



TABLA DE CONTENIDO

AUDIENCIA PÚBLICA REMOTA	9
Lunes, 26 de octubre de 2020	9
PRESIDENTE JOSÉ JAIME USCÁTEGUI PASTRANA	9
SECRETARIA AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO	9
ORDEN DEL DÍA	9
PRESIDENTE	10
SECRETARIA	10
PRESIDENTE	10
SECRETARIA	10
RESOLUCIÓN No. 23	10
PRESIDENTE	13
La Presidencia concede el uso de la palabra al H.R. José Daniel López Jiménez	14
PRESIDENTE	16
La Presidencia concede el uso de la palabra al H.R. John Jairo Bermúdez Garcés	16
PRESIDENTE	16
La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Sandra Forero Ramírez, Presidenta Ejecutiva de la Cámara Colombiana de la Construcción - Camacol	17
PRESIDENTE	18
SECRETARIA	18
Continúa con el uso de la palabra la doctora Sandra Forero Ramírez, Presidenta Ejecutiva de la Cámara Colombiana de la Construcción - Camacol	18
PRESIDENTE	19
La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Germán Molano Baquero, Presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal	19
PRESIDENTE	20
La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Edwin Zarto, Presidente de la Liga de Consumidores de Propiedad Horizontal	20
PRESIDENTE	21
La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Daniel Vásquez Franco, Presidente de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raiz – Fedelonjas	21
PRESIDENTE	22
Continúa con el uso de la palabra el doctor Daniel Vásquez Franco, Presidente de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raiz – Fedelonjas	22
PRESIDENTE	23
La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Luz Yaneth Huertas, de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal	23



PRESIDENTE	24
La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Carlos Hernán Betancourt Sanclemente, Director Ejecutivo de la Asociación de Centros Comerciales de Colombia – Acecolombia	24
PRESIDENTE	25
La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor José Andrés Bermúdez Sánchez, Presidente de la Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal y la Propiedad Raíz – Servilonjas	26
PRESIDENTE	27
Continúa con el uso de la palabra el doctor José Andrés Bermúdez Sánchez, Presidente de la Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal y la Propiedad Raíz – Servilonjas	27
PRESIDENTE	27
La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Estanislao Rozo, Representante de RCI Inmobiliarios	27
PRESIDENTE	28
La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Alexander Reina Otero, Director de Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal – IDPAC	28
PRESIDENTE	30
Continúa con el uso de la palabra el doctor Alexander Reina Otero, Director de Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal – IDPAC	30
PRESIDENTE	30
H.R. José Daniel López Jiménez	31
PRESIDENTE	31
Señora Hilda Gutiérrez	31
PRESIDENTE	31
Señora Hilda Gutiérrez	31
PRESIDENTE	31
La Presidencia concede el uso de la palabra al H.R. José Daniel López Jiménez	31
PRESIDENTE	31
La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Hilda Gutiérrez, Directora para la Democracia, Participación Ciudadana y Acción Comunal del Ministerio del Interior	32
PRESIDENTE	32
Continúa con el uso de la palabra la doctora Hilda Gutiérrez, Directora para la Democracia, Participación Ciudadana y Acción Comunal del Ministerio del Interior	33
PRESIDENTE	33
La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Juan Carlos Montoya, integrante de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal – Medellín	33
PRESIDENTE	34
Continúa con el uso de la palabra el doctor Juan Carlos Montoya, integrante de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal – Medellín	35

PRESIDENTE	35
La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Erika Cubillos, de Saber Lonja Certificaciones.	35
PRESIDENTE	36
Continúa con el uso de la palabra la doctora Erika Cubillos, de Saber Lonja Certificaciones.....	36
PRESIDENTE	37
Señor Leonardo Patiño	37
PRESIDENTE	37
La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Leonardo Patiño, de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal – Atlántico.....	37
PRESIDENTE	38
Continúa con el uso de la palabra el doctor Leonardo Patiño, de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal – Atlántico	38
PRESIDENTE	39
La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Edgar Goyeneche Muñoz, Arquitecto	39
PRESIDENTE	40
Continúa con el uso de la palabra el doctor Edgar Goyeneche Muñoz, Arquitecto	40
PRESIDENTE	40
La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Diana Ruiz, de la Asociación Colombiana de Empresarios de la Propiedad Horizontal – ACEPH.....	40
PRESIDENTE	41
La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Claudia Mera, del Comité Jurídico de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal.....	41
PRESIDENTE	42
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Jorge Enrique Hernández.....	42
PRESIDENTE	42
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Álvaro Beltrán Amórtegui	42
PRESIDENTE	43
Continúa con el uso de la palabra el señor Álvaro Beltrán Amórtegui	43
PRESIDENTE	44
La Presidencia concede el uso de la palabra al Capitán Héctor Forero Quintero, de Alianza para el Progreso	44
PRESIDENTE	44
La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Víctor Hugo Castro, de Gerente de Avaluadores e Inmobiliarios THC.....	45
PRESIDENTE	45
Continúa con el uso de la palabra el doctor Víctor Hugo Castro, de Gerente de Avaluadores e Inmobiliarios THC	45
PRESIDENTE	46

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Fernando José Estupiñan Vargas, Viceministro de Turismo	46
PRESIDENTE	47
La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Gloria Gaviria Ramos, del Ministerio de Trabajo	47
PRESIDENTE	48
Continúa con el uso de la palabra la doctora Gloria Gaviria Ramos, del Ministerio de Trabajo	48
Señor Francisco Bedoya del SENA	49
PRESIDENTE	49
La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Francisco Bedoya, Director de Formación Profesional del SENA.....	49
PRESIDENTE	49
La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Carlos Alberto Unigarro Paz, Director de Desarrollo del Derecho y del Ordenamiento Jurídico, del Ministerio de Justicia y del Derecho	50
PRESIDENTE	51
Continúa con el uso de la palabra el doctor Carlos Alberto Unigarro Paz, Director de Desarrollo del Derecho y del Ordenamiento Jurídico, del Ministerio de Justicia y del Derecho	51
PRESIDENTE	51
La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Leonel Rojas Ortiz, del Observatorio Social Sector PH de Propiedad Horizontal	51
PRESIDENTE	52
Continúa con el uso de la palabra el doctor Leonel Rojas Ortiz, del Observatorio Social Sector PH de Propiedad Horizontal	52
PRESIDENTE	53
La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Víctor Manuel Pinzón, de Vimapisas	53
PRESIDENTE	54
Continúa con el uso de la palabra el doctor Víctor Manuel Pinzón, de Vimapisas.....	54
PRESIDENTE	54
La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora María del Carmen Pinilla, de Caecolina.....	54
PRESIDENTE	56
Continúa con el uso de la palabra la señora María del Carmen Pinilla, de Caecolina	56
PRESIDENTE	56
La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Leonor Bazza Márquez, Miembro de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal - Barranquilla	57
PRESIDENTE	58
Continúa con el uso de la palabra la señora Leonor Bazza Márquez, Miembro de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal - Barranquilla.....	58



PRESIDENTE	58
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Horacio Jaramillo Quintero, del Consejo Territorial Local de Propiedad Horizontal del Municipio de Envigado	58
PRESIDENTE	59
La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Eliana Restrepo Yepes, Abogada	59
PRESIDENTE	60
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Isaac Martin	60
PRESIDENTE	61
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Juan Pimiento	61
PRESIDENTE	62
Continúa con el uso de la palabra el señor Juan Pimiento	62
PRESIDENTE	62
La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Consuelo Triana, Consejera Ciudad Bolívar	62
PRESIDENTE	63
La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Lorena Carvajal	63
PRESIDENTE	64
Continúa con el uso de la palabra la señora Lorena Carvajal	64
PRESIDENTE	64
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Néstor Hoyos, pensionado de Telecom y Gestor empírico en la Propiedad Horizontal – Pereira	64
PRESIDENTE	65
Continúa con el uso de la palabra el señor Néstor Hoyos, pensionado de Telecom y Gestor empírico en la Propiedad Horizontal – Pereira	65
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Carlos Tobón	66
PRESIDENTE	67
Continúa con el uso de la palabra el señor Carlos Tobón	67
PRESIDENTE	68
La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Eve Polanco Becerra	68
PRESIDENTE	68
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Juan Diego Díaz - Asispro	68
PRESIDENTE	69
H.R. José Daniel López Jiménez	69
PRESIDENTE	70
La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Beatriz Helena García, Administradora	70
PRESIDENTE	70
La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Teresa Leyva, Consejera de Fontibón	70
PRESIDENTE	71

Continúa con el uso de la palabra la señora Teresa Leyva, Consejera de Fontibón	71
PRESIDENTE	71
La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora María Gladys Arenas, Tecnóloga Administración Propiedad Horizontal	72
PRESIDENTE	72
La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Nancy Yaneth Espinosa, Consejera de Usaqué – Consejo Local de Usaqué	72
PRESIDENTE	73
La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Luz Dary Cárcamo – APH SAS Barranquilla	73
PRESIDENTE	74
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Germán Bulla Montaña, Presidente Junta Directiva Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal	74
PRESIDENTE	74
Continúa con el uso de la palabra el señor Germán Bulla Montaña, Presidente Junta Directiva Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal	75
PRESIDENTE	75
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Gustavo Bustamante, Ciudadano Administrador Propiedad Horizontal	75
PRESIDENTE	76
Continúa con el uso de la palabra el señor Gustavo Bustamante, Ciudadano Administrador Propiedad Horizontal	76
PRESIDENTE	77
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Santander Barraza, Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Barranquilla.....	77
PRESIDENTE	78
La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Yaneth Zuleta Gaviria, Gerente Centro Comercial Gran Plaza PH - Medellín	78
PRESIDENTE	79
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Gerardo Duque, Presidente de la Federación de Colegios de Abogados de Colombia, Fedecol.....	79
PRESIDENTE	80
Continúa con el uso de la palabra el señor Gerardo Duque, Presidente de la Federación de Colegios de Abogados de Colombia, Fedecol	80
PRESIDENTE	80
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Mauricio Rodríguez Gaitán, Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal.....	80
PRESIDENTE	81
Continúa con el uso de la palabra el señor Mauricio Rodríguez Gaitán, Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal.....	81
PRESIDENTE	82

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Darío Fernando Andrade.....	82
PRESIDENTE	83
Continúa con el uso de la palabra el señor Darío Fernando Andrade.....	83
PRESIDENTE	83
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor León Weinstein, SSI Administración Santillana Servicios Inmobiliarios, Medellín	83
PRESIDENTE	84
Continúa con el uso de la palabra el señor León Weinstein, SSI Administrador Santillana Servicios Inmobiliarios, Medellín.....	84
PRESIDENTE	85
La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Lorena López, Antioquia.....	85
PRESIDENTE	85
La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Martha Lucia Mususú.....	85
PRESIDENTE	86
Continúa con el uso de la palabra la señora Martha Lucia Mususú	86
PRESIDENTE	87
La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Carmenza Quiroz García, Habitante de Noroccidente de la ciudad de Medellín.....	87
PRESIDENTE	88
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Diego Mauricio Sierra Arango- Abogado	88
PRESIDENTE	89
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Pablo Emilio Vega - SENA	89
PRESIDENTE	90
Continúa con el uso de la palabra el señor Pablo Emilio Vega- SENA	90
PRESIDENTE	91
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Felipe Vargas, Miembro Consejo de Administración de un Conjunto Residencial	91
PRESIDENTE	91
Continúa con el uso de la palabra el señor Felipe Vargas, Miembro Consejo de Administración de un conjunto Residencial.....	91
PRESIDENTE	92
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Carlos Abisambra	92
PRESIDENTE	93
Continúa con el uso de la palabra el señor Carlos Abisambra	93
PRESIDENTE	93
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Jorge Enrique Hernández, Tecnólogo del SENA.....	93
PRESIDENTE	94
Continúa con el uso de la palabra el señor Jorge Enrique Hernández, Tecnólogo del SENA	94



PRESIDENTE	95
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor César Augusto Mogollón	95
PRESIDENTE	96
Continúa con el uso de la palabra el señor César Augusto Mogollón	96
PRESIDENTE	96
La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Jacqueline Gil Rey, Administradora.....	97
PRESIDENTE	98
La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Jacqueline Gil Rey - Administradora.....	98
PRESIDENTE	98
La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Raquel Cruz Agudelo. Empresa BYC Alta Gerencia y Propiedad.....	98
PRESIDENTE	99
Continúa con el uso de la palabra la señora Raquel M. Cruz Agudelo. Empresa BYC Alta Gerencia y Propiedad	100
PRESIDENTE	100
La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Hernando Carrillo ...	100
PRESIDENTE	100
SECRETARIA	101
PRESIDENTE	101
La Presidencia concede el uso de la palabra al H.R. José Daniel López Jiménez	101
H.R. Carlos Germán Navas Talero	102
PRESIDENTE	102
SECRETARIA	103
PRESIDENTE	103



COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL PERMANENTE

AUDIENCIA PÚBLICA REMOTA

Lunes, 26 de octubre de 2020

(10:00 A.M)

TEMA: Proyecto de Ley 301 de 2020 Cámara “Por medio del cual se expide el régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones”

PRESIDENTE JOSÉ JAIME USCÁTEGUI PASTRANA: Agradeciendo la presencia de todas las personas que ya se han conectado y que se están conectando en este instante, vamos a dar inicio a nuestra Audiencia Pública del día de hoy, así que señora Secretaria permítase leer el Orden del Día por favor.

SECRETARIA AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO: Si señor Presidente, siendo las 10:01 minuto procedo con la lectura del Orden del Día. Ruego a todos los asistentes por favor silenciar su micrófono.

HONORABLE CAMARA DE REPRESENTANTES COMISION PRIMERA CONSTITUCIONAL

LEGISLATURA 2020 – 2021 AUDIENCIA PÚBLICA REMOTA

(Artículo 2 de la Resolución Mesa Directiva de la Cámara de Representantes 0777 del 06 de abril de 2020, adicionada por la Resolución 1125 de 2020)

PLATAFORMA HANGOUTS MEET

ORDEN DEL DIA

Lunes veintiséis (26) de octubre de 2020
10:00 a.m.

I

Lectura de Resolución No. 023
(Octubre 15 de 2020)

II

AUDIENCIA PÚBLICA



Tema: Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara “Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones”.

Autores: HHRR. José Daniel López Jiménez, José Jaime Uscátegui Pastrana, John Jairo Bermúdez Garcés, las Honorables Senadoras Angélica Lisbeth Lozano Correa, Paloma Susana Valencia Laserna

Ponente: H.R. José Daniel López Jiménez

Proyecto publicado, Gaceta: 714/2020

Lugar: Se desarrollará remotamente en la Plataforma HANGOUTS MEET. Enlace enviado al correo de los Honorables Representantes y de las personas inscritas en el correo debatescomisionprimera@camara.gov.co

Proposición aprobada en esta Célula Legislativa y suscrita por los Honorables Representantes JOSÉ DANIEL LÓPEZ JIMÉNEZ y JOSÉ JAIME USCÁTEGUI PASTRANA.

III

Lo que propongan los Honorables Representantes

El Presidente,
Alfredo Rafael Deluque Zuleta

El Vicepresidente,
Julián Peinado Ramírez

La Secretaria,
Amparo Yaneth Calderón Perdomo

La Subsecretaria,
Dora Sonia Cortes Castillo

Ha sido leído el Orden del Día señor Presidente.

PRESIDENTE: Muchas gracias señora Secretaria, cuál es entonces, ¿Con qué punto arrancamos por favor?

SECRETARIA: El primer punto señor Presidente, debemos leer la Resolución.

PRESIDENTE: Adelante por favor gracias.

SECRETARIA: Primer punto Resolución No. 23 de octubre 15 de 2020.

RESOLUCIÓN No. 23 (octubre 15 de 2020)

"POR LA CUAL SE CONVOCA A AUDIENCIA PÚBLICA "



La Mesa Directiva de la Comisión Primera de la Honorable Cámara de Representantes

CONSIDERANDO:

- a) Que la Ley 5ª de 1992, en su Artículo 230 establece el procedimiento para convocar Audiencias Públicas sobre cualquier Proyecto de Acto Legislativo o de Ley.
- b) Que mediante Proposición No. 19 aprobada en la Sesión de Comisión del miércoles 16 de septiembre de 2020, suscrita por los **HH.RR. JOSÉ DANIEL LÓPEZ JIMÉNEZ y JOSÉ JAIME USCÁTEGUI PASTRANA**, Ponentes del **Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara “Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones”**, han solicitado la realización de Audiencia Pública Remota.
- c) Que la Mesa Directiva de la Comisión considera que es fundamental en el trámite de estas iniciativas, conocer la opinión de la ciudadanía en general sobre el Proyecto de Ley antes citado.
- d) Que el Artículo 230 de la Ley 5ª de 1992, faculta a la Mesa Directiva, para reglamentar lo relacionado con las intervenciones y el procedimiento que asegure la debida atención y oportunidad.
- e) Que la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia, en relación con las Audiencias Públicas ha manifestado: “(...) las Audiencias Públicas de participación ciudadana decretadas por los Presidentes de las Cámaras o sus Comisiones Permanentes, dado que el propósito de éstas no es el de que los Congresistas deliberen ni decidan sobre algún asunto, sino el de permitir a los particulares interesados expresar sus posiciones y puntos de vista sobre los Proyectos de Ley o Acto Legislativo que se estén examinando en la célula legislativa correspondiente; no son, así, Sesiones del Congreso o de sus Cámaras, sino Audiencias programadas para permitir la intervención de los ciudadanos interesados”.
- f) Que la Mesa Directiva de la Cámara de Representantes según artículo 2 de la Resolución 0777 del 4 de abril de 2020, permite que mientras subsista la declaración de Emergencia Sanitaria, todas y cada una de las funciones que le corresponden a los Representantes a la Cámara de acuerdo con la Ley 5 de 1992, pueden realizarse a través de medios virtuales, digitales o de cualquier otro medio tecnológico, bajo el principio de asegurar en todos los casos, que se den a conocer oportunamente a los Representantes a la Cámara y de la sociedad en su conjunto, todo lo relacionado con el trabajo legislativo que se adelanta en las Comisiones y Plenarias de la Cámara de Representantes.



RESUELVE:

Artículo 1º. Convocar a Audiencia Pública Remota para que las personas naturales o jurídicas interesadas, presenten opiniones u observaciones sobre el **Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara “Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones”**.

Artículo 2º. La Audiencia Pública Remota se realizará el lunes 26 de octubre a las 10:00 a.m., en el ID: <https://meet.google.com/viz-wwpd-dtr> de la plataforma Hangouts Meet.

Artículo 3º. Las inscripciones para intervenir en la Audiencia Pública Remota, podrán realizarlas hasta el viernes 23 de octubre de 2020, en el correo electrónico debatescomisionprimera@camara.gov.co.

Artículo 4º. La Mesa Directiva de la Comisión ha designado en la H.R JOSÉ DANIEL LÓPEZ JIMÉNEZ, Ponente del Proyecto de Ley, la dirección de la Audiencia Pública, quien de acuerdo con la lista de inscritos fijará el tiempo de intervención de cada participante.

Artículo 5º. La Secretaría de la Comisión, efectuará las diligencias necesarias ante el área administrativa de la Cámara de Representantes, a efecto de que la convocatoria a la Audiencia sea de conocimiento general y en especial de la divulgación de esta Audiencia en el Canal del Congreso.

Artículo 6º. Esta Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C., el decimoquinto (15) día del mes de octubre del año dos mil veinte (2020).

Presidente,

ALFREDO RAFAEL DELUQUE ZULETA

Vicepresidente,

JULIAN PEINADO RAMÍREZ

Secretaria,

AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO

Presidente, quiero manifestarle a usted y a los integrantes de la Comisión y a los asistentes, que hemos dado cumplimiento al Artículo 5º de la Resolución solicitando



al Canal Institucional del Congreso por intermedio de la oficina la convocatoria de esta Audiencia fuera de conocimiento general, así que Presidente hay más de noventa inscritos para participar hoy en la Audiencia. Igualmente, se invitaron por solicitud de usted como Autor y del doctor José Daniel López como Ponente y Autor, a la señora Ministra del Interior, quien ha delegado a la doctora Hilda Gutiérrez, Directora de la Democracia, Participación Ciudadana y Acción Comunal, ruego a la doctora Hilda si ya está hacérselo saber en el chat; al doctor Wilson Ruiz, Ministro de Justicia y del Derecho, quien ha delegado a Carlos Fumigarro Paz, Funcionario del Desarrollo y Derecho y el Ordenamiento Jurídico, también rogamos si ya está en la plataforma hacerlo saber; al doctor Ángel Custodio Cabrera, Ministro del Trabajo quien se ha excusado y ha delegado a Gloria Gaviria Ramos, Jefe de la Oficina de Cooperación y Relaciones Internacionales, también rogamos si ya está que por favor nos lo haga saber en el chat.

Al señor Ministro de Comercio; la señora Ministra de Educación; al señor Ministro de Vivienda, a la Directora para la Democracia y la Participación Ciudadana Acción Comunal Ministerio del Interior; al Superintendente de Industria y Comercio, al Director General del Servicio Nacional de Aprendizaje SENA; al Secretario de Gobierno de Medellín; al Director del Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal IDPAC; Directora de Camacol; Presidente de Fedelonjas, Director de AceColombia, Presidente de Confecamaras; Presidente de la Federación Colombiana de Propiedad Horizontal, al Representante del Comité Jurídico de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal y Presidente Distrital; Directora Ejecutiva Haceb; Directora de la Liga de Consumidores de Propiedad Horizontal, Gerente de Saber Lonja; Presidente de la Junta Directiva Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal, Contador Público asesores de THSA, pensionado de Telecom y sector empírico en la Propiedad Horizontal, al doctor Jairo Herrera y al doctor Diego Mauricio Sierra.

Y hay más de noventa inscritos señor Presidente, por eso es muy importante Presidente y Honorables asistentes a esta Audiencia, primero que tengamos los micrófonos silenciados, segundo que las personas que vayan a participar nos lo hagan saber en el chat, porque para nosotros como Secretaría y a usted señor Presidente, para que pueda tener manejo de la misma, es muy importante que las personas que van entrando a la plataforma nos hagan saber si van a participar y de qué institución. Con este informe señor Presidente y manifestándole a usted que ya se encuentran muchas personas en la plataforma que han manifestado su intención de participar, puede dar inicio a la misma.

PRESIDENTE: Muchas gracias señora Secretaria. Pues arranquemos formalmente la Audiencia ya con la lectura del Acta, saludando a todos los asistentes, agradecerles la presencia, son más de ciento siete personas conectadas en esta plataforma, adicional a las miles o millones que nos siguen por los canales institucionales del Congreso, darles la bienvenida a la Comisión Primera que es una Comisión de puertas abiertas, hoy en esta Audiencia amplia y convocada



ampliamente y acudiendo tantas personas que concurren el día de hoy, pues nos reafirma que la Propiedad Horizontal es un tema en primer orden para la vida de los ciudadanos, para la vida de nuestra democracia y este Congreso también, agradecerles a todos los presentes por su presencia, decirles que nos sentimos muy honrados con que nos estén acompañando el día de hoy, les habla José Jaime Uscátegui Representante a la Cámara por Bogotá e integrante de esta Comisión, nos acompañan de manera especial los doctores José Daniel López, también Congresista, Representante a la Cámara por Bogotá, también integrante de la Comisión Primera y Coautor de esta iniciativa de Reforma a la Ley 675 de 2001 del Régimen de Propiedad Horizontal.

También desde la ciudad de Medellín, desde el Departamento de Antioquia nos acompaña el Representante John Jairo Bermúdez, Congresista, Representante a la Cámara, también Coautor de esta iniciativa que también han suscrito y las Senadoras Angélica Lozano y Paloma Valencia de la Comisión Primera del Senado de la República, donde este Proyecto también surtirá su trámite. Agradecerle de forma especial al doctor César Lorduy, integrante de la Comisión Primera, Representante por el Departamento de Atlántico, que siempre es de los más juiciosos en todas las Audiencias, donde en realidad no venimos a hablar los Congresistas sino a escucharlos. Así que si ustedes me lo permiten, simplemente para tener el saludo y la instalación formal de los Coautores de la iniciativa, le daría la palabra al doctor José Daniel López, para que a continuación John Jairo Bermúdez y el Representante César Lorduy, me acompañen a instalar formalmente esta Audiencia y damos inicio muy rápidamente, porque como lo ven son más de cien inscritos, más de cien personas interesadas en participar, vamos a poner la regla de los tres minutos, para que en ese espacio de tiempo cada uno de los que vamos a intervenir incluyéndonos nosotros, hagamos estos breves comentarios y podamos hacer de este espacio el más productivo y el más conveniente para este Proyecto de Ley, que hasta ahora inicia su trámite en el Congreso y por eso tendrá cuatro debates por delante, en los cuales podremos seguir retroalimentando con el acompañamiento de la ciudadanía, de los diferentes gremios, de las entidades públicas, de la Academia este importante Proyecto de Ley.

Así que le cedo la palabra a José Daniel López y a continuación al Representante John Jairo Bermúdez, como Coautores para la instalación formal de esta Audiencia, cada uno por tres minutos que va a ser la regla de juego fundamental para el día de hoy. Muchas gracias.

La Presidencia concede el uso de la palabra al H.R. José Daniel López Jiménez.

Muy buenos días, un cordial saludo a todos los presentes, para quienes no me conocen soy José Daniel López, Representante a la Cámara por Bogotá, por el Partido Cambio Radical y miembro de esta Comisión. Muchas gracias doctor Uscátegui por darse la tarea de presidir y moderar esta Audiencia Pública, un saludo



también para los miembros de la Comisión acá también presentes, veía por acá a quien es talvez el Congresista más juicioso, y nos gana doctor Uscátegui a todos los demás miembros de la Comisión en la asistencia a estas Audiencias Públicas, como es el Representante César Lorduy y mi buen amigo del Atlántico, veo también al doctor Germán Navas, al doctor Jorge Tamayo, al doctor Gustavo Padilla, si hay alguno que no menciono porque no lo veo, ruego me excusen, también a la señora Secretaria de la Comisión y a los dirigentes gremiales presentes, veía a Sandra Forero, la Presidenta de Camacol; a Carlos Betancourt Presidente de Acecolombia, veía también a Daniel Vázquez de Fedelonjas, entre otros, a los que alcance a leer acá.

De verdad que muchas gracias por estar acá y sobre todo a los distintos líderes, ciudadanos, académicos, personas que viven y estudian día y noche la Propiedad Horizontal, Representante Bermúdez bienvenido usted a la Comisión Primera, excúseme que no lo mencioné, hoy no es un día para intervenciones por parte de los Congresistas, como lo señalaba la Secretaria este no es un espacio ni de deliberación, ni de votación sobre el Proyecto de Ley de Propiedad Horizontal a cargo de los Congresistas, este es un espacio para que la sociedad civil y la ciudadanía nos hagan comentarios, criticas, ideas, aportes acerca del Proyecto de Ley en curso, desde la Comisión Primera de la Cámara este Proyecto lo estamos impulsando el Representante José Jaime Uscátegui y yo, he sido designado como Ponente para el Primer Debate, luego para la elaboración de la Ponencia, y pues sus aportes serán de la mayor importancia, el Representante Uscátegui seguramente será el Ponente para el Segundo Debate y en cualquier caso estoy seguro que tanto la Ponencia de Primer Debate como de Segundo Debate que se llegue a presentar, pues será fruto del consenso entre quienes estamos participando desde distintos frentes en la autoría y en curso de este Proyecto de Ley.

Contarles que este es tal vez el espacio de participación ciudadana más importante que vaya a haber sobre este Proyecto de Ley de Propiedad Horizontal, hay bastantes personas inscritas lo cual implicará al Representante Uscátegui como moderador, una tarea un poco odiosa que de antemano pido lo excusen de controlar el tiempo, pero pues la idea es poderlos escuchar a todos, podernos llevar todos los aportes, ya veo ciento veinticuatro personas conectadas en este momento en la plataforma, más quienes están por medio del canal de YouTube, que agradezco podamos transmitir por ahí a la mayor brevedad y lo propio a través de nuestras redes sociales y en mi caso desde mi cuenta de Facebook. Simplemente invitarlos a que nos den sus aportes, no es el único espacio de participación ciudadana que hemos hecho, tanto el doctor Bermúdez, como el doctor Uscátegui, como yo hemos venido participando de distintos espacios de diálogo ciudadano, hemos venido participando en espacios de dialogo ciudadano, fruto de lo cual hay algunas decisiones ya parciales que podemos anticipar como la de no ir por la derogatoria de la Ley 675, sino más bien entender este Proyecto de Ley como una actualización de la Ley 675, pero no quisiera entrar más en detalle, sino simplemente agradecerle al Gobierno, a los gremios, a las organizaciones ciudadanas acá presentes, a los



colegas y decirles que acá vamos a estar hasta la hora que nos toque tomando nota y oyendo todos sus comentarios, todos sus aportes. Muchas gracias Presidente.

PRESIDENTE: Gracias doctor José Daniel. Tiene la palabra nuestro compañero y amigo John Jairo Bermúdez, por el Departamento de Antioquia, Coautor de esta iniciativa, doctor John Jairo adelante.

La Presidencia concede el uso de la palabra al H.R. John Jairo Bermúdez Garcés.

Muchas gracias, un saludo muy especial para el doctor José Jaime Uscátegui, para José Daniel, para el doctor Lorduy y para todas las personas que nos acompañan. En verdad que esto nos llena de motivos para seguir adelante en estos Proyectos tan interesantes para la ciudad, para el país, considero que hoy más que nunca este Proyecto, esta Reforma al Código de Propiedad Horizontal es más que necesaria, hasta antes de la pandemia nosotros teníamos nuestros apartamentos como dormitorios, como dormitorio, hoy se convirtieron hasta en nuestro sitio de trabajo y esto ha generado una cantidad de dificultades que nos obliga hoy a tomar cartas en este asunto, y agradezco de todas maneras que podamos hoy compartir en esta Audiencia Pública, donde ustedes nos van a enriquecer con sus opiniones, con sus conceptos, con sus experiencias, que bueno que estén las administraciones distritales y municipales, porque ellos son los que están viviendo día a día los problemas de convivencia, agradezco de todas maneras a todo el equipo de trabajo, a mi equipo de trabajo que ha estado tan pendiente de este asunto y esperamos que de acá salgamos con un Proyecto muy fortalecido para beneficio de todo el país. Muchas gracias, para todos un feliz día.

PRESIDENTE: Muy bien muchas gracias, yo le agradezco de forma especial a todos los integrantes de la Comisión Primera, ya los hemos ido mencionando y se siguen conectando junto a otras personas, ya vamos por cerca de ciento cuarenta y dos personas conectadas en plataforma para participar en esta Audiencia, así que les ruego el favor que entremos en materia, porque sí tenemos más de ciento veinte intervenciones y vamos a poner la regla de juego de los tres minutos, eso nos implica que pueden ser un poco más de siete horas de Audiencia, así que es importante que arranquemos de una vez.

Este es un Proyecto de Ley de varios Artículos, son más de ciento treinta Artículos que están contemplados en el Proyecto inicial, que son todos susceptibles de ajuste e incluso con el Representante José Daniel y con el doctor John Jairo, hemos discutido la posibilidad de pronto de reducir el articulado, para concentrarnos en aquellos aspectos que son sustanciales y de esa manera como ya se ha planteado, no necesariamente esto significa una derogatoria completa de la Ley 675, esto no nos llevará a reformar los manuales o los reglamentos de Propiedad Horizontal, no va a generar costos adicionales, porque lo que nos interesan es darle más herramientas a la copropiedad y a todos los actores que ahí confluyen, para mejorar



y garantizar el bienestar de nuestras copropiedades y las personas que vivimos en Propiedad Horizontal.

Que esta manera, arranquemos de una vez sí me lo permiten ustedes, tengo aquí las inscripciones en el mismo orden que nos fue llegando, no voy a hacer diferenciación alguna, son tres minutos en los cuales se apagará el micrófono y tendrán hasta un minuto más de cierre por favor, ya cuatro minutos nos implica esas siete horas de Audiencia Pública, así que si nos podemos reducir a los tres minutos se los agradecemos infinitamente, si vemos que estamos siendo redundantes de pronto en cosas que ya se han dicho, pues con que las enunciemos es suficiente, obviamente ustedes son dueños de su palabra y de su tiempo para que hagan con esos tres minutos prorrogables a cuatro minutos, el mejor uso posible. Y así que por favor arrancamos con la doctora Sandra Forero Ramírez, Directora de Camacol, tres minutos prorrogables a cuatro, que el manejo del tiempo nos lo van a ayudar a hacer desde la cabina apagando el micrófono y extendiéndolo por un minuto más, pero rogándoles el favor que seamos muy precisos para que los rinda de la mejor manera posible el tiempo, y se alista el señor Germán Molano Baquero, como Presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal y voy a seguir en este orden que tengo, les pido que me excusen, pero iré anunciando quien sigue en el uso de la palabra para que así estemos preparados, y si alguien no está, desafortunadamente quedará prorrogado o postergado para el final, para que no se quede sin intervenir, muchas gracias. Doctora Sandra Forero, adelante con sus tres minutos por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Sandra Forero Ramírez, Presidenta Ejecutiva de la Cámara Colombiana de la Construcción - Camacol.

Representante Uscátegui muy buenos días, un saludo para todos, voy a ir muy rápido, por supuesto saludo al Presidente, al Vicepresidente de la Comisión Primera, a los Congresistas citantes Autores del Proyecto de Ley, al Honorable Representante José Daniel López, al Representante Uscátegui, muchas gracias y a los Autores que han estado participando, al Representante John Jairo Bermúdez, la Senadora Paloma Valencia y la Senadora Angélica Lozano. Lo primero es decirles que agradecemos enormemente desde Camacol este espacio, este espacio de discusión el que nosotros consideramos de la mayor relevancia, porque permite enriquecer una iniciativa que es infinitamente valiosa para el país, y que claramente va tener un impacto a todas luces positivo para todos los actores.

Decirles además, que resaltamos el papel trascendental que tuvo la Ley, que tiene la Ley 675 del 2001, ha sido una norma que permitió una consolidación del régimen de Propiedad Horizontal, que en su momento fue infinitamente novedosa, que mantiene elementos esenciales para el dominio de la propiedad, para la convivencia entre los distintos participantes de la ciudad, y por eso vemos de gran valor que se plantee una Reforma, no es una derogatoria como nosotros entendimos el Proyecto



de Ley y que debe mantener lo que más ha permitido, que es la convivencia de los copropietarios.

En ese sentido y como un elemento muy importante, este trabajo riguroso que han hecho los Autores con un conocimiento profundo de las bondades de la Ley 675, conservando la esencia de la misma, fortaleciendo aspectos que se han identificado y que se deben robustecer y ajustándolo a las nuevas realidades, como lo dijo uno de los Representantes, estamos en un momento distinto, no solo por lo que nos trae la pandemia, sino por lo que ha avanzado el país entre el 2001 y el 2020 desde el punto de vista de la copropiedad, desde el punto de vista de la convivencia y actualmente y eso sí muy traído de la pandemia la virtualidad y los nuevos modelos de negocio.

Yo voy a decir cuatro cosas y termino Representante. Lo primero, valoramos enormemente que se tengan en cuenta la incorporación de un glosario, que permita que todos tengamos las definiciones claras, porque esté no es un tema solo jurídico es en un tema también de los propietarios, entonces sí todos tenemos claro ese glosario las mismas definiciones, sabemos cómo lograr unos mejores procesos de Propiedad Horizontal, y ahí es muy importante porque lo que tenemos que lograr todos y lo hemos hablado con el Representante José Daniel, es bajarle a llegar a tanto litigio y lograr más bien la convivencia, y eso se logra teniendo todos claro cuáles son las definiciones exactas en la Propiedad Horizontal.

Lo segundo, actualizar la Ley a la jurisprudencia, ha habido enorme avance jurisprudencial sobre la Ley 675 y qué maravilloso que ustedes estén teniendo en cuenta los Autores, estos avances jurisprudenciales para incorporarlos en este nuevo Proyecto de Ley. Tercero todas estas herramientas tecnológicas eso es infinitamente valioso, el país tiene que actualizarse y creemos que es un gran avance en este Proyecto de Ley por parte de los Autores, que cosas que no estaban contempladas y que en el avance de la virtualidad y de las herramientas tecnológicas se están incorporando.

PRESIDENTE: Entonces tenemos un minuto más para el cierre doctora Sandra, por favor habiliten el sonido, habilitemos el sonido por favor en cabina, para Sandra Forero.

SECRETARIA: La doctora Sandra debe prender su micrófono.

Continúa con el uso de la palabra la doctora Sandra Forero Ramírez, Presidenta Ejecutiva de la Cámara Colombiana de la Construcción - Camacol.

La figura del administrador estaba diciendo, es una figura muy importante y hacerla cada día más robusta en pro del funcionamiento de las copropiedades, va a permitir que seamos más eficientes y eso se logra con este Proyecto de Ley, al menos es el objetivo y el objetivo se ve en la lectura del Proyecto de Ley. La definición de trámites



expeditos, entender que las personas de las copropiedades somos todos ciudadanos del común, entonces es muy importante el glosario y permitir que los trámites sean expeditos, que sea garantía para las partes, que contribuyan a la reducción de conflictos y en consecuencia la necesidad de acudir constantemente a la justicia, no deberíamos estar acudiendo permanentemente a la justicia sino esos trámites expeditos si uno leyendo encuentra eso, permite que haya garantía para las partes más de convivencia y de diálogo y de resolución de conflictos entre las partes, que acudir permanentemente a la justicia.

Y lo último, la actualización a los nuevos productos inmobiliarios, es que ahora hay cantidad de productos inmobiliarios distintos a los que había en el 2001 y eso en el Proyecto de Ley se reconoce, se reconoce que hay multijuntas y que hay otros productos inmobiliarios y otros modelos de negocio distintos que al incorporarlos.

PRESIDENTE: Muchas gracias doctora Sandra, sé que se quedan cosas importantes por decir, pero vamos a ir avanzando y sí al final de la Audiencia todavía nos queda algún tiempo, por favor acompáñenos hasta el final que ese famoso glosario está en el Artículo 4° del Proyecto de Ley, así que voy dando esas pautas para que entre todos revisemos puntualmente en qué Artículos a su criterio y a criterio de los participantes, requieren algún tipo de planteamiento especial, pero muchas gracias. Seguimos en el orden de la palabra como ya habíamos dicho con el señor Germán Molano Baquero, Presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal, y se alista el señor Edwin Zarto, Presidente de la Liga de Consumidores de Propiedad Horizontal. Germán Molano adelante con sus tres minutos por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Germán Molano Baquero, Presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal.

Gracias muy amable doctor Uscátegui, un saludo muy especial para todos los Congresistas interesados y muy de verdad preocupados por la Propiedad Horizontal, de tal manera que nosotros los que estamos como actores de este régimen especial les agradecemos el interés, de verdad que es muy importante saber que tenemos un Proyecto de Ley de tantos Artículos, que efectivamente como ustedes mismos lo han dicho, en el proceso legislativo se va haciendo liposucción a esa normatividad, a ese Proyecto y seguramente de los ciento treinta seis seguramente pueden quedar treinta y seis. Efectivamente la lectura que nos arroja ese Proyecto, nos demuestra que efectivamente hay un párrafo en el Artículo 5° de la Ley 675, que en el Proyecto está en el Artículo 6, que condensa todo lo que ustedes quieren con el Proyecto de Ley y que se somete más a los reglamentos de Propiedad Horizontal que a la misma norma.

De tal manera, que hay una serie de situaciones que aunque son nuevas, pues de verdad no las sugerimos nosotros como administradores, tenemos la experiencia en el tema de los niveles de verdad que no ha sido productivo, no ha sido práctico,

es complejo, tenemos la experiencia en la reglamentación, en la redacción de textos para administrar esta clase de situaciones y nos permite decirles que no es aconsejable. Por otro lado, el tema de las multijuntas pues también creo que está llamado a no permanecer en el Proyecto, porque realmente el tema de las multijuntas se da más en las unidades inmobiliarias cerradas, que hoy ustedes quieren mencionarlo como unidades no cerradas sino unidades inmobiliarias, y sencillamente la multijunta se encuentra allí establecida. Tenemos problemas con la integración por etapas y me preocupa el Artículo de la integración por etapas que genera un poco más de facilidad y lo tengo que decir con todo respeto, al engaño de muchos desarrolladores inmobiliarios que llevan diecinueve años todavía tratando de hacer cuatro etapas y van en la segunda y todavía no han querido terminar con el tema, es un llamado para que esa redacción de la integración por etapas tenga una mejor funcionalidad.

Tenerle cuidado al tema de las fachadas que lo veo muy fácil, muy laxo en el Proyecto, como igual el nombre de la copropiedad que es un bien común, eso no es bien del propietario inicial, de todas maneras llamo la atención en algo que siempre hablamos de que vamos a buscar la convivencia pacífica en la Propiedad Horizontal, pero es que ni la Ley 675, ni el Proyecto, una campaña social que se merece esta comunidad de Propiedad Horizontal, como dice la doctora Sandra hay novedades en las figuras de la construcción y tema de licencias, de tal manera que hasta aquí mi participación. Gracias al doctor Uscátegui y demás compañeros, que tengan un buen día y seguiré presente.

PRESIDENTE: Muchas gracias don Germán por el buen uso del tiempo. Sigue Edwin Zarto, Presidente de la Liga de Consumidores de Propiedad Horizontal y se prepara el señor Daniel Vásquez, Presidente de Fedelonjas para que continúe con el uso de la palabra. Edwin Zarto, tres minutos también y gracias por la comprensión, sé que el tiempo es muy corto y como el articulado es largo, por favor déjenos sus escritos ojalá para que reposen formalmente en el Acta de esta Audiencia, y de esa manera todo lo que ustedes tienen en mente frente al Proyecto no va a ser desconocido, ni no va a ser tenido en cuenta, así que Edwin Zarto, tres minutos por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Edwin Zarto, Presidente de la Liga de Consumidores de Propiedad Horizontal.

Buenos días a la Mesa Directiva, Honorables Representantes, muchas gracias por escuchar la Liga de Consumidores de Propiedad Horizontal, tenemos algunos aspectos referentes a la Ley que nos generan preocupación, que no termine siendo algo como el Registro Nacional de Avaluadores que tiene unos costos y unos impactos directos en los presupuestos, sabemos que esos costos como se están planteando en el Proyecto pueden ser peligrosos para los administradores, sobre todo quienes prestan su servicio en los estratos uno y dos. Queremos evitar el monopolio de la estigmatización de todos los administradores que llevan ejerciendo



durante varios años su actividad de forma efectiva, pero no logran ser profesionales y sabemos que hasta el momento el SENA es el único que desarrolla un programa efectivo acerca de ese tema. Solicitamos por favor Honorables Representantes tengan en cuenta la dinámica social y la norma social de cada uno de los bienes sometidos a Propiedad Horizontal, más cuando vemos que todo el desarrollo de la vivienda de interés social se desarrolla en Propiedad Horizontal actualmente, entonces, vemos supremamente peligroso llegar a un tema como el Registro Nacional de Avaluadores, en donde va a tener unos costos y definitivamente van a impactar directamente a los residentes.

Estamos entendiendo, que en este nuevo Proyecto de Ley se debe proteger al comprador de productos inmobiliarios, sobre todo en la calidad de vivienda y no someter al comprador a la tortura de las reclamaciones, de contratar personas como está sucediendo actualmente, contratar personas o empresas para que hagamos lo de la recepción de áreas comunes, cuando por normatividad deberíamos asumir que lo que están entregando es lo que se realizó dentro de sus Proyectos y lo que se ofertó al propietario. Y por último, que se tenga en cuenta incorporar plenas facultades de mediador y conciliador en equidad, de acuerdo a los métodos alternativos de solución y conflictos, para poder nosotros realizar algún tipo de descongestión de la norma. Básicamente es eso, apoyar el Proyecto, nosotros como Liga continuaremos en la defensa de los residentes, administradores, contadores y revisores fiscales de la ciudad de Bogotá y otras cuatro ciudades en donde ya estamos haciendo presencia. Muchas gracias señor Representante José Jaime Uscátegui.

PRESIDENTE: Muchas gracias a usted Edwin por acompañar esta temática y por el buen uso del tiempo. Tenemos entonces al señor Daniel Vásquez de Fedelonjas y se alista la señora Luz Yaneth Huertas de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal. Señor Daniel adelante con sus tres minutos y gracias

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Daniel Vásquez Franco, Presidente de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz – Fedelonjas.

Representante Uscátegui muchas gracias a usted, al Representante José Daniel López, a los demás Ponentes del Proyecto, al Presidente y Vicepresidente de la Comisión, a la Comisión, a todos los Honorables Congresistas que nos acompañan y a todos los asistentes. Muy rápidamente, como hemos tenido la oportunidad de expresarlo en oportunidades anteriores cuando conocimos este Proyecto, lo primero manifestar nuestra total disposición para apoyar y aportar para este Proyecto, porque creemos firmemente que la Ley 675 de 2001 ha sido una Ley que ya en sus casi veinte años de vida, indudablemente ha sido un aporte fundamental para el desarrollo de las Propiedades Horizontales y que como toda Ley y está en especial que por fortuna lleva tantos años vigente, merece algunos ajustes y por eso hemos planteado que el camino no sería la derogatoria de la Ley 675, sino la modificación



de algunos aspectos fundamentales de ella, así lo expresamos y así lo seguimos considerando, algunos ajustes pero fundamentalmente mantenerla porque son veinte años de jurisprudencia que como fuente del derecho que es, apoya siempre la Ley para que sea ejecutable.

En los temas que hemos analizado y que planteamos nuestros comentarios, reiterar o ratificar la importancia que tienen los ajustes propuestos, compartimos buena parte de los ajustes, creemos que traer nuevas figuras inmobiliarias y ajustar las Propiedades Horizontales a esas nuevas realidades y así mismo como lo mostró el Covid, darle un impulso fundamental a incorporar las nuevas tecnologías como herramientas para facilitar esa gestión de administradores de las Propiedades Horizontales y de todos los ciudadanos que vivimos en ellas son fundamentales. En esa línea apoyamos todo lo que se propone, seguir fortaleciendo la actividad de los administradores y de los demás órganos de la Propiedad Horizontal, creo que todos los que han hablado y los que van a hablar, van a reiterar esa fundamental importancia en nuestra sociedad de las Propiedades Horizontales, como órganos degeneradores de convivencia, son pequeñas ciudades casi que con un Alcalde como lo es esa figura del administrador, sus consejos, los que viven allí, todas esas decisiones que se toman impactan a un cúmulo de ciudadanos que sin duda alguna lo necesitan.

Los demás comentarios, digamos los hemos plasmado en un documento que les pasamos, tal vez hemos querido llamar la atención y en ese tema de convivencia en uno muy importante la iniciativa para solucionar las dificultades que se presentan siempre en las entregas de nuevos proyectos sobre los bienes comunes por un lado, y otro al que sí hemos querido llamar la atención y es el tema de la segunda vivienda, que en el Proyecto se tenga enorme cuidado con el manejo de la segunda vivienda, porque lo que hemos visto en nuestras regiones, en nuestras lonjas agremiadas y en nuestros afiliados administradores de Propiedad Horizontal, es que hay una enorme generación paulatina de conflictos en las copropiedades a raíz de la utilización.

PRESIDENTE: Un minuto para cerrar, Daniel por favor encienda el micrófono un minuto más.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Daniel Vásquez Franco, Presidente de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz – Fedelonjas.

Sí señor. Decíamos que el llamado es a revisar con mucho detalle el tema de la segunda vivienda, hemos medido en las regiones que la vía de utilizar las Propiedades Horizontales destinadas a la vivienda de familias etcétera, con esquemas de hospedajes de tiempos cortos, debe mirarse con mucho cuidado por los problemas de convivencia que ello genera y porque tratar tal vez de que la Ley genere que todas las Propiedades Horizontales en Colombia quedan admitidas para recibir la segunda vivienda, puede incluso generar no solo los temas de convivencia



de los que llamemos la atención para que los revisemos con mucho cuidado, sino costos adicionales porque eso implicaría que las Propiedades Horizontales que no lo deseen como lo hemos plasmado en nuestras regiones, tendrían que incurrir nuevamente en costos, en reuniones, en asambleas, en escrituras públicas para volver al régimen general, es un tema en el que estamos dispuestos a aportar para que este Proyecto de Ley que sea modificatorio y que ojalá se reduzca a los temas centrales, salga como queremos todos y es que se constituya en una actualización de un régimen de enorme trascendencia social para nuestro país. Desde Fedelonjas el apoyo, la felicitación se ve que es un Proyecto muy estudiado, muy juicioso y por eso con la tranquilidad de que continuaremos trabajando en el para aportar para que sea un Proyecto.

PRESIDENTE: Gracias señor. Continuamos entonces con Luz Yaneth Huertas, de la Cumbre Nacional y se alista el señor Carlos Betancourt de Acecolombia. Luz Yaneth tres minutos, bienvenida.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Luz Yaneth Huertas, de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal.

Muy buenos días a todos, muy buenos días a todos los presentes, soy Luz Yaneth Huertas y en nombre de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal saludamos a los doctores José Daniel López, José Jaime Uscátegui, John Jairo Bermúdez, la doctora Ángela Lozano, la doctora Paloma Valencia y a su equipo de trabajo, por la invitación a ser parte del apoyo de este Proyecto y agradeceremos nos permitan la participación a este evento. Recordemos que la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal es una organización liderada por Servirlonjas a través del doctor Andrés Bermúdez, está integrada por treinta y ocho agremiaciones a nivel nacional, Colegios, Lonjas, Asociaciones y la Mesa Nacional de Propiedad Horizontal como instancia de participación, nuestra organización lo que busca es integrar, unir, estandarizar criterios de la Propiedad Horizontal a nivel nacional, conformando así una entidad representativa, una instancia de participación nacional donde se genere un equipo de trabajo para desarrollar proyectos nacionales a nombre de la Propiedad Horizontal.

El equipo de trabajo de la Cumbre al no estar de acuerdo con la derogación de la Ley 675, sino más bien a una Reforma de la Ley, el Comité Jurídico de la Cumbre ha trabajado arduamente en diferentes conversatorios y reuniones que se hicieron de manera abierta por las redes sociales, de la cual se genera un documento que fue entregado a los Representantes de Cámara y firmada en representación de todos los integrantes de la Mesa y de las diferentes agremiaciones que tenemos dentro de la Cumbre, hoy participarán siete de nuestros miembros, presentarán las propuestas que la Cumbre realizará sobre el Proyecto de la Reforma de Ley de la Ley 675. Entonces, de aquí ingresarán siete escogidos de las treinta y ocho agremiaciones que estamos unidos en la Cumbre, para presentar nuestras propuestas. Muchas gracias doctor muy amable, un feliz día para todos.

PRESIDENTE: A usted muchas gracias. Seguimos con el señor Carlos Betancourt de Acecolombia y se prepara José Andrés Bermúdez también de Servilonjas, por favor y que se vaya alistando vamos a alternar un poco las intervenciones, hay gremios, hay comunidad, hay colegios de administradores, hay centros comerciales, pero como también hay instituciones para que se vaya alistando y este próximo a intervenir tanto Ministerio del Interior como IDPAC Bogotá para escucharlos y así ir alternando un poco las intervenciones, sigue Carlos Betancourt y se alista José Andrés Bermúdez.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Carlos Hernán Betancourt Sanclemente, Director Ejecutivo de la Asociación de Centros Comerciales de Colombia – Acecolombia.

Perfecto muchísimas gracias Representante Uscátegui, un cordial saludo para usted, para el doctor José Daniel, para los Representantes Bermúdez, Loduy, Navas, Tamayo y para todos los que están presentes en la reunión, para todos los líderes gremiales y para todas las personas que están escuchándonos. Yo creo que es importante empezar por unirnos a esa lógica de comprender que el Proyecto debe tener una modificación, y creo que es muy sano que un Proyecto que nace pensando inicialmente en una derogatoria de la Ley 675, realmente se transforme en un Proyecto modificador de la misma, la Ley 675 ha sido un aporte extraordinario en el desarrollo y en el ejercicio de las actividades y en particular yo me quiero referir a todos los temas que tienen que ver con lo no residencial, y yo creo que uno de los elementos más importantes y que quiero que tengamos presente, es que no toda la Propiedad Horizontal es residencial y cuando uno lee el documento, el documento está pensado desde la perspectiva residencial y no incorpora y no considera elementos que hacen parte de realidades diferentes.

Los centros comerciales por ejemplo, son uno de los modelos por excelencia de cómo se ha desarrollado la Propiedad Horizontal en uso comercial, el 65% aproximadamente de los centros comerciales de nuestro país, algo así como cuatro millones de metros cuadrados están sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, y por eso nosotros tenemos diferentes consideraciones y he querido organizarlas como en tres grandes grupos, primero los temas que creemos que hay que modificar, segundo los temas que creemos que hay que eliminar y tercero los temas que creemos que hay que incorporar en el Proyecto. En el caso de los temas a modificar y voy a tratar de ser lo más conciso posible, probablemente me salte algunos para no demorarme, hay algunos elementos pues en lo que tiene que ver con lo de la entrega de las zonas comunes, yo creo que el procedimiento para la renuencia debería ser simplemente el procedimiento en todos los casos, renuencia o no debería ser el procedimiento establecido no solo en casos de renuencia.

Las funciones del Consejo de Administración yo creo que requieren una revisión muy detallada, cuando uno se da a la lectura de los elementos que incorpora como

definiciones yo creo que no está claro cuál es el rol del Consejo de Administración, porque es un órgano de administración como tal, por eso se llama Consejo de Administración y empieza diciendo supervisar sin coadministrar al administrador del conjunto y trae algunos elementos que desvían completamente la lógica de lo que es como tal la función del Consejo de Administración, yo creo que es un órgano de administración, eso no se puede desconocer y no se le pueden quitar las responsabilidades y las obligaciones que tiene. De la misma manera se establecen algunas prohibiciones para los miembros del Consejo de Administración, algunas no muy claras como por ejemplo la que dicen que no pueden representar a ningún otro copropietario, me imagino que será en las asambleas, eso allí no lo establece, creo que es importante precisar esos elementos.

También es importante establecer, ahí dice por ejemplo que prohibido emitir órdenes a los empleados de la copropiedad, por favor hay cosas que son inocuas, hay cosas que son simplemente algo que hay que quitar y que probablemente son sugerencias que no aportan y no contribuyen en este proceso. En el esquema de solución de conflictos, creo que está absolutamente diseñado para la parte residencial y para los conflictos de la Propiedad Horizontal y de la convivencia doméstica, no tiene ninguna aplicación en el caso de la Propiedad Horizontal comercial, entonces, ese debería ser uno de esos elementos que se retire y que se elimine de lo que tiene que ver con la Propiedad Horizontal no residencial. En los requisitos del administrador por ejemplo empieza definiendo al administrador como una persona natural y el administrador puede ser una persona jurídica, y los elementos que establece por ejemplo para las condiciones de ese administrador de Propiedad Horizontal no tienen ningún sentido en el caso de un centro comercial, de hecho las consideraciones para elegir a un administrador de un centro comercial son muy diferentes y esto generaría un sesgo y una dificultad para tener mano de obra verdaderamente calificada para gerenciar centros comerciales porque la Ley nos lo va a impedir.

Entonces yo creo que hay que hacer unos ajustes importantes, y ya aquí terminando para darle esa perspectiva diferente a la residencial, y para cerrar simplemente por favor eliminen ese Código de Procedimiento, ese procedimiento específico para Propiedades Horizontales porque yo creo que el procedimiento administrativo es suficiente y bajo un solo procedimiento podemos organizar y funcionar. Bueno, adicionaremos los demás elementos en nuestro escrito, pero muchas gracias por el tiempo y por esta iniciativa.

PRESIDENTE: Gracias Carlos por esa perspectiva, aquí están los equipos del Representantes José Daniel López, de John Jairo Bermúdez y el mío tomando atenta nota junto con nosotros, para que esos puntos no se nos vayan a quedar por fuera, pero sí nos logran o nos pueden aportar algún documento escrito con esas recomendaciones sería de mucha utilidad. Seguimos con José Andrés Bermúdez, de Servilonjas y se prepara Estanislao Roza de RCI Inmobiliarios, para



posteriormente escuchar a Silvia Corzo del Ministerio del Interior y Alexander Director del IDPAC. José Andrés Bermúdez, tres minutos por favor, bienvenido.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor José Andrés Bermúdez Sánchez, Presidente de la Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal y la Propiedad Raíz – Servilonjas.

Un cordial saludo a todos, espero podamos apreciar este tiempo, voy a ser lo más breve posible, el Proyecto agradecemos este trabajo maravilloso que se está haciendo, tenemos algunas cosas que se han pasado por escrito, pero quiero resaltar algunas. En si el Proyecto carece de técnica y hermenéutica para constituir la norma, el termino Propiedades Horizontales para referirse a edificios y conjuntos no es apropiado, falta de correlación en las definiciones con otras normas urbanísticas, como el Decreto 1077 del 2015, la Ley 1796 del 2016 y también asocio con algunas normas comerciales como la Ley 222 del 95, se peca un poco en el exceso de definiciones muchas ya contenidas en otras normas, hay imprecisión técnica en definiciones, algunas de ellas área privada libre que eliminó las áreas semidescubiertas, lo que generaría un problema muy grave a las que ya están existentes, área restante o futuro desarrollo la cual atenta contra los compradores, agrava la problemática que ya se tiene con esta Ley y lo que se escribió es lamentable.

Bienes comunes de uso y goce general, lo cual excluye bienes como pasillos, circulaciones y escaleras que también son de uso y goce general, en la definición Propiedades Horizontales por etapas consideramos lesivo para los derechos de los compradores, puesto que el constructor queda en la libertad de ofrecer, no entregar los proyectos o hacerlo cuando él quiera, reglamentos de Propiedad Horizontal esa definición restringe el hecho que los propietarios también pueden hacer ajustes al reglamento o reformarlo, agrupación de lotes o propiedades horizontales por niveles y también la definición de múltijuntas, nos parece que son confusas, también son innecesarias, pueden ser suplidas fácilmente ajustando el Capítulo de Unidades Inmobiliarias Cerradas y generando el modelo de unidades abiertas. Propiedades Horizontales por etapas los citan como una modalidad de Propiedad Horizontal y eso no es una modalidad es una manera de construir. Faltó por definir varias cosas algunas de ellas, la asamblea por delegados, se hace necesario porque las copropiedades que actualmente existen hay muchas de gran tamaño donde es imposible darle manejo a una asamblea, en las modalidades de copropiedades comerciales con beneficio público, me parece que es algo importante incluir terminal de transporte, aeropuerto, plazas de mercado, esa es una modalidad que debe tener régimen especial.

Se debe exonerar las viviendas bifamiliares de las obligaciones del registro de representación legal, de impuestos y demás con un reglamento de Propiedad Horizontal que sea muy básico que regule solo cuando le sea aplicable, no se resuelve la problemática de copropiedades mixtas con una o muy pocas unidades



privadas de tipo comercial, debería entenderse como mixtas aquellas que superan por lo menos un 30% de las unidades privadas para no verse afectadas a nivel tributario. Falta la inclusión de las responsabilidades del Consejo de Administración, porque solo habla de las funciones, pero no de las responsabilidades, falta incluir las funciones del revisor fiscal, un buen aporte puede ser el Artículo 107 del Código de Comercio. Cambiar la obligación.

PRESIDENTE: Un minuto Andrés, encender el micrófono por favor, un minuto para cerrar la intervención gracias.

Continúa con el uso de la palabra el doctor José Andrés Bermúdez Sánchez, Presidente de la Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal y la Propiedad Raíz – Servilonjas.

Muy bien. Cambiar la obligatoriedad del revisor fiscal no por mixto sino por el número de unidades privadas, independientemente de que sea mixto o no puede ser a partir de treinta unidades privadas para todas las copropiedades, claridad en cuanto al quórum de las asambleas no presenciales y la participación por comunicación escrita, es un problema que se tiene actualmente por la pandemia, esa participación del 100% hay que aclararla, también quien da fe en las reuniones no presenciales y cuando no hay un revisor fiscal, definición y función específica del manual de convivencia que ya se está citando allí, unificar criterios del Consejo de Administración para copropiedades residenciales, es decir, para más de tantas unidades privadas sin hacer excepción de lo residencial. Estas son algunas cosas, de todas maneras el documento ha sido entregado al doctor José Jaime Uscátegui muchas gracias por el tiempo prestado.

PRESIDENTE: Gracias Andrés, muy valiosos comentarios como todos los que han intervenido hasta el momento. Estanislao Rozo, Representante de RCI Inmobiliarios y se alista la doctora Silvia Corzo, Directora de Gobierno y Gestión Territorial del Ministerio del Interior, por favor voy a alternar entre representantes de la comunidad, gremios y ciudadanía para hacer un poco más dinámica la Audiencia y no dejar ningún punto de vista por fuera de la discusión. Estanislao entonces tres minutos y gracias por acompañarnos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Estanislao Rozo, Representante de RCI Inmobiliarios.

Muy buenos días a los Honorables Representantes y a los Honorables Senadores, gracias por este espacio. RCI hace parte de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, quienes hemos durante meses acompañado este proceso del Proyecto de Ley de Reforma a la Ley 675, para nosotros es importante hacer énfasis en dos aspectos entre varios, como lo son parcelaciones y el tema de vivienda turística Representante, si bien es cierto que el Decreto 1077 del año 2015 establece dentro de su parte de licencias y así mismo dentro de todo el trámite urbanístico, la



posibilidad de que las parcelaciones sean Propiedades Horizontales, creo que es el momento del Proyecto de Ley para también hacer la diferenciación de que no todas las parcelaciones son Propiedades Horizontales y que si bien también es cierto que la Ley 675 permite que los reglamentos de las parcelaciones se tome una parte de lo que la Ley 675 permite, también es cierto que las parcelaciones en especial cuando la propiedad del terreno es privada se debe sujetar al régimen de comunidades que trae nuestro Código, su Código Civil. Entonces, es el momento de hacer esa claridad porque en Colombia tanto asesores como comunidades creen que todas las parcelaciones son Propiedad Horizontal y eso no es cierto y tampoco es correcto.

En cuanto al tema de vivienda turística, rompiendo y dejando a un lado ese sesgo, tal vez lo que se ha tratado de interpretar de que se busca favorecer a los actores de este tipo de prestación de servicios, es importante entender que no solamente se debe llevar o incluir dentro del reglamento de Propiedad Horizontal o su reforma a la autorización, sino que se debe observar obligatoriamente la normatividad de carácter urbanística de planeación y de ordenamiento territorial, toda vez que es superior a la misma Ley y debe estar autorizado en el uso del suelo, estoy haciendo del uso del suelo y de la licencia esta vivienda turística, no sacamos nada si solamente lo llevamos a la reforma del reglamento o a la autorización de asamblea, cuando el uso del suelo nos lo permite. No me extendiendo más y gracias por el tiempo Honorables Representantes.

PRESIDENTE: Gracias Estanislao, veo varios comentarios en el chat de la plataforma, ya somos más de doscientos los conectados en este momento, los invito a que como lo vienen haciendo dejen sus inquietudes ahí consignados en el chat que harán parte y le pido a la Secretaría de la Comisión que incorpore todos esos comentarios del chat de la plataforma al Acta de la reunión, para que hagan parte oficial de la Audiencia del día de hoy. Seguimos entonces con la doctora Silvia Corzo, Directora de Gobierno y Gestión Territorial del Ministerio del Interior y a continuación escuchamos al doctor Alexander Reina, Director IDPAC Bogotá, para que nos den la mirada institucional sobre este tema. Por favor doctora Silvia los mismos tres minutos que es la regla de oro del día de hoy muchas gracias. ¿La doctora Silvia Corzo se encuentra conectada en este momento, por favor? Doctor Alexander Reina IDPAC Bogotá, por favor tiene el uso de la palabra durante tres minutos y ya verificamos por qué el Ministerio del Interior no está conectado en este instante, gracias.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Alexander Reina Otero, Director de Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal – IDPAC.

Representantes buen día para todos y para todas, me voy a ahorrar el protocolo por los tres minutos, porque sé que si no se me van a allí. Nuestras observaciones como siempre van en la dirección de fortalecer la participación ciudadana, pero en función de hacer algunas alertas producto de una Mesa de Trabajo que hicimos con el

Representante López, cuando estuvimos interlocutando también su Proyecto de Ley y por eso vamos a referirnos a unos temas más de vivienda y otros tipos de cosas. Entonces, lo primero nosotros celebramos y quisiéramos que este Proyecto de Ley no pierda la oportunidad de resolver uno de los problemas más importantes que tiene hoy el régimen de Propiedad Horizontal, y es que no contamos con inspección, vigilancia y control, un régimen de inspección, vigilancia y control y eso es muy importante que en esta Ley se resuelva, se deje claro y se establezca muy bien cuál es el procedimiento, que sea ágil y que de una u otra manera garantice de una u otra forma que el proceso sea preventivo, transparente y eficiente. Nosotros celebramos también que el Proyecto de Ley involucre el tema de participación ciudadana, lo haga digamos real y sobre todo que lo articule a la dinámica de las Juntas de Acción Comunal, creemos que eso es un acierto.

En materia digamos ya de inspección, vigilancia y control, nosotros queremos dejar unas observaciones muy generales y me voy a permitir leer las más importantes, pero vamos a dejar un documento que les pueda servir de soporte a ustedes para que en cualquier momento lo podamos ampliar. Lo primero, es que a nosotros nos preocupa que se elimine o se desconozca el concepto de la función social de la propiedad privada, sugerimos que se creen digamos o hacer la letra sobre la creación de los organismos denominados multijuntas, quien me antecedió creo que recoge muy bien esa preocupación, es un sistema o una estructura que es confusa, que no se entiende muy bien cuál es el beneficio y lo que puede aportar y lo más que nos preocupa es que puede afectar los derechos de los ciudadanos cuando tenga acceso a comprar una vivienda en estas condiciones, que de una u otra forma aún no hay indeterminaciones y aspectos por acordarse en la regulación de las Propiedades Horizontales por etapas, como la regulación de aquellos casos en los que estando en construcción el copropietario inicial hace uso de zonas comunes y servicios públicos, generando gastos para los copropietarios, se deben armonizar las normas ya expedidas sobre vivienda turística, que incluye sanciones y obligaciones a cargo de la administración, ya lo habían dicho el tema de uso de la vivienda turística.

Debemos tener muy claro que el comité de convivencia no debe tener facultades sancionatorias, que se debe graduar la sanción de los administradores, destino de los recursos y tiempo de publicidad de estas en el RUT ya, creemos que es muy importante tener en cuenta. Y también nos preocupa, o invitamos mejor, que el Proyecto de Ley contemple la posibilidad de que la Superintendencia de Vigilancia acuerde o establezca la posibilidad de establecer tarifas por el uso o por la prestación del servicio de vigilancia de manera estratificada si ese es el caso, para que las copropiedades de estratos más bajos puedan acceder a este servicio con unos costos más asequibles, que se cree un órgano de control de Propiedad Horizontal, un órgano que tenga competencias reales para solucionar las controversias dentro de la Propiedad Horizontal enmarcado dentro de un órgano de cierre, que se reglamente muy bien en la Ley que el régimen de Propiedad Horizontal.



PRESIDENTE: Doctor Alexander, tiene dos minutos más, dos minutos para que nos pueda terminar de hacer su exposición muchas gracias. Encienda el micrófono sí es tan amable.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Alexander Reina Otero, Director de Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal – IDPAC.

Gracias. Y también contemplamos la importancia de que se cree un Régimen Único de Propiedad Horizontal, la necesidad imperativa de capacitar no solo al administrador sino también a los consejeros y miembros de los comités de convivencia, con el objeto de mejorar la sinergia en la administración de la copropiedad, que se creen herramientas que permitan a los actores de Propiedad Horizontal determinar los roles, derechos y obligaciones que recaen sobre los adquirentes, constructores, tenedores, y órganos de administración de la copropiedad, para que cada uno de ellos pueda desempeñar su función. Describir con mayor detalle y en otros casos, incluir las funciones de los actores dentro del régimen de Propiedad Horizontal, previendo circunstancias transitorias y definitivas, armonizar como lo habíamos dicho las normas urbanísticas del sector viviendas, ciudad y territorio entre otras con el régimen de Propiedad Horizontal, dada su afinidad y la aplicación que de manera conjunta deben realizar las personas que intervienen en las transacciones inmobiliarias que involucra inmuebles objeto de este régimen.

Atender e integrar las normas que regulan la actividad turística, como la Ley Nacional de Turismo y sus reglamentaciones, que inciden en los inmuebles construidos para vivienda, enfocadas a los prestadores de servicio de vivienda turística que ejecutan dicha actividad e inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Y finalmente, incorporar la interpretación jurídica emitida por parte de la Honorable Corte Constitucional en la Sentencia C-522 de 2000, estas y otras Representantes Autores del Proyecto, son algunas de las observaciones, yo sé que por el tiempo pues no podemos explayarnos en la explicación, pero quiero cerrar diciéndoles que estamos como IDPAC y como Distrito muy interesados y muy digamos preocupados, porque este Proyecto o estos Proyectos tengan buen trámite en el Congreso, porque sabemos del impacto y el beneficio que puede tener para la población que en Bogotá más o menos es un 70% que habita este tipo de copropiedades, pero también la copropiedad mixta como ya lo han señalado algunos de los ponentes que me anteceden. Así que muchas gracias por su comprensión.

PRESIDENTE: Gracias doctor Alexander, yo le pediría a las entidades presentes Ministerio del Interior, IDPAC, Ministerio del Trabajo entre otras, que nos acompañen ojalá durante toda la Audiencia, porque todos los comentarios que están haciendo la ciudadanía hacen parte de esta discusión importante y teniendo el IDPAC la política pública de Propiedad Horizontal a su cargo en el Distrito Capital, donde el 70% de los bogotanos vivimos en Propiedad Horizontal, pues es un tema



que por supuesto no puede ser desestimado y debe ser acompañado todo el tiempo. El señor Juan Carlos Montoya, desde Medellín.

H.R. José Daniel López Jiménez: Presidente, me permite diez segundos por favor.

PRESIDENTE: Por supuesto, permítame señora Hilda un momento.

Señora Hilda Gutiérrez: Yo soy del Ministerio del Interior y estamos desde las 9:00 de la mañana y tenemos también un equipo, dos personas de la Dirección de Democracia desde las 9:00 atendiendo y hemos escuchado todo con atención.

PRESIDENTE: Les agradezco mucho, es que me habían anunciado que la doctora Corzo nos iba a estar acompañando, ¿Está usted con la doctora Silvia Corzo o es usted integrante de esa Dirección del Ministerio del Interior?

Señora Hilda Gutiérrez: Doctor mi nombre es Hilda Gutiérrez, yo soy la Directora de Participación, Democracia.

PRESIDENTE: Muy bien doctora Hilda, permítame escuchamos una interpelación que me hace el Representante José Daniel López y continua usted con el uso de la palabra en representación del Ministerio del Interior, doctor José Daniel.

La Presidencia concede el uso de la palabra al H.R. José Daniel López Jiménez.

Muchas gracias Presidente. Simplemente para reiterar mi agradecimiento a quienes han intervenido, y decirle a los ciudadanos que están en la plataforma o varios que han venido haciendo preguntas por distintos medios, que esta Audiencia Pública ya está siendo transmitida por medio del Canal de YouTube de la Comisión Primera de la Cámara, lo propio por las redes sociales de quienes lideramos este Proyecto de Ley, así que también para no tener que responder todas las preguntas que llegan separadamente, con tal de que a los ciudadanos que por distintas razones no están en la plataforma, ya lo pueden ver por medio de las redes sociales o en el Canal de YouTube, de hecho en YouTube ya veo ciento treinta personas conectadas, así que también a ellos un saludo especial, era eso. Gracias Representante Uscátegui.

PRESIDENTE: Gracias doctor José Daniel. Entonces escuchamos a Hilda Gutiérrez del Ministerio del Interior, por favor doctora Hilda si puede encender la cámara y se presenta le agradecemos para tener el registro completo de la presencia de ustedes en esta Audiencia, muchas gracias y después de usted continua Juan Carlos Montoya desde Medellín, integrante de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, señora Hilda.



La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Hilda Gutiérrez, Directora para la Democracia, Participación Ciudadana y Acción Comunal del Ministerio del Interior.

Gracias Representante. Saludar a todos los Congresistas que están hoy en esta Audiencia y agradecerles la invitación como Ministerio del Interior la invitación hoy, y saludar obviamente a toda la ciudadanía, a todas las entidades y sobre todo a las entidades y a las empresas privadas que tienen que ver con todo el régimen de Propiedad Horizontal. Efectivamente desde el Ministerio del Interior nosotros felicitamos la actualización de la Ley 675 del 2001, como vemos es una Ley ya prácticamente de veinte años, este país lo que hemos encontrado que la Propiedad Horizontal solamente no está en las grandes ciudades, sino que ya se está extendiendo a todos los municipios y a todas las ciudades, o sea que vemos que el tema del Régimen de la Propiedad Horizontal está llegando a muchos municipios y a muchos territorios y obviamente los Alcaldes no tienen las herramientas, ni los mecanismos suficientes para reglar ni la información, ni la asesoría jurídica, ni la asesoría en Propiedad Horizontal, para poder atender toda esta situación.

Nosotros, desde el Ministerio del Interior y desde nuestra misionalidad y más exactamente de la Dirección de Democracia, Participación y Acción Comunal, lo vemos en un escenario y en un rol que jugamos y es en el tema de la participación, nuestra participación y nuestro marco está dentro de la Ley 1757, precisamente hace quince días nosotros instalamos el segundo Consejo Nacional de Participación y dentro de estos escenarios la Propiedad Horizontal no está, pero hemos encontrado que en muchos territorios la Propiedad Horizontal se ha organizado y está buscando esos espacios de participación y fue aprobado por este Consejo Nacional de Participación de acuerdo al Parágrafo 1 del Artículo 79 de la Ley 1757, donde se permite a otros sectores entrar con voz y voto en ese Consejo Nacional de Participación y efectivamente ya nos quedó en este Consejo Nacional de Participación para que todos los regímenes de Propiedad Horizontal, puedan escoger una persona para que esté en este Consejo Nacional de Participación y así efectivamente como la Ley 1757 nos permite que los departamentos y la ciudades capitales de categoría uno y dos, puedan tener sus Consejos Distritales de Participación, entonces vamos nosotros a dar esa asesoría y esa asistencia técnica, para que permitan que en las ciudades y en los municipios puedan tener la Propiedad Horizontal estos escenarios de participar en estos Consejos Departamentales y Distritales de Participación. También con el Ministerio de Vivienda.

PRESIDENTE: Doctora Hilda tienen dos minutos más para terminar la exposición, con ustedes he hecho esa pequeña excepción porque pues son cabeza de sector y encargados de esta política pública, pero le pido entonces que en dos minutos nos haga ese cierre de los puntos más importantes, de acuerdo a la visión que tiene el Ministerio del Interior, encienda el micrófono por favor.



Continúa con el uso de la palabra la doctora Hilda Gutiérrez, Directora para la Democracia, Participación Ciudadana y Acción Comunal del Ministerio del Interior.

Claro que sí Representante. Le decía que dentro de ese rol de participación hemos venido coordinando con el Ministerio de Vivienda y sobre en el Decreto 528 de 2016, que se encuentra ahorita modificando, y es el Sistema Nacional de Acompañamiento Social e Infraestructura Social, del Programa de Vivienda Gratuita, estamos haciendo ese trabajo de articulación y de apoyo y de acompañamiento y de asesoría, a los territorios y sobre todo en los territorios donde se está trabajando estos proyectos de vivienda gratuita. Entonces, esa es la coordinación y como cabeza del sector de participación, lo hemos enfocado dentro de Ley 1757, pero pues el llamado aquí a todos es que se deben de organizar en los departamentos y en los territorios, todos los Sistemas de Propiedad Horizontal para que puedan tener estos espacios de diálogo y de cercanía con las entidades, con los municipios, con los Alcaldes y con los Secretarios de Gobierno y articularlo muy bien con el Ministerio de Vivienda como lo hemos venido haciendo de acuerdo al Decreto 528, que se está modificando. Eso era lo que nosotros queríamos plantear en el día de hoy Representante Uscátegui.

PRESIDENTE: Gracias doctora Hilda, le agradezco que nos acompañen hasta el final de la Audiencia y que tengamos muy presente el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, que es una de las novedades que tiene esta Ley y una vez sancionada la Ley, que confiamos que así sea el año entrante, ustedes nos tienen que ayudar a definir ese cronograma para la implementación de ese Registro Único. Tienen la palabra ahora el señor Juan Carlos Montoya, desde Medellín y se prepara Julián Domínguez, Presidente de Confecámara también para sus tres minutos. Señor Juan Carlos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Juan Carlos Montoya, integrante de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal – Medellín.

Señor Presidente muy buenos días, muchas gracias a los Honorables Representantes y Senadores por este importante espacio, hablo en representación de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, tenemos muchos temas por tratar como por todos ustedes es sabido, pero pues debemos ser prácticos en el tiempo y trataremos pues de sintetizar aunque sea uno de los temas que nos importan. Con relación al Registro Único de Administradores RUA estamos totalmente de acuerdo, nos parece necesario y pertinente, ya que la Propiedad Horizontal debe tener personas identificables y con base en ello verificar su idoneidad y así mismo cuando sea del caso imponer las sanciones a que haya lugar, generándose un sistema o instancia de vigilancia y control en beneficio de la comunidad misma. El Administrador de Propiedad Horizontal es un actor social muy importante en el país, no solo porque más del 70% de la población urbana vive en Propiedad Horizontal, sino además porque en la práctica maneja una persona jurídica de derecho privado



con múltiples obligaciones e implicaciones en muchos ordenes, desde el manejo de recursos ajenos, manejo de la seguridad de vidas humanas, manejo de situaciones de convivencia, manejo de situaciones de salud pública como lo es por ejemplo el Covid-19, manejo de empleados, etc. Por lo cual, es inequívoco que el Administrador de Propiedad Horizontal debe ser una persona idónea.

Con relación a la idoneidad profesional, precisamente consideramos importante que efectivamente los administradores de Propiedad Horizontal, tengan una certificación técnica o tecnológica como mínimo, ésta puede ser a través del SENA o de entidades idóneas como colegios y lonjas, pero no menos importante la experiencia, ya que tenemos muchos administradores que tienen mucha experiencia profesional comprobada de años, para lo cual pudieran convalidarla. En todo caso, también consideramos viable implementar un sistema de evaluación, como por ejemplo la norma ISO 17024, la NTSSI02, etc. Así mismo, consideramos que para la administración de copropiedades comerciales o mixtas por ejemplo, se tengan mayores exigencias acorde con las necesidades de estas personas jurídicas. Con relación al sistema o proceso sancionatorio que se propone, muy respetuosamente consideramos que si bien es necesario tener un Sistema de Vigilancia y Control, comedidamente consideramos que el actual que se propone es prejuicioso y vulneratorio de derechos fundamentales como el debido proceso, el derecho a la igualdad, el derecho al trabajo, etc.

Consideramos, que debe implementarse un sistema garantista y eficiente, tal vez a través de organismos colegiados e idóneos en Propiedad Horizontal, o en su defecto mediante la Rama Judicial con todas y plenas garantías, ya que ha quedado demostrado que los organismos designados por las Alcaldías, no son idóneos para profundizar en el manejo de decisiones jurídicas de fondo. Así mismo, consideramos conveniente que se generen unos valores objetivos mínimos para la remuneración adecuada de la administración de Propiedad Horizontal, bien sea por metros cuadrados, complejidad de las copropiedades si es mixta, comercial, etc, o por número de unidades privadas, pero en todo caso, hoy esto es injusto y se presentan en la práctica competencia desleal y arbitrariedades por parte de los Consejos de Administración.

Para terminar señor Presidente, nos congratulamos que este Proyecto sea reformativo y no derogatorio, ya que la Ley 675 trae una curva valiosa de aprendizaje de casi veinte años, que podemos mejorar y complementar superlativamente y estar hoy a la par con las nuevas tendencias inmobiliarias urbanísticas.

PRESIDENTE: Gracias señor, entonces un minuto, ojalá un poco menos, porque vi que ya iba finalizando Juan Carlos, tiene el tiempo para cerrar gracias, encienda el micrófono.



Continúa con el uso de la palabra el doctor Juan Carlos Montoya, integrante de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal – Medellín.

Señor Presidente, por último si no me escucharon, nos congratulamos que este Proyecto sea reformativo y no derogatorio, ya que la Ley 675 de 2001 trae una curva valiosa de aprendizaje de casi veinte años, que podemos mejorar y complementar superlativamente y estar hoy a la par con las nuevas tendencias inmobiliarias urbanísticas que requiere la vida actual. Gracias señor Presidente, hasta aquí mi intervención.

PRESIDENTE: Gracias Juan Carlos, sigue con el uso de la palabra el señor Julián Domínguez, Presidente de Confecámaras, y a continuación tiene la palabra Erika Cubillos, Gerente de Saber Lonjas Certificaciones, yo veo que puede haber más de una persona inscrita por una misma asociación, o grupo, o empresa, así que les pediría de pronto que si alguien más de la empresa haya intervenido, de pronto nos permitan continuar con otra persona, pero pues ustedes son los dueños de su tiempo. Sigue entonces Julián Domínguez, de Confecámaras, por favor Presidente, doctor Julián muchas gracias por su presencia y tiene tres minutos para su intervención. Seguimos entonces con Erika Cubillos, Gerente de Saber Lonjas Certificaciones, ¿Doctora Erika está por acá? Bien pueda siga sí Señora.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Erika Cubillos, de Saber Lonja Certificaciones.

Muy buenos días. Bueno, nuestra intervención está basada y aporte al Proyecto de Ley, específicamente el Artículo 107 que es el que habla sobre el registro, los requisitos que debe cumplir el Administrador de Propiedad Horizontal y queremos pues entregarles nuestra parte motiva, amparados en los avances importantes que actualmente existen en temas legislativos inmobiliarios, citamos que todas las iniciativas legislativas que nazcan en torno a ese sector, estén alineadas con las exigencias y contenidos que actualmente existen, teniendo en cuenta que la Propiedad Horizontal hace parte fundamental de este Sistema Inmobiliario de la Finca Raíz en nuestro país, esto quiere decir, que debe ir alineando con la Ley 1673 de 2013, actualmente también pues viene en ponencia un Proyecto de Ley para el agente inmobiliario y el que actualmente estamos debatiendo.

Basado en esto, es importante tener en cuenta que la exigencia de la profesionalización del ejercicio en Propiedad Horizontal, en nuestro país debe basarse desde la formación académica, como lo menciona el Proyecto de Ley y en la certificación y garantía de debe acreditar todo Administrador de Propiedad Horizontal amparado en su saber hacer, en saber ejercer su actividad dentro de la experiencia que ustedes también lo mencionan en este Proyecto de Ley, aquí específicamente pedimos que analicen esos cinco años que se están mencionando y se tenga en cuenta en cuanto a exigencia de experiencia lo establecido en el Decreto 1595 de 2015 y demás unificados, el cual menciona las certificaciones de



las personas con una certificación de idoneidad y experiencia, vinculado a un sistema de calidad que actualmente pues opera a nivel nacional, para las diferentes profesiones y las diferentes ocupaciones.

Esto viene también alineado con funciones que lo encontramos actualmente contenido dentro del Plan Nacional de Desarrollo y el Ministerio de Educación, en cuanto a formación académica y sistema de certificación de esa experiencia, aquí lo que sugerimos a ustedes dentro de este Artículo específicamente, es replantear y solicitar desde la parte de la exigencia de la idoneidad del Administrador de Propiedad Horizontal, dos aspectos que ustedes tienen muy en cuenta dentro del Proyecto de Ley, en cuanto a la parte de formación y en cuanto a la parte de la experiencia, en cuanto a la parte de experiencia que vaya muy alineado con este Decreto 1595 y con otras legislaciones del sector inmobiliario, donde ha operado muy bien solicitar el certificado de personas amparado en un proceso de evaluación donde el Administrador de Propiedad Horizontal, entra a demostrar su saber hacer, que no solamente tiene el conocimiento que exige también el Proyecto de Ley, su capacidad de atender a una formación académica, sino de certificar su experiencia que el Proyecto de Ley no lo contiene, amparado en esto, es importante entonces, y alineado con estos Decretos, pues que vayan de la mano específicamente sobre todo del sistema de cualificaciones que actualmente existe en nuestro país. Y de la mano pues también generar otro tipo de aporte al Proyecto.

PRESIDENTE: Si señora, puede encender el micrófono un minuto más para cerrar, por favor Erika enciende el micrófono por favor.

Continúa con el uso de la palabra la doctora Erika Cubillos, de Saber Lonja Certificaciones.

Gracias Honorable Representante. Específicamente generar otros aportes importantes, que consideramos se deben tener en cuenta y que están contenidos dentro del Proyecto de Ley, como ya se ha mencionado dentro del glosario de las definiciones de la Propiedad Horizontal, se debe contemplar la persona jurídica que también hace parte en la Propiedad Horizontal, dentro de la entrega de las zonas comunes hay varios artículos donde también les hemos entregado y les hemos allegado algunos puntos muy importantes que se deben tener en cuenta, como es la delegación del administrador inicial en los proyectos para recibir estas zonas comunes, no se puede generar una doble vía en este proceso, donde el constructor no puede ser juez y parte a la vez, pedimos que por favor se analice y se contemple este punto, lo mismo en la entrega de zonas comunes se mencionan unos temas de los foros y lecturas de medidores, donde la Superintendencia de Servicios Públicos ya se ha mencionado sobre estos acápite, y que se desconoce dentro del contenido del Proyecto de Ley porque van en contravía.

Las funciones de los Consejos de Administración, es importante incluir dentro de este acápite todo lo relacionado con las inhabilidades de los Consejos y también un régimen sancionatorio para ellos y en el Artículo 124.

PRESIDENTE: Muchas gracias Erika, ahí sí nos puede escribir esa última partecita que le faltó decir con el Artículo en el chat, le agradecemos para que de igual manera quede en el Acta de esta Audiencia. Sí se encuentra presente el señor Leonardo Patiño, desde Atlántico, Mesa Regional de Propiedad Horizontal, tiene usted el uso de la palabra y sigue el Arquitecto Edgar Goyeneche Muñoz, delegado de la Mesa Nacional de Propiedad Horizontal por Bogotá. Señor Leonardo desde Atlántico, tierra de nuestro Representante César Lorduy, usted tiene la palabra, tres minutos por favor. Parece que Leonardo no está, lo dejamos entonces para más adelante.

Señor Leonardo Patiño: Apreciado Representante, creería que hay un homónimo, o hay otro Leonardo Patiño apreciado colega también de temas de Propiedad Horizontal, yo estoy a través de la Cumbre.

PRESIDENTE: No señor, debe ser usted, por la Mesa de Atlántico de Propiedad Horizontal, ah bueno, bien pueda doctor Leonardo lo escuchamos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Leonardo Patiño, de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal – Atlántico.

Bueno listo, muchísimas gracias, gracias por este espacio, me voy ahorrar la introducción, saludo a todas las personas que participan activamente en este espacio, yo voy a referirme de manera muy sucinta a un tema a través de La Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, a un tema que genera muchísimas inquietudes y no es desprovisto de controversias y tiene que ver con el recibo de bienes comunes por parte del propietario inicial. La primera es que el Proyecto de Ley propone que el coeficiente de enajenación y ventas se sitúe entre el 40 y 60% y resulta que ese 51% no es gratuito, ese 51% tiene como objetivo garantizar que el constructor y el propietario inicial no pueda ejercer indebidamente una posición dominante en una asamblea general de propietarios, razón por la cual, nosotros desde La Cumbre rechazamos que ese porcentaje sea modificado y que incluso sea disminuido hasta el 40%, porque se van a generar con toda seguridad inequidades en el proceso de entrega de bienes comunes.

El segundo punto, tiene que con el Inciso 3° del Artículo 27 propuesto, porque permite que la entrega de bienes comunes generales, se realice a través del administrador provisional, lo que va a desvirtuar y va a desbalancear todo el sistema y todo el proceso de entrega de los bienes comunes. El tercer punto, tiene que ver con el Proyecto que los proyectos sean por etapas, resulta que está mejor redactado el Parágrafo 1° del Artículo 24 de la Ley 675 que lo que está proponiendo el Artículo 28 del nuevo Proyecto. Cuarto punto, la concordancia entre los planos aprobados, pues resulta que no se está contemplando consecuencia alguna para el propietario

inicial, en caso de no concordancia de los planos y lo aprobado ante la Curaduría y en el reglamento de Propiedad Horizontal original, reitera el error conceptual del porcentaje de construcción y enajenación del 40% o 60%, el procedimiento en caso de renuencia a recibir bienes comunes es absolutamente criticable, porque se está enmarcando que el conflicto nace por parte del propietario y esto no es completamente cierto, las dificultades se están generando es por los incumplimientos normativos, errores de diseño y errores constructivos por parte de los constructores, no porque haya una renuencia generalizada de los propietarios a recibir los bienes comunes.

Los procedimientos administrativos y judiciales, pues no explicamos la pertinencia de un proceso administrativo, en el entendido que quienes participan en el 99% de estos procesos son particulares, el régimen de incompatibilidades del perito, pues consideramos que se debe aplicar lo dispuesto en el Título VIII, Capítulo I de la 1796 del 2016, que ya trató el tema de quiénes son los peritos, cuáles son sus capacidades e idoneidad, la certificación por parte de terceros que están regulando en el Artículo 33 de la norma, consideramos que ese punto es improcedente, las certificaciones son obligatorias, cuando hablamos de Retilab, Retie y otro tipo de certificaciones, pues la existencia de certificación no debe entenderse como un elemento eximente y en esto solamente.

PRESIDENTE: Leonardo, puede encender el micrófono y tiene un minuto más para cerrar su intervención.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Leonardo Patiño, de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal – Atlántico.

Perfecto. La existencia de una certificación a manera de ejemplo Retie, no significa necesariamente que las instalaciones eléctricas estén cumpliendo norma, y si se llegara a demostrar que hay un incumplimiento de la norma, la existencia de una certificación no puede tomarse como un eximente de responsabilidad por parte del constructor, las sanciones al propietario inicial brillan por su ausencia, y quiero cerrar con esto, en general en lo que tienen que ver con los bienes comunes, se enfoca la problemática en cabeza de los propietarios y no en el incumplimiento del propietario inicial o el constructor, respecto de defectos constructivos, errores de diseño, de observancia, de normas legales, como condiciones de planes de personas con la movilidad reducida Ley 400, códigos urbanos y demás, se desaprovecha entonces señor Presidente, la oportunidad de generar un marco legal adecuado para la entrega y recibo de bienes comunes, no se describe sanción alguna para el propietario inicial, y se desconocen los avances que se han logrado a través de la expedición de la 1796 del 2016. Eso sería todo mi aporte señor Presidente, a todos muchísimas gracias.



PRESIDENTE: Gracias señor Leonardo. muy amable. Sigue el Arquitecto Edgar Goyeneche Muñoz y se prepara Diana Ruíz Muñoz de Empresarios de Propiedad Horizontal ACEPH. Arquitecto Edgar.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Edgar Goyeneche Muñoz, Arquitecto.

Gracias señor Presidente, muy buenos días, saludar a todos los convocados a esta Audiencia Pública a ustedes especialmente doctor Uscátegui, doctor José Daniel López, doctor Bermúdez, gracias por permitir que históricamente este proceso que ustedes están liderando y convocando, estoy plenamente seguro que va llegar a feliz término con la organización de esta Reforma a la Ley de Propiedad Horizontal. me voy a referir como Arquitecto a un solo tema puntual, que es el que se refiere a la entrega de zonas comunes, que está referido entre los Artículos 27 al 31 expresados por ustedes, planteados en su propuesta, especialmente al Artículo 30, cuando se precisa en qué momento se debe designar un perito, cuando el constructor o la asamblea desea o no se logra un acuerdo, entendemos que con el 51% de la entrega construido y enajenado, este 51% de los bienes privados, el constructor debe entregar a esa asamblea de copropietarios las zonas comunes, puede generarse dos situaciones, que la asamblea no esté de acuerdo o no acepta lo que el constructor está planteando, o viceversa, que la asamblea o los copropietarios, ese 51% no le recibe al constructor. La sugerencia entonces es, precisar quién convoca y quien designa este perito, en cualquiera de los dos casos ya sea el constructor o la asamblea con su 51%, tendrán la facultad de designar el perito y eso hay que aterrizarlo y puntualizarlo en este Artículo o en el que finalmente vaya a quedar.

El segundo aspecto es, que una vez ese perito asuma con su tarjeta profesional esta responsabilidad de esa entrega de zonas comunes, se debe precisar desde donde arranca, debe hacer toda la trazabilidad del proceso, me explico, desde que sale la publicidad en venta, la publicidad inicial, luego pasa a una promesa de compra-venta, a una escritura, luego salen unos planos licenciados por parte de una Curaduría, luego esos planos seguramente tendrán algunas variaciones, porque entre obra y lo prometido en venta y la construcción licenciada, existen siempre unas variaciones, entonces se deben tener esos famosos planos record como parte de esta trazabilidad, y una vez esos planos record estén acordados entre los copropietarios, el constructor, este perito deberá a través de escritura pública como ustedes muy bien lo han planteado allí, pues dar fe bajo juramento de esta circunstancia y tampoco está precisado quién pagaría los honorarios en cualquiera de los dos casos. Entonces, ese es el aporte que quiero hacerles como arquitecto para fortalecer ese punto.

Y en un segundo ámbito, cuando se está hablando de otro tema que es el de Sistema Nacional de Propiedad Horizontal, está muy bien organizado el tema que salga de los Consejos Locales, luego a los Consejos Distritales y luego al Consejo



Nacional, pero sugeriría respetuosamente, que también exista una amplia gama de representación por parte de las lonjas, los colegios de administradores, todas estas asociaciones y ONGs que tengan personería jurídica, en fin ahí hay un sinnúmero y ustedes lo están evidenciando en esta Audiencia Pública de actores.

PRESIDENTE: Un minuto Edgar, por favor y encienda el micrófono y para cerrar.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Edgar Goyeneche Muñoz, Arquitecto.

Esos actores, la sugerencia entonces es mapear un poco más amplio, para que el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal se vea muy fortalecido al buen estilo de los Consejos Territoriales de Planeación. Un feliz día a todos, mucha suerte en esta Audiencia, éxitos doctor Uscátegui, doctor José Daniel, doctor Bermúdez y ahí estamos toda la ciudadanía y sociedad civil, apoyándolos para sacar adelante esta histórica iniciativa. Muchas gracias y mucha suerte.

PRESIDENTE: Muchas gracias Edgar. Sigue con la palabra la señora Diana Ruíz de ACEPH y se alista Claudia Mera del Comité Jurídico de la Cumbre Nacional y ya pasamos al gremio inmobiliario a continuación. Diana Ruiz por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Diana Ruiz, de la Agremiación Colombiana de Empresarios de la Propiedad Horizontal – ACEPH.

Buenos días a todos, muchas gracias por la invitación a esta Audiencia Pública, en nombre de la ACEPH tenemos tres puntos importantes que nos encantaría dejar claros acá. Uno, vemos con preocupación que tanto funcionarios públicos, como Representantes a la Cámara y la preocupación gira en torno a la Propiedad Horizontal de vivienda y se está dejando de lado quizá comercial y mixta, nos parece que es importante que se empiece a generar no solo normas al respecto, sino también una pedagogía, ya que desde el ente público no se tiene mayor conocimiento frente a esta situación. Segundo, queremos determinar frente a ese Registro Nacional y este régimen de sanciones, que se deje claridad sobre sí el Administrador de Propiedad Horizontal y esta labor genera un riesgo social, conforme al Artículo 26 de la Constitución Política del 91 y se establezca el por qué las razones y logremos quizás llegar a ese Registro Nacional, definitivamente sí necesitamos un registro, pero como está planteado en la norma deja ciertos elementos que deben estudiarse de una manera más precisa.

Frente a este articulado del régimen sancionatorio del administrador, nos preocupa enormemente que este en la cabeza de las Alcaldías Locales, Municipales o Distritales siendo el caso, porque con grave preocupación nos damos cuenta y creo que es un sentir de todos los que estamos aquí presentes, que para el caso de Bogotá por ejemplo, solicitar una representación legal de una copropiedad es un



trámite casi que tortuoso y se puede demorar de tres a cuatro meses, no sabríamos cómo sería y si las Alcaldías tienen la capacidad para implementar este Sistema Sancionatorio, cuando hemos evidenciado que por ejemplo, para las personas sin ánimo de lucro no ha sido muy bien visto, ni ha sido tan expedito como se esperaría para el administrador y para aquellos órganos de administración que se encuentran en las copropiedades.

Nos preocupa cómo se ha construido ese régimen sancionatorio y nos gustaría poder aportar frente a esta situación a este proceso de actualización de la Ley 675, creo que ese es el sentir y puedo recoger hasta aquí que la mayoría no estamos de acuerdo con una derogatoria total de la Ley 675, sino con una actualización y que en ella misma se incluyan estas nuevas formas de desarrollos inmobiliarios y que se incluya también un poco más de visibilidad y un poco más de estudio a estas copropiedades mixtas y comerciales. Frente a esto la ACEPH presentara su documento dentro de estos elementos, y no me gustaría irme sin pedirle a los Honorables Representantes que revisen muy bien este tema de la vivienda turística, porque puede generar una situación un poco compleja, frente a permitir que este abierta sin tener en cuenta la normatividad urbanística. Era todo lo que tenía que decir, muchas gracias por el espacio.

PRESIDENTE: Muchas gracias Diana por el buen uso del tiempo, y si tratáramos todos de ajustarnos a los tres minutos, pues haríamos mucho más ágil, porque tenemos más de ochenta intervenciones por delante, pero aquí el tiempo es de ustedes y con el doctor José Daniel y con John Jairo Bermúdez, tenemos todo el día para la Audiencia así que el tiempo es de ustedes. Sigue en el orden de la palabra por favor la señora Claudia Mera, por favor por tres minutos y se prepara Héctor Forero Quintero, por Alianza para el Progreso, Claudia sigues tú. Creo que Claudia no está en este momento, entonces si está Héctor Forero Quintero de Alianza para el Progreso, tiene usted sus tres minutos. ¿Si está Claudia? Claudia te oímos si estas presente.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Claudia Mera, del Comité Jurídico de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal.

Buenos días para todos, tenía un poquito de problemas de comunicación. Mira, nos vamos a referir a nombre de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, me voy a referir específicamente al Artículo 126 que está allí expuesto, que habla sobre el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, el mismo específica que se puede conformar por un delegado de cada uno de los municipios de los Consejos Municipales de Propiedad Horizontal. Entonces a mí sí me gustaría hacer como una pequeña reflexión al respecto, manifestando unos puntos que deben quedar muy claros, hablamos en términos de ordenamiento territorial de mil ciento dos municipios y hablamos de treinta y dos departamentos y seis regiones, hoy en día está muy en boga la Ley de Regiones, Ley 1962 del 2019 y por temas de ordenamiento territorial sí se va a establecer un Consejo Nacional de Participación,



pues entonces se debe responder al ordenamiento territorial, y el ordenamiento territorial responde a: se conforman las Mesas o Consejos Municipales por municipios como lo estoy diciendo, o Consejos Locales por Distritos, los mismos se deben agremiar en Consejos Departamentales y luego los mismos se podrían si fuere posible, agremiarse en Consejos Regionales de Propiedad Horizontal, identificando hechos subregionales o regionales que impacten las problemáticas reales de la Propiedad Horizontal, las cuales podrían ser elevadas ante el Consejo Nacional de la Propiedad Horizontal, cuya delegación sería por conformada por un delegado de cada uno de los Consejos Regionales. Esta es la posición y pues no me voy a extender, porque creo que sí vamos a hablar de participación ciudadana, la misma se debe aplicar desde el concepto de descentralización y no desde el concepto de concentración. Muchísimas gracias para todos.

PRESIDENTE: Muchas gracias Claudia. También tenemos inscrito a Jorge Enrique Hernández, que lo veo presente, si usted quisiera de una vez hacer uso de la palabra Jorge Enrique, nos gustaría escucharlo por tres minutos y a continuación el Capitán Forero.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Jorge Enrique Hernández.

Muy buenos días Honorable Representante José Jaime, solamente tengo que decir en este momento que en sala hay una persona a la cual le cedo el turno, a la cual le cedo mi tiempo completo y es mi querido y muy respetado maestro Álvaro Beltrán Amórtegui, maestro Álvaro Beltrán por favor continúe usted sí es tan amable.

PRESIDENTE: Don Álvaro, son tres minutos entonces, por favor lo escuchamos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Álvaro Beltrán Amórtegui.

Gracias muy amable, a ver por el poco tiempo que hay voy a ir concreto a unos puntos que me preocupan y que quiero que se vea dentro del Proyecto, yo estuve participando en muchos aspectos de la Ley actual, pero veo que hay una confusión en el Proyecto y que algunas personas lo han manifestado, no voy a entrar sino en cinco puntos muy concretos. El primero, el Régimen de Propiedad Horizontal que aprobó el Senado y en la Cámara fueron 62 Artículos, Título I y II, el Título III es unidad inmobiliaria cerrada donde hay bienes públicos, no podemos confundir con Propiedad Horizontal y las parcelaciones el Título IV y las parcelaciones como vivienda campestre están desarrolladas y están cogiendo un auge tremendo, personalmente he elaborado reglamentos de condominios, porque es un régimen de comunidad como lo habló el doctor Rozo acá y expresó y en mis libros lo he expuesto, muchos grupos de abogados están diciendo, esas escrituras que dicen qué es Propiedad Horizontal, son de nulidad absoluta y ahí tienen toda la razón, yo no puedo decir con una licencia de parcelación, donde es una comunidad, donde

debe tener un reglamento basado en el artículo 85 de la Ley 675, que existe una copropiedad en bienes comunes porque no existe, eso existe toda una legislación, incluso que quiero que por favor lo tengan en cuenta.

Me he dado cuenta, en terreno rural, suburbano en los municipios veo que hay más de quinientos condominios, por ejemplo he visto varios en todo, en el mismo Cartagena, en todas las ciudades, Bogotá, es que ya casi no hay un pueblo donde no haya condominios campestres, que tienen su propia legislación pero se le aplica la Propiedad Horizontal, que no se conozca la norma es algo claro, de manera que si esos veintidós Artículos de la unidad inmobiliaria cerrada, los vamos a involucrar en la Ley de Propiedad Horizontal, hay que saberlo si aplica en cierta norma que son asimiladas, pero no se puede aplicar todo. Lo mismo las famosas parcelaciones o condominios de vivienda campestre, que hay sobre todo hoy en día y que tienen hasta un valor mayor como la segunda casa que muchos prefieren hoy, sobre todo la generación de 50/60 de Bogotá ya se quiere ir a vivir en condominio, en unas condiciones diferentes, pero donde compra un lote y construye su casa, ahí no hay copropiedad, quiero hacer ver en eso.

Segundo, la parte del administrador, ya lo ha dicho la Corte, el administrador lo que tiene es un mandato, hay veintitico de Artículos que manejan el mandato, entonces no podemos olvidar cuando regulamos al del administrador, esas normas del mandato que nos dicen cómo administrar ese mandato. el Régimen del Administrador es la Ley 95 de 1890, no podemos olvidarnos de esa Ley, la otra es la SIU 4, RED 4 en Colombia.

PRESIDENTE: Profesor Álvaro, encienda el micrófono por favor y tiene un minuto para terminar.

Continúa con el uso de la palabra el señor Álvaro Beltrán Amórtegui.

Entonces me alegro que ya no haya derogatoria, la Ley 675 que es una de las mejores latinoamericanas, pero sí provee que se mire que hay historia, hay más de doscientas tutelas, veintidós de inexecuibilidad y exequibilidad de la Ley, veintidós pronunciamientos, tenemos los reglamentos, el gran problema son los reglamentos, los reglamentos que no estén actualizados a la Ley 675 dice la Corte, se consideran frente a la Ley que no existe, pero vigente en los reglamentos porque todas las Leyes son diferentes, ha dicho la Corte Constitucional en dos Sentencias. De manera que esa parte de los reglamentos ha sido un fracaso desde el año 85 y ahora en estos veinte años, porque usted va a mirar reglamentos de Propiedad Horizontal y da lástima porque no se alcanza a certificar la existencia de una persona jurídica en la Ley 182, que no existe, pero sí existen los reglamento. Hago en esa anotación, existe mucha doctrina, esta Ley está aumentando cuatrocientas veintidós disposiciones, la actual doscientos sesenta, más la Ley 95, más el mandato, no hay que olvidarnos la norma, hay muchos tratadistas que han escrito sobre Propiedad Horizontal todo.



PRESIDENTE: Muchas gracias don Álvaro, le agradezco mucho, lástima que no tuviéramos más tiempo para podernos extender, pero sigamos por favor y ya veremos si al final tenemos algo de tiempo para retomar algunas ideas. El Capitán Héctor Forero Quintero, de Alianza para el Progreso y se prepara Víctor Hugo Castro, Gerente de Avaluadores e Inmobiliarios THC y compañía limitada. Héctor Forero por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al Capitán Héctor Forero Quintero, de Alianza para el Progreso.

Muchísimas gracias doctor José Jaime Uscátegui, un saludo muy especial para todas las personas que integran este importantísimo documento, que sin duda hace parte de esa tarea legislativa, que viene armonizando nuestra actividad inmobiliaria en Colombia que estábamos en mora. Empezamos con la Ley del Avaluador en 2013 que fue una bendición, que hoy ya estemos regulados y formalizados, seguimos ahora los Administradores de Propiedad Horizontal y seguimos obviamente los Agentes Inmobiliarios y esa es la tarea que estamos haciendo en la Lonja de Propiedad Raíz, avaluadores y constructores de Colombia y que necesariamente no es la rigurosidad o es el componente formal, es la necesidad de verdad de tener personas competentes en las administraciones de Propiedad Horizontal, que un organismo los certifique llámese público o privado, pero que definitivamente en el componente que he tenido la fortuna de trabajar este año, de avalar a algunos administradores de Propiedad Horizontal ya en el ISO 17024 que garantiza primero, que las copropiedades tengan flujo de caja, muchas veces para pagar una administración el Administrador es muy complejo, no tiene las preocupaciones sociales de entender la necesidad de no hacerlo caer en mora y la mora implica algunas veces un sobreprecio en el valor, y no es culpa del propietario o del arrendatario que tiene a cargo esos valores.

Segundo, implica muchas veces llevarlo a un estrado judicial para cobrar ejecutivamente esas cuentas, y vamos a mirar y es por la falta de preparación del Administrador de Propiedad Horizontal, realmente yo quiero centrarme doctor José Jaime, en solicitar que en esta oportunidad se nos regule como se nos está regulando a los Avaluadores y que de verdad nos formemos, nos certifiquemos y que logremos que tengamos esas competencias tan importantes para una actividad que todos los días está creciendo. Básicamente era el aporte mi doctor José Jaime, y la felicitación para todos, porque he oído con detenimiento que otros temas que tenía pendiente ya fueron dichos, muchísimas gracias y de verdad que fue un año espectacular si logramos que esta norma se ponga en aplicación con todos estos cambios que he oído el día de hoy.

PRESIDENTE: Gracias doctor Héctor, muy amable por su precisa intervención. Seguimos entonces con Víctor Hugo Castro y vamos a dar paso en esta alternancia que estamos teniendo, a algunos delegados del Gobierno Nacional, se alista el señor Fernando Estupiñán, Director del Viceministerio de Turismo, por favor si está



presente nos gustaría escucharlo, teniendo acá registrado en la palabra. Entonces, Víctor Hugo Castro y pasamos a algunas entidades del Gobierno Nacional para tener diferentes miradas, Víctor Hugo tres minutos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Víctor Hugo Castro, de Gerente de Avaluadores e Inmobiliarios THC.

Gracias doctor Uscátegui, cordial saludo a todos, entonces vamos a comenzar siendo puntual. El tema de los seguros en Propiedad Horizontal es algo que ha creado gran inquietud por una razón, cuando uno saca un crédito hipotecario, le obligan a asegurar contra el incendio y terremoto por el avalúo que pidió el banco y sobre ese avalúo que es el valor comercial del bien, si yo compro un apartamento de mil millones, me lo hace asegurar en el momento de firmar el crédito hipotecario por los mil millones de pesos, y fíjese que ese es el valor comercial del bien, pero los seguros en Propiedad Horizontal deben ser por el valor de reconstrucción, eso significa que una reconstrucción es el 60% aproximadamente del valor comercial, y en ese 60% está incluida el área privada y el área común, significa que cuando uno asegura con crédito hipotecario, uno está asegurando, debe es asegurar por el valor de reconstrucción, pero está pasando todavía en nuestro país que aseguramos por el 100% y cuando llega la administración y ya recibe el bien, tiene uno que presupuestar el seguro para los bienes comunes.

Significa lo anterior, que se está pagando prima por el 100% de valor comercial y cuando asegura uno los bienes comunes, está pagando un 70%. Entonces, esto se está convirtiendo en la Propiedad Horizontal y ya el 70% vivimos en Propiedad Horizontal estamos pagando primas por el 170% de algo que no puede pasar de más del 50%, ese es un tema muy importante para que se analice, nuestra firma hizo un estudio, lo presente ante Fasecolda hace unos años, se discutió con la participación de sesenta y cinco compañías de seguros y es algo que vale la pena que se analice a profundidad. Adicionalmente, las pólizas para asegurar los bienes comunes deberían ser de pago mensual, así como se reciben las cuotas de administración, porque muchas propiedades les cuesta trabajo y no tienen los recursos para pagar de contado o pagar financiada esta póliza. Entonces, vale la pena que en el Proyecto de la Reforma, se consiga que ese pago sea igual como se paga la cuota de administración de pago mensual.

Y hay otro punto ya para terminar y utilizar los tres minutos, es el caso del Fondo de Imprevistos, la Ley en una forma muy general pues si obliga a que tiene uno que crear el Fondo de Imprevistos con el 1% del gasto, se crea el Fondo de Imprevistos y este.

PRESIDENTE: Señor, encienda el micrófono por favor para terminar.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Víctor Hugo Castro, de Gerente de Avaluadores e Inmobiliarios THC.

Entonces, en el caso del Fondo de Imprevistos uno lo contabiliza en el patrimonio digamos cuarenta millones yo tengo acumulado de los últimos diez años o veinte años, cuarenta millones de pesos en el patrimonio, Fondo de Imprevistos y debe tener un respaldo, pero ¿Qué pasa cuando uno tiene en un conjunto, en un edificio de Propiedad Horizontal grandes deudas por cuotas de administración? Entonces, tengo yo cien millones de cartera y sucede que si yo tengo un Fondo de Imprevistos respaldado de cuarenta millones, no tengo flujo de caja para poder pagar las obligaciones, en ese caso la garantía debe ser las cuentas por cobrar y poder utilizar yo los cuarenta millones para atender las obligaciones, esto es algo que vale la pena que se incluyan dentro de este Proyecto de Reforma, para efectos de darle liquidez a la Propiedad Horizontal mientras se logra recuperar la cartera de los propietarios. Con eso quiero cumplir con los tres minutos, les agradezco mucho la oportunidad de dar estos conceptos.

PRESIDENTE: Gracias señor Víctor Hugo. Vamos entonces a oír a los delegados del Gobierno Nacional empezando por el Viceministerio de Turismo, que nos interesa porque uno de los componentes del Proyecto tiene que ver con la reglamentación de la vivienda turística, así que Fernando Estupiñán, si está presente le concedemos el uso de la palabra y pasamos a escuchar al Ministerio del Trabajo y al Ministerio de Justicia y del Derecho, en ese orden. Fernando Estupiñán, tres minutos por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Fernando José Estupiñán Vargas, Viceministro de Turismo.

Muchas gracias y buenos días para todos, para los Honorables Congresistas y todos quienes nos acompañan en el día de hoy. En el Viceministerio de Turismo pues estamos haciendo seguimiento muy atentos a como está quedando el Proyecto de Ley, nos interesa mucho, estamos sintonizados con las preocupaciones que hay por parte de las diferentes comunidades, porque ciertamente cuando los propietarios de algunas viviendas lo dedican a vivienda turística, pues se presentan algunas situaciones que es importante regular, nosotros trabajamos muy fuertemente en los temas de formalización turística, de tal manera que todos aquellos prestadores de servicios turísticos que quieran y que ven en el alojamiento una oportunidad de generar ingresos, pues que lo puedan hacer adecuadamente, pero pues eso requiere el Registro Nacional de Turismo y ese es el punto de partida para poder hacer la formalización y que la actividad se pueda realizar, desempeñar de una manera adecuada.

Entonces, nosotros también en el Proyecto de Ley de Turismo que está actualmente también en la Cámara, estamos haciendo un trabajo muy importante por formalizar las plataformas, que es donde se anuncian todos aquellos predios que quieren servir como alojamiento turístico, entonces, ese es un elemento muy importante porque se complementa con esta iniciativa, de tal manera que tengamos a las plataformas reguladas y la idea es que estas plataformas en el momento en que reciben una

inscripción o una solicitud de un anuncio, requieran el Registro Nacional del Turismo y eso permite pues que hagamos uso de este Registro como una herramienta de formalización. Y por supuesto, pues esto iría acompañado de una labor muy importante que tienen las entidades territoriales con sus facultades de inspección, vigilancia y control, teniendo estos predios ubicados de esta manera, registrados, pues se puede adelantar una mejor tarea para poder encontrar quienes no están ejerciendo la actividad de prestador de servicios turísticos con el cumplimiento de todos los requisitos y de todas las normas, y pues de esa manera ejercer un mejor control. Entonces, esto es un trabajo de equipo, creo que los dos Proyectos de Ley se complementan y pues esperaremos luego el apoyo y trabajar articuladamente con las entidades territoriales, para fortalecer la inspección, vigilancia y control. Muchas gracias.

PRESIDENTE: Muchas gracias a usted Fernando, le pediría que nos acompañe durante toda la Audiencia Pública, porque sé que hay interrogantes frente a la vivienda turística, entonces muy útil que nos ayuden a recoger esas observaciones para que quede lo mejor posible en este Proyecto de Ley y los Proyectos complementarios sobre la materia. Por parte del Ministerio de Trabajo, la señora Gloria Gaviria Ramos, Jefe de la Oficina de Cooperación y Relaciones Internacionales, ¿Está presente por favor? Sí señora bien pueda entonces tres minutos si es tan amable, gracias.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Gloria Gaviria Ramos, del Ministerio de Trabajo.

Muchísimas gracias, bueno muy honrada de participar en esta importante Audiencia, un saludo muy especial a todos, hemos escuchado con atención toda la mañana las diferentes posiciones y los importantes aspectos que se han establecido. Nosotros específicamente en el Ministerio de Trabajo digamos que hay dos Artículos en especial a los que le hemos prestado atención, que tienen que ver específicamente con el 107 y con el 103, primero saludamos esta iniciativa, yo creo que es importantísima para todos, es muy importante para el país, porque pues cada vez se hace más importante actualizar esta norma que ya existe.

Bueno, lo primero es el Artículo 107 que crea el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y específicamente digamos que señala varios aspectos, sobre el Numeral Segundo es importante señalar que en el marco nacional de cualificaciones, como componente del Sistema Nacional de Cualificaciones es liderado por el Ministerio de Educación Nacional, con activa participación del Ministerio de Trabajo y en efecto a la fecha de hoy, el marco nacional de cualificaciones se encuentra en proceso de reglamentación, de tal manera que la descripción de la norma sobre formación para el empleo, con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el marco, en relación con las materias que competen a la administración de Propiedad Horizontal, hoy resulta imposible exigirse ya que en este momento no existe, o sea, como establecemos pues



efectivamente se está reglamentando esta norma, pero también es importante que de acuerdo con lo que establece el articulado que la pone en cabeza del Ministerio, esta es una facultad que no sería del Ministerio sino que sería más bien del Ministerio de Educación Nacional. El Ministerio de Trabajo como lo decimos, estamos trabajando articuladamente con el Ministerio de Educación en el marco de cualificación, pero esa parte del registro si no nos corresponde, esa parte le corresponde es efectivamente al Ministerio de Educación.

Es importante aclarar, que los programas de nivel tecnológico como están concebidos a la fecha según la normatividad vigente, son programas de educación superior como les decía de competencia del Ministerio de Educación Superior y a su vez la educación para trabajo y el desarrollo humano actualmente también está en cabeza de esa Cartera Ministerial. Entonces, en esa parte creemos que es importante que se debe aclarar el Artículo 107, para nosotros es muy importante que se esté estableciendo en este momento como lo hace la norma, porque en el momento no existe, la profesionalización de la actividad del administrador, yo creo que es muy importante que los administradores tengan una importante capacitación, que tengan una importante educación, porque el administrador pues entre otras cosas se relaciona con bastantes temas, inclusive con el tema también de trabajo decente, que también toca esa Cartera, y a todo lo que tiene que ver con las personas que en un momento determinado, pues entran a prestar sus servicios dentro de una Propiedad Horizontal. Hay otra cosa importante y que tiene que ver con.

PRESIDENTE: Doctora Gloria, por favor y encienda el micrófono para tratar ese otro pronto por favor.

Continúa con el uso de la palabra la doctora Gloria Gaviria Ramos, del Ministerio de Trabajo.

Perdón, lo último rápidamente, porque sé que solamente tenía tres minutos, es el Artículo 103, consideramos que el Artículo 103 también debería aclararse, porque si bien crea el Registro también hay unos aspectos específicos que pareciera que quedarán en cabeza del Ministerio del Interior, sobre como por ejemplo todo lo que tienen que ver con la inscripción para que se puedan fomentar empleos a través de este Registro, y ese tema como tiene que ser o como esta en este momento concebido, pues está en cabeza del Servicio Público de Empleo. Entonces, yo creo que hay habría que revisar un poco, porque pareciera que entra en conflicto en relación con la Ley 1636 del 2013, entonces, yo creo que es importante revisar específicamente las funciones, si bien se crea el Registro las funciones que tendría este Registro en relación específicamente con alguna de esas actividades que ya hemos señalado, como son las del servicio público de empleo. Gracias, muchas gracias.



Señor Francisco Bedoya del SENA: Excúseme Honorable Representante, Francisco Bedoya, SENA, para dar continuidad a esta conversación del Ministerio de Trabajo por favor.

PRESIDENTE: Perfecto Francisco, eso le iba a decir por favor tenga usted el uso de la palabra y con eso escuchamos a todo el sector trabajo gracias, bien pueda tiene tres minutos Francisco para su presentación, asesor de la Dirección de Formación Profesional del Sena, bien pueda

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Francisco Bedoya, Director de Formación Profesional del SENA.

Muchas gracias, un saludo muy especial del Director Carlos Mario Estrada, quería acompañarlos, pero desafortunadamente está enfermo, y queríamos manifestar que efectivamente nuestros programas de formación y nuestra institucionalidad, misionalidad, están enfocadas precisamente a la cualificación de todo el capital humano y a tratar de cerrar las brechas que en este momento el país necesita frente a su productividad. En este caso, creo que nuestros programas de formación son muy pertinentes, en el sentido de que podemos brindar capacitación y formación a todo el sector en áreas que pues ya lo han manifestado ampliamente en esta Audiencia, como es el mantenimiento de las operaciones, todo el proceso administrativo, todo el proceso jurídico y el que nosotros los podemos acompañar creando un programa de formación pertinente, que al final permita una certificación de que todo el Régimen de Propiedad Horizontal esté capacitado y esté certificado.

Y para ello contamos, digamos con lo que acaba de decir la colega del Ministerio de Trabajo, en el sentido de que hay un Sistema de Cualificación que viene en el pilar de la formación, vamos a tener siete niveles, vamos a tener amplios programas de cualificación en los que podemos, digamos fortalecer la capacidad laboral de los ciudadanos. Por tanto y concluyo, que el SENA brinda dentro de su misionalidad todo aquello que requiera el sector, solamente un favor, es importante configurar en la Mesa Sectorial las normas de competencia que a futuro van a brindar esta certificación o esta capacitación, en programas que nos permitan digamos orientar y profesionalizar todo digamos el aspecto del Régimen de Propiedad Horizontal. Muchas gracias Representante, un cordial saludo para todos, muy buen día.

PRESIDENTE: Bueno señor, muchas gracias. Tenemos, entiendo yo, que un funcionario o un delegado del Ministerio de Justicia y del Derecho y quisiera preguntarle si quiere hacer uso de la palabra Carlos Unigarro y se prepara la Alcaldía de Medellín con Helem Farley Mejía, por favor de la Subsecretaría de Formación y Participación Ciudadana de esa ciudad. Lo escuchamos doctor Carlos Unigarro



La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Carlos Alberto Unigarro Paz, Director de Desarrollo del Derecho y del Ordenamiento Jurídico, del Ministerio de Justicia y del Derecho.

Muchas gracias señor Representante, buenos días a todos los que están participando en esta interesante Audiencia Pública, primero pues de agradecerle a los miembros de la Comisión Primera de la Cámara la invitación al Ministerio de Justicia para participar en el trámite de esta interesante iniciativa legislativa, en aras de la brevedad del tiempo que tenemos, destacamos tres puntos importantes de este Proyecto. Primero, que se está desactualizando la Ley 675, pues teniendo en cuenta que se expidió hace diecinueve años, segundo, que nos parece muy interesante el uso de las tecnologías y las comunicaciones, sobre todo teniendo en cuenta las nuevas circunstancias de relación entre los copropietarios, teniendo en cuenta las medidas que se han tomado en esta pandemia para evitar la propagación del virus. Y por último, también destacamos que en el Proyecto se han incluido algunas medidas que ha tomado la jurisprudencia, para solucionar los problemas que se han presentado entre los copropietarios, sobre todo cuando se tiene que ver con la protección de los derechos fundamentales, esta intervención la hacemos de todas formas sin perjuicio de las competencias que tienen los Ministerios de Vivienda, Ciudad y Territorio y del Interior, que son los encargados de este tema específicamente.

Ahora bien, el Ministerio hace algunas observaciones puntuales acerca de los temas que estamos regulando, en primer lugar, en cuanto al Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, consideramos pertinente revisar si la publicación eventual de las sanciones impuestas durante el periodo máximo de cinco años, respeta la normatividad vigente en Habeas Data, en cuanto al Régimen Sancionatoria por las infracciones que comentan los Administradores en el Artículo que habla específicamente sobre él, no se establece los recursos que tendrían derecho estos Administradores, en relación a la creación de las multijuntas como órgano administrador, en el texto del Proyecto no se evidencian las razones de su creación, teniendo en cuenta las funciones actuales de los Consejos de Administración y de la asamblea de copropietarios. También consideramos necesario se estudie la posibilidad de incluir un Artículo en el cual se consagre la responsabilidad del Consejo de Administración por la toma de decisiones ante el riesgo y la responsabilidad que tienen, cuando por descuido o negligencia no cumplen con sus obligaciones.

En relación al establecimiento de una vivienda turística, consideramos necesario introducir una disposición que regule expresamente los aspectos financieros, fiscales y tributarios, igualmente, creo que sería muy interesante incluir los métodos alternativos de solución de conflictos, para solucionar los problemas que suscitan entre los copropietarios. Por último habíamos hecho una sugerencia, o hacemos una sugerencia de ampliar el período de transición, teniendo en cuenta que si este Proyecto va a tener algún costo para los copropietarios teniendo en cuenta la



situación actual de la ciudadanía, pues habíamos establecido que se ampliara ese periodo de transición, pero escuchando al Representante Uscátegui donde pues manifiesta que no va a haber valor, o no va a haber un gasto para los copropietarios, pues no tendría razón esta observación que hicimos.

PRESIDENTE: Doctor Carlos, un minuto más para terminar, por favor encienda el micrófono.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Carlos Alberto Unigarro Paz, Director de Desarrollo del Derecho y del Ordenamiento Jurídico, del Ministerio de Justicia y del Derecho.

Representante, ya para finalizar el Ministerio de Justicia está presto a seguir colaborando en el trámite legislativo cuando ustedes lo consideren necesario. Y con esto terminaríamos la intervención, un feliz día para todos.

PRESIDENTE: Sí gracias muy amable, Helem Farley Mejía, ¿Señora de la Alcaldía de Medellín está presente? Nos gustaría mucho su opinión y su aporte también desde otra ciudad tan importante como Medellín, ¿Está presente? Antes de darle el uso de la palabra a las personas a los participantes en esta Audiencia que lo han solicitado por el chat y que han sido muy pacientes, ¿Hay alguna otra entidad, Ministerio, entidad descentralizada que quisiera participar en este instante para darle sus tres minutos, que de pronto no haya tenido la oportunidad de hacerlo? Muy bien, entonces pasamos a oír a Leonel Rojas Ortiz, del Observatorio Social de Propiedad Horizontal y se alista Víctor Manuel Pinzón Sánchez, de la mesa por Suba Oriental. Leonel tiene tres minutos por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Leonel Rojas Ortiz, del Observatorio Social Sector PH de Propiedad Horizontal.

Buenas tardes, un saludo a los Honorables Congresistas citantes y a la Audiencia en general. Entendiendo la Propiedad Horizontal como un sistema social abierto, una organización social que interactúa con el Sistema de la Sociedad, que por más de siete décadas en Colombia se ha consolidado como el sistema de vivir en comunidad entre vecinos en edificios o conjuntos, dicho sea de paso elegido actualmente por más del 60% de los colombianos y que ha permeado otros ámbitos de la vida de los ciudadanos como el trabajo, el comercio, la diversión, por nombrar algunas consecuentemente dicha organización social ha propiciado reconfigurar la fisonomía de las ciudades y municipios colombianos, al pasar de la casa unifamiliar del siglo XX a los apartamentos multifamiliares en el siglo XXI, propiciando espacios de uso común donde antes dominaban los espacios públicos, por las dimensiones actuales de los cambios generados y en las interacciones sociales en la Propiedad Horizontal y teniendo el régimen normativo, reconocido en el ámbito nacional como uno de los mejor concebidos en su época, que ha sido complementado con variadas normas y jurisprudencia en sus más de dieciocho años de vigencia, resulta muy



pertinente la voluntad política actual, que luego de no menos de tres intentos anteriores motiva a esta Audiencia Pública, toda vez que para todos es claro que el desarrollo de la vida en Propiedad Horizontal ha superado ampliamente la visión legislativa de principios del siglo.

Desde el Observatorio de Propiedad Horizontal Residencial, se reconoce que el Proyecto toma como base un buen número del articulado de la 675, lo que se interpreta como construir sobre lo construido, eso es muy favorable para todo el sector, del Proyecto cabe resaltar los siguientes aspectos que son complementarios consideramos a la Ley 675, todo el tema del Capítulo III de los bienes de la Propiedad Horizontal en lo referido al recibo y entrega de bienes comunes, que es una actividad de doble vía tanto de entrega como de recibo por parte de los copropietarios, del Artículo 11 se resalta como segunda instancia, identificando los niveles de agrupaciones y de lotes, que no es más sino reconocer una actualidad o unos nuevos desarrollos urbanísticos, y que son complementados por el Artículo 43 sobre el tema de las multijuntas. Del Artículo 67 y siguientes, es un buen comienzo para tratar de alguna manera de regular el tan disperso tema de los Consejos de Administración, que para todos es sabido como se había dicho en muchos Proyectos anteriores, ellos son administradores tanto como el administrador que ejerce la representación legal actualmente.

Sobre el Artículo 101 y siguientes del Régimen Único de Administradores de Propiedad Horizontal y hay que hacer también referencia al Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y reconoce un Sistema Sancionatorio, se destaca pues su voluntad, pero se señala que pues no se comparte que se trate de alguna manera de buscar una estigmatización de un problema de la Propiedad Horizontal que no solamente radica en los administradores, sino que también tiene mucho que ver todo el grupo de consejeros y fundamentalmente de copropietarios, del Artículo 122 y siguientes, el sistema de IBC deseable que se corrija en una buena medida la expresión que actualmente tiene ese mar de normatividades, que hacen que los copropietarios y residentes sean peloteados de institución en institución, de instancia en instancia y que finalmente no tengan ninguna solución al respecto.

PRESIDENTE: Sí Leonel, encienda el micrófono y puede terminar con el minuto adicional.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Leonel Rojas Ortiz, del Observatorio Social Sector PH de Propiedad Horizontal.

Muchas gracias ya voy a terminando. Bueno del Régimen Comunitario, que es la réplica de los Consejos Locales de propiedad Horizontal que llevan quince años en Bogotá, se destaca que es un componente muy importante que ojalá tenga los réditos suficientes para que tenga una incidencia de la ciudadanía en esos Consejos. Vemos como oportunidad en las definiciones que se corrija que pues obviamente la actividad de Administración de Propiedad Horizontal es de carácter

social, que no imparte conocimientos sino que aplica conocimientos en la debida gestión de su comunidad. Y en la definición del Administrador, que se tenga en cuenta que pues en la práctica actual además de personas naturales hay personas jurídicas que no es que estén capacitadas, deben tener es una experticia, es decir una combinación de conocimiento y experiencia como muchos lo han determinado. Y finalmente, señalar como reflexión general la problemática de la Propiedad Horizontal se suscribe a las complejidades de las interacciones sociales al convivir en comunidades compuestas por personas y familias con marcadas diferencias socioculturales, físicas, económicas y etarias, confinadas en edificios con el agravante del encerramiento residencial y que actualmente son lideradas por conceptos exclusivamente normativos.

PRESIDENTE: Gracias señor Leonel, voy a poner en el chat de la plataforma los correos de los Autores y Ponentes de este Proyecto de Ley, para que así nos puedan hacer llegar esos escritos tan valiosos que tienen en su poder, y de esa manera incorporar todas las observaciones que tengan al articulado del Proyecto de Ley. Víctor Manuel Pinzón por favor de Vimapisas y se alista María Eugenia Franco, Administradora de la urbanización Miramonte en Sabaneta Antioquia. Víctor Manuel lo escuchamos, tres minutos por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Víctor Manuel Pinzón, de Vimapisas.

Gracias muy gentil, primero que todo muy agradecido por esta oportunidad, de poder expresar a través de mi palabra y obviamente mi intervención el sentir y el querer de la comunidad. Estamos viendo y desde el inicio de esta sesión que es muy importante de que han venido interviniendo los diferentes gremios, pero la base fundamental de la Propiedad Horizontal pues obviamente es la comunidad, por lo tanto en nombre mío Víctor Manuel Pinzón Sánchez y obviamente de la Mesa POT Suba Oriental, quiero generar una actividad digamos directamente sobre este proceder del Proyecto de Ley, estamos viendo que regularmente existen diferentes apreciaciones desde un punto de vista comercial o empresarial, pero no desde la comunidad, por eso desde la Mesa POT Suba Oriental, desde la Junta de Acción Comunal del barrio Batán y Recreo de los Frailes y obviamente desde mi profesión como abogado y conciliador en derecho, veo y quiero hacer énfasis que hace muy poco el señor Ministro de Justicia, determinó la necesidad de la implementación real y efectiva de los medios alternativos de solución de conflictos, como podemos ver efectivamente en la norma está, pero para la Copropiedad Horizontal no se aplica en debida forma por parte de las autoridades correspondientes.

Quiero resaltar precisamente lo que dice el señor Director del IDPAC frente al fortalecimiento de la intervención ciudadana, esta intervención ciudadana es necesaria precisamente para la congregación y materialización de las necesidades reales y efectivas de la ciudadanía, de las personas naturales y obviamente jurídicas que vivimos y hacemos parte integral de la comunidad. Por lo tanto, esa

implementación es necesaria, pero que se haga realmente efectiva, porque muchas veces en el momento en que se va a hacer uso de los medios alternativos de solución de conflictos, pues realmente en la práctica no se realizan y lo que se genera es más conflictos y más situaciones de tipo legal a través de muchos años y años para que la justicia sea real y efectiva.

Lo otro, es la responsabilidad de los administradores pues he venido atentamente escuchando y obviamente ya se dice, pero esto no es un tema aparte, porque la Copropiedad Horizontal como vemos es una empresa y esa empresa tiene que estar administrada por personas realmente responsables y con conocimientos, por lo tanto esa responsabilidad, obligatoriamente tiene que estar definida por la Ley que aunque nos limita y nos genera a otras normas y a otras Leyes de tipo general para la Copropiedad Horizontal no se da. Igualmente, dentro de la Mesa, el Consejo de la Mesa de Propiedad Horizontal que lo estamos dejando aparte y precisamente para eso me propuse como candidato, para hacer parte integrante de la Mesa del Consejo de Propiedad Horizontal de la Localidad 11 de Suba.

PRESIDENTE: Señor Manuel, se le agotaron los tres minutos, encienda el micrófono y tiene un minuto más para cerrar la intervención por favor.

Continúa con el uso de la palabra el doctor Víctor Manuel Pinzón, de Vimapisas.

Gracias muy amable. A través de esa Mesa de Propiedad Horizontal de ese Consejo, vemos, igualmente pude ver la intervención del doctor López con el IDPAC y eso se tiene que fortalecer, pero esa parte de la representación igualmente también tiene que ser gente idónea y que lleve una representación real y efectiva. Igualmente, dentro de la Ley debemos obligatoriamente darle curso a esa actividad del derecho fundamental de petición, porque lo estamos dejando de lado, ese derecho de petición es básico precisamente para que las personas dentro de la copropiedad inicialmente puedan ser atendidas, y obviamente la autoridad igualmente también corresponda a esa petición fundamental que hacen los integrantes de la Propiedad Horizontal. Muchas gracias y yo creo que eso es todo.

PRESIDENTE: Gracias Manuel. Sigue María Eugenia Franco de Sabaneta Antioquia y se alista María del Carmen Pinilla, de la fundación Caecolina, si lo dije bien, tenemos cuarenta personas inscritas para participar en este bloque, son las personas que han venido pidiendo la palabra por el chat, por la plataforma desde las 10:00 de la mañana que iniciamos, así que tengamos un poco de paciencia, pero la intención es escucharlos a todos, así que María Eugenia tiene sus tres minutos prorrogables por un minuto más, María Eugenia por favor. No está a María Eugenia, sigue entonces María del Carmen Pinilla por favor y se alista Leonor Vázquez.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora María del Carmen Pinilla, de Caecolina.

Cordial saludo a todos, ruego doctor Uscátegui me otorgue el minuto cuatro, María del Carmen Pinilla, Directora Ejecutiva de la Fundación Caecolina, Fundación para la Asociación de Conjuntos, Agrupaciones y Edificios de la Colina Campestre, veintidós años de existencia. Toco tres temas importantes de problemática en Propiedad Horizontal, primer tema la vigilancia, es el Estado quien le debe garantizar la seguridad que está contemplado como un derecho, que nos debe generar seguridad, confianza y tranquilidad ciudadana, factores esenciales para la construcción de una sociedad, como no se nos garantiza estos derechos los copropietarios pagamos el 60% de las expensas comunes en vigilancia, para garantizar nuestra propia seguridad, hay conjuntos y agrupaciones que no pueden pagar los altos costos de vigilancia que impone por tarifa la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad, significa que las Carteras de los copropietarios aumenten cada día más con sus respectivas consecuencias, embargo de sus copropiedades, por lo que al tema de los conserjes, el tema de los conserjes debe tenerse en cuenta en este Proyecto de Ley, debe regularse y debe permitirse.

Tema número dos, subestaciones eléctricas, algunos conjuntos y agrupaciones sobre todo aquellos que tienen más de treinta años, tienen una subestación eléctrica que fue puesta por los constructores en las áreas comunes y su costo fue causado a los compradores y autorizadas por la Empresa de Energía Eléctrica en esa línea de tiempo, la Ley 675 y en este nuevo Proyecto de Ley no hay regulación al respecto, Codensa hoy Enel dice que esas subestaciones son de su propiedad, lo cierto es que ni los conjuntos tienen un documento entregado por los constructores que los acredite como dueños, pero Enel tampoco lo tiene, son dueños cuando les conviene, si hay un daño en la subestación debe asumirlo la copropiedad, si Enel es la propietaria que lo acredite y pague los treinta y más años que debe de cuotas de administración.

Tema número tres, empresas administradoras de Propiedad Horizontal, como estas empresas no tienen quien los regule, algunas en sus contratos casi impuestos por la falta de experiencia y conocimientos de algunos integrantes del Consejo de Administración, terminan arrodillando a los Consejos de Administración y ellas hacen lo que quieren, estas empresas de administración tienen un negocio redondo, crean empresas dentro de la misma empresa como contabilidad, vigilancia, aseo, jardinería y contratación de proveedores de toda clase, y ellos mismos se autocontratan cuando los Consejos se dan cuenta ya es demasiado tarde, abusan de sus administradores delegados, porque los subcontratan con otra de sus sociedades, sociedades de ellos mismos, deben administrar hasta trece conjuntos a la vez, estas denuncias están por internet, devengando unos honorarios lamentables, a estas empresas se les tiene que vigilar y regular.

Como propuesta qué traemos desde la fundación Caecolina, pero también hago parte de la Mesa POT Suba Oriental, la propuesta es la primera política pública en Propiedad Horizontal, la política pública como un instrumento de planeación y acción para lograr objetivos y metas, debe ser un proceso de concertación y

participación con las administraciones, la ciudadanía, la sociedad civil, los gremios, la Academia, tendientes a establecer la manera de abordar las necesidades más importantes de las ciudades, tal como lo es el vivir en la Propiedad Horizontal, esta política pública debe ser flexible y sostenible, debe contener enfoques de Derechos Humanos, género poblacional diferencial y territorial. Propuesta número dos, que se cree una Unidad Administrativa Especial de Propiedad Horizontal, que sea el organismo rector responsable de la inspección, vigilancia, control y registro de las Propiedades Horizontales, Administradores, Comités de Convivencia y Consejos de Administración adscrita a Minvivienda, esa es la propuesta, que actúe también como un Tribunal Disciplinario para garantizar el correcto ejercicio de los Administradores, Consejos de Administración, Comités de Convivencia, vigilando sus acciones, omisiones y manejos de la ética profesional entre otros. Dentro de esa Unidad Administrativa Especial debe haber un Consejo Técnico de Normalización y Regulación de la Propiedad Horizontal, que tenga competencia de consultoría.

PRESIDENTE: Señora María del Carmen, encienda el micrófono para el minuto restante por favor.

Continúa con el uso de la palabra la señora María del Carmen Pinilla, de Caecolina.

Gracias. Entones, les decía que dentro de esta Unidad Administrativa Especial debe haber un Consejo Técnico de Normalización y Regularización de la PH, que tenga competencias de consultoría donde se expidan conceptos definitivos a los Administradores, Consejos de Administración, Comités de Convivencia y ciudadanos en general, que eleven sus consultas sobre temas de Propiedad Horizontal. Imponer multas, medidas cautelares y sanciones, tanto a las personas naturales o jurídicas que realizan administración de Propiedad Horizontal e incurran en irregularidades entre otros. Cuarta propuesta, que se solicite a las IES a nivel de especialización la formación en Propiedad Horizontal, la administración en las Administraciones de Propiedad Horizontal sí deben profesionalizarse, tenemos que el Contador es profesional, el Administrador, el Revisor Fiscal profesional, los demás profesionales y entonces aquí alguien viene como bachiller con un curso del SENA y hay una disparidad de conceptos muy importantes, que generan inconvivencia. Eso es todo, muchísimas gracias doctor Uscátegui y a todos los proponentes de esta propuesta.

PRESIDENTE: Muchas gracias María del Carmen. Ya han intervenido varios ciudadanos, nos hacen falta las personas que pidieron la palabra por este chat y en ese bloque es en el que nos encontramos precisamente, así que le pido a las personas que aún no han intervenido que nos tengan un poco de paciencia, pero no nos vamos a ir sin escucharnos todos, ¿Esta Leonor Bazza por favor? Y se alista Horacio Jaramillo, entiendo que es del Consejo Territorial Local de Propiedad Horizontal del Municipio de Envigado. Así que Leonor, tres minutos y seguimos gracias.



La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Leonor Bazza Márquez, Miembro de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal - Barranquilla.

Si buenas tardes, mi nombre es Leonor Bazza Márquez, soy miembro de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal como delegada de Barranquilla en la Mesa Nacional de Propiedad Horizontal. Nuestra propuesta de modificación al Proyecto de Ley son las siguientes, el Artículo 5° de la Ley 675 que es el 7, Numeral 3 del Proyecto, nosotros solicitamos que quede claro que los lotes donde se construyen los proyectos deban ser previamente englobados y presenten como un solo folio de matrícula o una referencia catastral, por los problemas que se presentan en Agustín Codazzi. El Artículo 8° de la Ley 675, que es el 9° del Proyecto, necesitamos adicionar que la facultad de la autoridad competente para la inscripción y registro de la personería jurídica y los representantes legales, no le permite ejercer control de legalidad a esos documentos, por cuanto esto es facultad de los Jueces y se están presentando muchísimos problemas por esas objeciones que se presentan y adicionalmente establecer un silencio administrativo positivo, cuando transcurren más de quince días desde la presentación de las solicitudes y las autoridades no lo hacen.

En relación con el Artículo 29 de la Ley, que es el 40 del Proyecto, hay que adicionar muy importantísimo esto, en el tema de la solidaridad de las deudas, en el caso de que la transferencia de dominio se produzca cuando hay un proceso ejecutivo, el adquirente a cualquier título debe asumir automáticamente la calidad de sucesor procesal del deudor, con el fin de que los nuevos adquirentes no eludan el pago de las cuotas de administración o en el peor de los casos invoquen y se los conceden los Jueces la prescripción anterior a cinco años. En relación con el Artículo 33 de la Ley, que es el 14 del Proyecto, también necesitamos que en esta nueva Reforma se adicione un vacío que tienen la Ley, en el sentido de que se aclare que la Propiedad Horizontal no es sujeta de impuestos departamentales, distritales, ni municipales, en relación con las actividades de su objeto social, y adicionar además que las reformas administrativas del reglamento de Propiedad Horizontal, se consideran un solo acto sin cuantía, sin tener en cuenta el número de unidades que compongan la edificación o el conjunto, porque en muchas ciudades del país es imposible hacer una reforma por los altos costos que éstos tienen en razón a que cobran una cuota por cada unidad privada.

Y en relación con Artículo 42 de la Ley, que es el 51 del Proyecto, también consideramos que hay que aclarar que el Revisor Fiscal en las asambleas no presenciales solamente dan fe siempre y cuando estén previamente nombrados o este contemplado este funcionario en la administración de los edificios, y siempre que no se pueda probar que la realización de la reunión por otro medio como grabaciones, o como audios o vídeos. Finalmente, queremos sostener que estamos de acuerdo con la reglamentación de la institución del administrador, pero consideramos que dentro de la Ley 675 no debe ser incluida, sino que se cree un



estatuto aparte en consonancia y en coordinación con el Ministerio de Educación, que es quien puede organizar.

PRESIDENTE: Doña Leonor, encienda el micrófono para ese último punto del Régimen de los Administradores,

Continúa con el uso de la palabra la señora Leonor Bazza Márquez, Miembro de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal - Barranquilla.

Si gracias. La reglamentación de los Administradores estamos de acuerdo con ella, pero consideramos que debe ser establecida en un estatuto aparte, independiente del Régimen de Propiedad Horizontal en coordinación con el Ministerio de Educación que reglamente cuáles son las atribuciones y el Sistema Educativo que ellos deben tener, y además de eso consideramos que no debe estar metido dentro de esta norma como ya le dije y que lo reglamenten independientemente con una mayor cobertura y una mayor organización. Muchísimas gracias.

PRESIDENTE: Gracias doña Leonor y esas observaciones a Artículos puntuales nos va a ser muy útil para revisar la redacción y el articulado del Proyecto de Ley. Horacio Jaramillo y se alista Eliana Restrepo, por favor Horacio.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Horacio Jaramillo Quintero, del Consejo Territorial Local de Propiedad Horizontal del Municipio de Envigado.

Buenas tardes, mi nombre es Horacio Jaramillo Quintero, soy Tecnólogo en Gestión de Propiedad Horizontal y hago parte del Consejo Territorial del Municipio de Envigado, un saludo muy especial para el Ponente José Jaime Uscátegui y para los demás Representantes de la Cámara que hacen parte de esta reforma de Ley. En términos generales, en todo lo que he escuchado de todos los expositores, hay una unidad de criterio que cree que la Ley 675 no se debe derogar, sino que al contrario se debe fortalecer, y creo que hay un estudio muy juicioso y me remito al Título 9° de la Ley, donde dice disposiciones varias, en donde creo que lo que se debe hacer es reglamentar la Ley 675, porque como lo decían inicialmente los mismos Representantes de la Cámara nos dicen, es una Ley muy pesada inclusive para leerla, con ciento treinta y un Artículos, pasamos de ochenta y cinco y le incluimos cuarenta y seis más, eso es bastante pesado y tedioso. Entonces, la recomendación sería en ese Título IX, que dice disposiciones varias, hay muchos aspectos de los cuales se ha hablado aquí, entonces es importante tener en cuenta eso.

Otro aspecto que es importante tener en cuenta, es que en estos Proyectos de Ley los seguros los toman como opcionales, es decir, le quitan lo importante a la Ley 675 y algo más crítico que es lo referente a la vivienda activa y lo de los intereses VIS donde derogan la personería jurídica, es decir, le quitan la personería jurídica a este tipo de viviendas y en estas viviendas es donde tenemos muchos de los



problemas de convivencia, entonces, si le quitamos la personería jurídica entonces el Consejo de Administración no va a existir, no va a existir administrador, no va a existir nadie. Entonces, si diría que tuvieran mucho cuidado con este aspecto y en términos generales como les dije, es muy importante que antes de derogar una Ley que ha sido una buena práctica a nivel internacional, porque en muchos países han tomado como ejemplo esta Ley 675 que lleva diecinueve años de vigencia, es muy importante entonces no derogarla, sino ajustarla y fortalecerla en lo que aspectos que ustedes han tenido en cuenta.

Y muy importante, que esto que es una Audiencia, que de pronto las conclusiones de aquí no son vinculantes para la administración, hay una voluntad política por parte de los Representantes donde han dicho, que todo lo que aquí se está hablando se va a tener en cuenta, que no vaya a ser de pronto con todo respeto un homenaje a la bandera, que se digan muchas cosas y la Ley salga tal como estaba escrita y no se tengan en cuenta aspectos relevantes de personas expertas que han intervenido en este foro. Muchas gracias.

PRESIDENTE: Gracias señor Horacio, sigue Eliana Restrepo y se alista Isaac Martin por favor. Eliana tres minutos.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Eliana Restrepo Yepes, Abogada.

Buenos días para todas gracias. Son seis puntos básicos que he logrado detectar desde la asesoría externa de propiedad horizontal. Considero, muy prudente y muy importante que se haya incluido el tema de los manuales de convivencia en los Estatutos en el Régimen de Propiedad Horizontal, porque no era algo muy claro y es algo que evidentemente mortifica mucho el tema de la copropiedad. Lo que pasa es que en este punto sí solicitaría que no se sostuviera un régimen de quorum calificado sino uno simple, atendiendo a que son normas de convivencia, que no creo yo que necesiten el 70% de un quorum calificado.

Respecto de las carteras ese es un problema de las copropiedades en general, sabemos que esos son los únicos niveles con los que cuentan las copropiedades, me parecería importante generar un capítulo, un acápite, una parte donde se haga referencia a esa gestión de cartera, al trámite que podría proceder en esos casos y de pronto también algo básico, respecto de los gastos que se generen en esa gestión de cobranzas y los gastos profesionales y los gastos de más. Toda vez que los reglamentos en propiedad horizontal en su mayoría, no los tienen, toca hacerlos con manual de convivencia y la gente generalmente no atiende mucho los manuales de convivencia, porque hay personas que indican, algunos estudiosos indican, que los manuales de convivencia no deberían ser oponibles porque no están sometidos al régimen de la escritura pública. Considero también muy importante, establecer o crear el ente real que sea regulado en la supervisión de las copropiedades horizontales y de las administraciones, considero también vital que se expanda, que



se límite, que se limite lo que es expanda y que se especifiquen las prohibiciones al Consejo de Administración y su corresponsabilidad tanto de consejeros como de revisoría y contador.

Considero muy importante que miremos, qué se puede hacer respecto de las reformas a los reglamentos de propiedad horizontal, toda vez que los mismos deben ser elevados a escritura pública y además, registradas en la oficina de registro para cada inmueble. No se sí sea posible o viable, mirar qué se pueda elevar a escritura pública y de pronto mantener o mirar el procedimiento interno para hacerla pública dentro de la propiedad horizontal, sin necesidad de hacer el registro en cada matrícula inmobiliaria para que sea oponible a los propietarios. Además de eso, en el asunto de las asambleas, de la realización de las asambleas en segunda convocatoria, considero exagerado un tiempo de tres días para que se realice la misma, hay que tener en cuenta los gastos de logística, la logística misma, el tiempo con el que la gente contó para asistir a esa primera convocatoria a las asambleas. Esos son los puntos que yo veo a nivel general, que son importantes, que además contrarían de alguna manera los pensamientos de los propietarios que se inquietan bastante por este asunto. Agradezco mucho la posibilidad de la intervención, feliz tarde y gracias.

PRESIDENTE: Gracias Eliana. Sigue, Isaac Martín y se alista Juan Pimiento, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Isaac Martin.

Buenas tardes Honorable Representante José Jaime, hoy represento a mi hijo Isaac Martin, por motivos de enfermedad no puede hablar. Bueno, específicamente en esto es, dentro de lo que hemos visto en la propiedad horizontal, hay unas falencias tanto en la Ley 675 como en el Proyecto que ustedes están trabajando y es lo referente a los ascensores, escaleras eléctricas, sistema de incendio, esto no se está haciendo la inspección, vigilancia y control. Y realmente, en muchos municipios, incluso no existe estas medidas Honorable Representante José Jaime. Entonces, esta es una inquietud que se está dando y se está presentando y como estamos viendo, hay muchos accidentes por falta de un mayor control y vigilancia, en las alcaldías uno va a las inspecciones y ellos no tienen mayor conocimiento, ni nada al respecto.

Igualmente, haciendo énfasis a lo que decía Doña Eliana, tiene mucha razón, el desconocimiento de las normas aquí en los conjuntos de propiedad horizontal es increíble, los miembros, las personas y los residentes, no saben convivir en una comunidad. Entonces, yo haría un llamado que antes de firmar las personas las escrituras, se les dé como una orientación, a qué responsabilidades se están incluyendo dentro de la propiedad horizontal. Como final, es dar una mayor claridad a las funciones que se le dan, especialmente a lo que han mencionado. El Consejo



de Administración cree que ellos son los que deben asumir toda la responsabilidad, pero el que finalmente debe responder es el administrador. Entonces, se está presentando para unos contratiempos, yo haría como lo hace en el Estado, crear una figura en que haya unos parámetros como Colombia, las plataformas de Colombia Compra Eficiente, entonces eso mismo debería existir en la propiedad horizontal. Ya son temas muy puntuales que incluso yo los estoy remitiendo al correo de ustedes dos Honorables Representantes y realmente, esto sí hace mucha falta, el consejo de propiedad horizontal, no está dando los énfasis, ni las responsabilidades que fueron otorgadas. Así que, les agradezco y ampliaré mi Ponencia en el chat de ustedes. Mil gracias Representantes.

PRESIDENTE: Gracias Zulma, un saludo especial a Isaac. Y sigue en ese orden Juan Pimiento y se alista el señor Carlos Abisambra, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Juan Pimiento.

Bueno, muy buenos días a los Honorables Representantes, a los entes distritales y entes gubernamentales que se encuentran aquí representados y a todos los panelistas que hacen parte de este gran espacio. Bueno, inicialmente hay unos aspectos que son de común entendimiento, como temas de seguridad que algunos panelistas lo han mencionado. Para mí, es supremamente importante que las PH puedan hacer una articulación con todas y cada una de las supers que nos permitan a nosotros a través de las UPZ, hacer un fortalecimiento a nivel de seguridad. Es bien sabido que, en las UPZ, en el sector donde yo vivo, sector Colina Campestre se han presentado bastantes movimientos, por decirlo de alguna manera, pero sí hechos de inseguridad latentes que están afectando a Bogotá, no solo en este sector. Por eso, me parece importantísimo que a través de la Ley 675, se pueda articular donde las UPZ tengan un poder entre comillas mencionándolo, de gestión frente a la seguridad ciudadana no, y articular a su vez con la Policía Nacional. Eso me parece importantísimo donde todas las propiedades horizontales y sobre todo a través de los administradores, tener una articulación más fuerte con frentes de seguridad con la Policía y a través de las UPZ, crear como elementos o unidades de inspección y de vigilancia a través de las compañías de seguridad privadas que están presentes en cada una de las PH.

Importantísimo también que, en la Ley 675 se pueda incluir aspectos como ya lo han mencionado del uso del suelo, hoy en día en muchas PH estamos viendo un fenómeno que es el subarriendo y muchas veces ese subarriendo encontramos gente que no se sabe de dónde llega, cómo llega, cuál es el vínculo que tiene con la PH y automáticamente que se están presentando personas extranjeras que a través de entes de arrendamiento como son las inmobiliarias, donde efectivamente cumplen todos los procesos y los requerimientos, pero están subarrendando a personal extranjero y eso afecta mucho en la convivencia ciudadana, porque generalmente en las propiedades horizontales llegan a imponer modos de vivencia, donde no se alinean a lo que dice la Ley 675 frente a estas situaciones que se tienen



en el momento. Y por último, alguien mencionó que las PH son un negocio, una empresa, es una empresa y es un activo que son dueños todos y cada uno de los propietarios y me gustaría que la Ley 675, diera una visión asociada a los estándares. Es decir, hacer unas Normas ISO que se deben cumplir, la CREC tiene un programa súper interesante en la parte de la gestión de activos donde muy puntualmente.

PRESIDENTE: Juan, encienda el micrófono por favor y tiene ya un minuto para redondear la idea. Muchas gracias.

Continúa con el uso de la palabra el señor Juan Pimiento.

Muchas gracias. Bueno, finalizando como lo decía la señora María del Carmen, hay activos como las plantas eléctricas donde a través de la gestión de activos y la ISO 55000, serían muy productivo que esa visión empresarial se le diera a las PH y también la ISO 55001 sobre la gestión ambiental y sobre la gestión de eficiencia energética que muchos constructores hoy en día traen esta figura como gancho comercial y sería importantísimo que las PH, consiguieran cómo articular desde los diseños de los constructores y hacer todo ese ciclo de vida de los activos, que representan un valor fundamental de las PH, a través de la valorización no, que eso también debería ser bien importante poderlo articular con los entes distritales. Esto es lo que quería mencionar y muy seguramente enviaré información a sus correos señor Representante. Muchas gracias.

PRESIDENTE: Muchas gracias a usted. Tenemos entonces a Carlos Abisambra y se alista la señora Consuelo Triana, que es consejera local de propiedad horizontal en Ciudad Bolívar y delegada ante el Consejo Distrital. Carlos Abisambra, por favor. Entonces, doña Consuelo, por favor tiene el uso de la palabra.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Consuelo Triana, Consejera Ciudad Bolívar.

Sí señor, buenas tardes. Muy buenas tardes a todos, gracias por brindarnos esa posibilidad de escucharnos. Pues, yo que vivo y yo vivo años en la propiedad horizontal, pues uno está metido acá y ve las diferentes problemáticas y con mayores veras, pues yo me encuentro en Estrato 2, yo soy de Ciudad Bolívar. Una de las que yo siempre he dicho, siempre debe haber una superintendencia de vigilancia que regule y apoye a la propiedad horizontal, porque nos vemos bastante no apoyados. En segundo, yo pienso que las personas que hacen asuntos para los entes administrativos de la propiedad, vienen y hacen lo que quieren, son arbitrarios y manejan la Ley a su antojo y uno acude a algún sitio, a alguna entidad siempre esta uno indispuesto, porque nadie lo apoya, no hay ideas, las ideas son en una parte dice una, en otra cosa, lo envían a uno a un lado, lo envían al otro. Entonces, en esa parte yo sí estoy muy de acuerdo que haya una reforma para la Ley 675, que hay muchos Artículos que, hay muchas partes que uno no las entiende.

Y otro de los puntos, serían también en cuanto a la seguridad, creo que el IDPAC también habló sobre eso, sobre la superintendencia, yo digo que las superintendencias deberían volver a esa figura del conserje o del portero y que se diera esa posibilidad para poder contratar por la Ley, la vigilancia y la seguridad, porque es bastante complicado porque lleva hasta un 60 y 70% el presupuesto de la copropiedad sí. Y otro punto que me parece muy importante, es esa capacitación no sé cómo se hiciera, si las constructoras en el momento en que las personas van a comprar, van a habitar, poner en conocimiento a esas personas sobre qué es vivir en propiedad horizontal, porque verdaderamente, aquí la gente atropella, la gente viene a hacer cada uno a imponer sus situaciones y es complicado, ahora uno sí, hay una apatía a participar tanto en los entes administrativos, tanto en cursos y también que no hay cómo unos incentivos cierto, algo que motive a las personas y digan bueno si vamos a participar, entonces no sé, que eso se tuviera muy presente para esa reforma que se va a hacer a la Ley 675. Ese es mi aporte por el momento, muchas gracias.

PRESIDENTE: Muchas gracias señora Consuelo. Seguimos entonces con Lorena Carvajal y a continuación Jairo Herrera Díaz. Lorena, por favor está todavía en línea? Entonces, sigue Jairo Herrera Díaz como copropietario de un conjunto residencial, no nos especifica la ciudad Jairo y se alista Néstor Hoyos, por favor. Jairo, tienes tres minutos. Listo Lorena, te escuchamos y se alista Jairo.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Lorena Carvajal.

Si buenas tardes a todos, gracias por escuchar la voz a los que no tenemos voz, gracias por haberse tomado la intención de hacer la reforma sino es derogación, sino reforma. Me puse a la tarea de comparar la que ustedes están proponiendo, la que está proponiendo José Daniel López, Representante y la que ya teníamos. Me parece muy, muy acertado lo que tiene que ver con el glosario que decía algunas de las personas que intervino, porque muchas de las palabras que hay ahí no tenían esa definición completa, ni se tenía muy bien claro qué era, he puesto a algunos propietarios a leer y dicen ahora sí entiendo qué está pasando, porque yo soy administradora de propiedad horizontal, soy aprendiz y tecnóloga del SENA de la propiedad horizontal. Una de las preguntas que yo tengo es, hasta qué punto la propiedad horizontal es privada y hasta qué punto nosotros siendo el 74% de la población y siendo los mayores aportantes a la economía del país, nosotros no tenemos el privilegio o los servicios de por ejemplo Ciudad Limpia en los conjuntos residenciales de todos los servicios que puede tener una junta de acción comunal de un barrio cualquiera de Bogotá o del país y por qué nosotros, no es que ustedes son propiedad privada y ahí no puede entrar la policía, ahí no puede entrar Ciudad Limpia.

Lo que tiene que ver con la luz, con Codensa o con Enel, es lo que ellos a bien hagan, pero también tienen contratos, los cuales son amañados y muchas de las otras cosas que nosotros somos propiedad horizontal en qué sentido, o somos

propiedad privada en qué sentido o a quién beneficia si nosotros somos olvidados en todas las entidades, perdónenme de los Ministerios que nos están acompañando. ¿Qué sería bueno? Una secretaría de propiedad horizontal en todas las alcaldías, porque nosotros vamos a consultar a la alcaldía y lo único que dicen, nosotros solamente estamos facultados a hacer la certificación de representación legal y no más, hasta ahí va nuestra función. Nos vamos al IDPAC y las muchas de las personas sin ofender, no tienen la capacidad ni el conocimiento de la Ley de Propiedad Horizontal, entonces dicen no tengo ni idea cómo ayudarle a resolver su problema, pues vaya a la fiscalía demande y si ellos le resuelven bien y sino pues miramos que hacer. Entonces, si sería bueno solicitar capacitación de funcionarios desde la más mínima entidad, hasta los Ministerios que sepan el idioma de la propiedad horizontal, que se pueda hablar de propiedad horizontal ante cualquier persona y entienda qué es.

PRESIDENTE: Sigue Lorena, vuelve a encender el micrófono y te queda sólo un minuto para terminar.

Continúa con el uso de la palabra la señora Lorena Carvajal.

Gracias. Entonces, retomando el tema sería bueno que desde empleado o desde el funcionario más pequeño del Estado, hasta los más grandes que son los Ministerios y los Viceministros y todo ese cuento, tuvieran la capacitación y el modo de ayudar a resolver la problemática tan grande que hay en propiedad horizontal, porque hemos ido a varias entidades sobre todo Procuraduría y dicen, ¡hum! yo sí vivo en propiedad horizontal pero no tengo ni idea de qué me está hablando, entonces pues llegar a un funcionario que responda de esa manera, no es la idea. La idea es que cuando nosotros hablemos de propiedad horizontal sabiendo que somos el 74% de la población, seamos tenidos en cuenta en todas las entidades, en todas las autoridades competentes del Estado. Y buenas tardes y muy feliz, porque por fin están haciendo algo por la propiedad horizontal y teniéndonos en cuenta y yo sé que el Representante y usted señor José Daniel López y Uscátegui, van a hacer de la propiedad horizontal, que la propiedad horizontal tenga una voz en cualquier entidad.

PRESIDENTE: Muchas gracias Lorena. Sigue en el orden previsto, Jairo Herrera y se alista Néstor Hoyos, cada uno por tres minutos. Jairo, no lo veo conectado entonces Néstor Hoyos, por favor y se alista Ofelia Barrios. Néstor te escuchamos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Néstor Hoyos, pensionado de Telecom y Gestor empírico en la Propiedad Horizontal – Pereira.

Muy buenas tardes, desde la ciudad de Pereira a todos los presentes y un saludo a José Jaime y a José Daniel, los Honorables Representantes por la invitación. Hace aproximadamente cincuenta y siete días, el suscrito radicó en la Comisión Primera



en la que está el Proyecto, algunos aportes muy sencillos, en los cuales me voy a referir. Primero, parto de la caracterización de cómo se trabaja precariamente los administradores y los consejos, también manifiesto de qué se debe de hacer una regionalización para que todo no sea concentrado desde los ministerios en Bogotá. Yo soy un convencido que cuando haya una regionalización, el país va a cambiar a favor, qué es donde está la provincia, donde están las personas que están trabajando día y día.

Por lo tanto, solicito de que ojalá se tenga en cuenta que tanto todo lo que se va a legislar en este Proyecto tan importante que lo considero así, porque después de una Constituyente, ustedes están legislando casi para treinta y tres millones de ciudadanos, yo creo que es el impacto más, que puede tener un Proyecto de Ley de propiedad horizontal. Manifiesto también fuera de la descentralización, tengo todo lo que nos toca que asumir, hablo de la Ley 82, 16, el Código Sustantivo del Trabajo, etc., la Ley 100, todo lo que toca que tener en cuenta para un buen trabajo de la administración. Frente a los bienes esenciales, también parto de que se deben de celebrar como la señora anteriormente decía, sobre todo en los estratos 1, 2 y 3 que se permita alianzas público-privadas con estas PH para que se progrese, hay por ejemplo en Bogotá conozco situaciones de hace 50 años que no se le ha colocado ni siquiera nuevamente una pintura a los edificios.

Ahora bien, creo que también la administración tiene derecho a recibir algunos servicios del Estado, que no tienen que salir de ahí, me refiero por ejemplo a los programas de primera infancia, hagámoslo en los salones sociales, vayamos directamente donde pueda asistir la mamá, donde puedan asistir los hijos, etc., y no esas escuelas de padres que a veces no nos implica mayores resultados. El ordenamiento territorial, la Ley y el Proyecto que ustedes han presentado, me parece que hay que revisarlo, compararlo y cotejarlo para que no vaya a ser declarado inexecutable en algunos puntos con la Ley de Ordenamiento Territorial, en la cual yo me muestro de acuerdo, que se debe legislar porque tampoco no podemos continuar con esta serie de situaciones de que no se reciben a tiempo o se demoran o no reciben las áreas comunes, etc., eso tiene que quedar muy claro. El fondo de imprevistos aumentarlo al 2%, la asamblea general de copropietarios y los consejos y los administradores, le pido a los Representantes que tengan realmente visible este punto, nosotros creemos que llegó el momento que las propiedades horizontales deben de vigilarse y elegirse para dos años, en un año es materialmente casi que imposible realmente.

PRESIDENTE: Señor Néstor, encienda el micrófono por favor. Lo escuchamos sobre el tema de los dos años de los órganos de administración.

Continúa con el uso de la palabra el señor Néstor Hoyos, pensionado de Telecom y Gestor empírico en la Propiedad Horizontal – Pereira.

Correcto. Que se legisle para un periodo de dos años, tanto los consejos de administración, el administrador y todos los cuerpos que se dediquen a esta labor, porque así están en las juntas de acción comunal, en las empresas, todos los organismos políticos como Congreso están a cuatro años, etc. Yo creo que me parece que llegó el momento, ya se tiene la madurez para que verdaderamente sea a dos años que se lleven los periodos. Los consejos locales, municipales y distritales volvemos a lo mismo, considero que no deben de ser sino mecanismos a nivel municipal y a nivel departamental.

La otra, ya sobre la cuestión del control e inspección de los administradores, digamos estoy de acuerdo pero que no sea a las alcaldías, las alcaldías no tienen qué colocarles una carga más, me refiero que deben ser colegios, asociaciones, así como las asociaciones de arquitectos y demás, que tengamos nosotros mismos los administradores, la forma de responder ante la sociedad en primera instancia a los propietarios, pero también ante un organismo disciplinario que puede ser como les dije, algunas de las entidades que están en este momento a nivel nacional con una serie de profesiones que ha sido muy.

PRESIDENTE: Gracias señor Néstor. Tenemos, entonces a la señora Ofelia Barros y se alista Carlos Tobón por favor. Doña Ofelia, tiene el uso de la palabra, parece que ya no está. ¿El señor Carlos Tobón se encuentra por favor? Carlos parece que tampoco se encuentra, el señor Jaime Baute ¿está presente? Jaime tampoco. Carlos siga los tres minutos gracias.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Carlos Tobón.

Muy amable, buenas tardes, varios temas cortos, pero espero que sean de beneficio. Nosotros estamos convencidos que la Ley 675 del año 2001, es una Ley benévola se generó sobre conceptos comerciales, pero deberíamos aprovechar estas posibilidades y cambiar lo que se puede cambiar. La proliferación de los temas de la propiedad horizontal la cantidad de sentencias y todo, pues generan realmente que muchas personas se hayan metido en estos puntos de la propiedad horizontal, pero no conocen la propiedad horizontal. Hoy en día vemos que mucha gente dice conocer la propiedad horizontal, pero lo que más piden todos, es que haya más capacitación de la propiedad horizontal, entonces creemos que no la conocemos.

En relación con los temas particulares, pedimos lo siguiente. Uno, los registros deben hacerse no ante las alcaldías sino ante las cámaras de comercio. Segundo, los administradores no son administradores como administrador, como contador, como abogado, sino el administrador de la PH debería ser siempre una persona jurídica para tener el respaldo de los gremios, debe siempre trabajar el administrador con nuevas tecnologías en el tema de las asambleas, no debe haber reuniones que exija 100% de participación sino estar activado, estar actualizados, debe haber reuniones virtuales, no debe haber reuniones de segunda convocatoria ni de derecho propio, debemos eliminar esos temas de los rezagos comerciales.



Considero que se debe eliminar el comité de convivencia, esos problemas de convivencia no los debe manejar el mismo propietario, porque se genera problemas entre ellos, considero que se debe eliminar el cambio de revisor fiscal, este cargo debería ser solamente a opción, de lo que es la copropiedad en relación con cada una de ellas.

Debe aclararse en materia tributaria, que las cuotas ordinarias o extraordinarias no conllevan impuestos, pero que sí hay otros ingresos no operacionales sí debe pagar el impuesto de renta y de IVA, todas las copropiedades deben estar exentas del impuesto de industria y comercio. La responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración debe estipularse y debe ser similar a la responsabilidad del administrador. Se debe diferenciar en las copropiedades, aquellas que son industriales, de salud, de oficinas, centros comerciales y no solamente residencial, volvemos al mismo tema que todos queremos hacer las normas para las propiedades residenciales. Debe crearse una nueva figura del Código Civil de los cuasicontratos de la propiedad horizontal, esto debería ser no una Ley Ordinaria sino una Ley Estatutaria y nos evitaríamos muchos problemas de inexequibilidades. Adicionalmente, debe revisarse el tema normativo puesto que todo debería estar centralizado en el Ministerio del Interior, él es el encargado de armonizar con los otros Ministerios. La entrega de las zonas comunes, no debería estar dentro de estos reglamentos, no debemos confundir el hecho de las obligaciones de un constructor con la propiedad horizontal. En relación con temas tan delicados, como la cartera antes de pensar que, si se deben incorporar o no temas de cobros o no, deberíamos en esta Ley determinar, que el procedimiento de cobro de la cartera en propiedad horizontal debe tener un procedimiento expedito.

PRESIDENTE: Carlos, vuelva a encender el micrófono y tiene un minuto para terminar la intervención, por favor.

Continúa con el uso de la palabra el señor Carlos Tobón.

Estaba diciendo que, en el tema de las carteras, deberíamos trabajar el tema es de generar una preferencia en la gestión judicial del tema. Es decir, que esto sea expedito, que no haya lugar a que se demore meses y meses, sino que esto sea en corto tiempo como si fuera una restitución de un inmueble por mora. En cuanto a las Leyes territoriales considero que es importante, que el tema de la propiedad horizontal ya generó una suficiente ilustración para nosotros en cuanto a la importancia que es en el mundo, en Colombia particularmente. Por lo tanto, deberíamos trabajar en darle más énfasis, más virtud al tema y generar que siempre tengamos la sensibilidad de que los temas de la propiedad horizontal no solo es administrar el mantenimiento de un ascensor, sino que la propiedad ya se convirtió en un manejo de convivencia, en un manejo de personas y por tanto, el administrador la idoneidad, no se puede determinar por un reglamento ni por una Ley, estoy casi de acuerdo con la Ley y de acuerdo con las personas que han trabajado y que tienen la experiencia. Le agradezco mucho señor Representante.



PRESIDENTE: Muchas gracias a usted Carlos. La señora Eve Polanco Becerra y se prepara Juan Diego Díaz. Eve Polanco, ¿Se encuentra?

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Eve Polanco Becerra.

Gracias. Bueno, buenas a todos los actores de la PH en Colombia y a la Comisión Primera de la Cámara de Representantes, por esta gran oportunidad que nos da. Yo voy a ser bien concreta y voy a referirme a que hemos silenciado, bueno este tema ya lo han tratado otras de las personas que intervinieron, se trata del vacío que nosotros vemos en la Ley 675, respecto al Artículo 50 Parágrafo 2, acerca de la idoneidad del administrador de propiedad horizontal. Nuestra propuesta para la reforma sería, apoyados en el subsistema nacional de calidad desarrollado por Colombia y a través del organismo de acreditación ONAC y de los organismos de evaluación de la conformidad, que se estableciera la conformidad de poder certificar la competencia e idoneidad con base en la Norma ISO 17024, que la Ley 675 contemplara esta situación con base.

¿En qué? ¿Que pide la Norma 17024? Pide idoneidad y la idoneidad se demuestra a través de la formación, de la capacitación y de la experiencia. Entonces, conjugada toda la formación que es muy importante y va muy de la mano con la Norma 17024 y la experiencia de los administradores de propiedad horizontal, poder obtener una certificación con base en esta Norma. Además, pues gracias a las acreditaciones que tiene ONAC y a los convenios que tiene el Organismo Nacional de Acreditación, esta certificación también tiene una validez en otros países de América Latina y Centroamérica. Esa pues es nuestra intervención, muchísimas gracias.

PRESIDENTE: Muchas gracias a usted, muy amable. Tenemos entonces a Juan Diego Díaz y se prepara por favor, Beatriz Elena García.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Juan Diego Díaz - Asispro.

Muy buenas tardes ya para todos, Honorables Representantes y para todos los miembros de esta agremiación de la propiedad horizontal. Mi nombre es Juan Diego Díaz, yo represento a ASISPRO es una empresa encargadas de la asesoría legal de la propiedad horizontal, enfocada en lo residencial y mi intervención es muy simple para todos y Honorables Representantes y es que, todo lo que tiene la situación con la pandemia, nos lleva o nos llevó a ver muchas fallas en la Ley 675. En particular y el punto que yo más resalto, es el del Artículo 44, cuando nosotros leemos el Artículo 42 que nos remite al Artículo 44 frente a la asistencia de la totalidad de los propietarios, pues restringe en cierta manera la participación y el derecho a esa participación ciudadana que yo tengo dentro de mi copropiedad.

Entonces, uno de los cambios más radicales que yo veo que son necesarios para la Ley 675, es esa modificación y esa permisión de que se reúna no con el 100% de los copropietarios, sino que permita como nos lo dio a nosotros el Decreto 579, que nos permitió con la mayoría cierto, entonces digamos que podríamos entrar a implementar esa extensión dentro de la normatividad, para dar una mejor aplicación y una mejor participación en la propiedad horizontal. Ahora bien, otro punto que sí es importante y lo mencionaron en esta reunión, en esta audiencia, es que se necesita permitir que el reglamento interno, el reglamento de propiedad horizontal, esté vinculado a un manual de convivencia con unas sanciones que permitan a los consejeros o a la misma asamblea, imponer multas frente a los problemas de convivencia. Porque es cierto, uno no puede delegar a un comité de convivencia, desde los mismos residentes a resolver sobre los residentes. Entonces, si logramos permitir esa modificación cierto, pues daría un mejor manejo ¿Para qué? Para yo poder tener sanciones directas y de cobro inmediato e incluso dentro de las cuotas de administración, para permitir una mejor convivencia y se permita una mejor relación de vida entre todos. Esa sería mi intervención, muchísimas gracias Honorables Representantes.

PRESIDENTE: Muchas gracias Juan Diego. La última en registrarse fue la señora Martha Lucía Mususú, que nos acaba de pedir la palabra en el chat. Entonces hasta el filtro de ella, vamos a poder conceder la palabra. Bueno aquí hay otras personas más, evitemos lo que acaba de decir, porque no quiero que nadie se quede sin hablar, pero ya estamos próximos a cerrar el registro de la petición de la palabra, porque de lo contrario no nos va a alcanzar el día de hoy, para alcanzarlos a escuchar a todos, pero todavía tenemos buen tiempo, sigamos con Beatriz Helena García, por favor y se alista Teresa Leiva, si son tan amables. Ya reviso en qué punto está Darío, tranquilo que no cerramos sin escucharlo a usted y a las demás personas que pidan la palabra.

H.R. José Daniel López Jiménez: Presidente, permítame un comentario muy corto. Quiero decirles acá a todos los participantes. No simplemente, quiero hacer un llamado a la paciencia, hay bastantes personas inscritas, creo que acá tanto el doctor Uscátegui como los demás colegas como yo, estamos aprendiendo montones, llevándonos muy buenas ideas, pero también tenemos una dificultad que es real y es que son bastantes personas las que quieren intervenir. Así que, lo que sí les podemos garantizar y creo que el doctor Uscátegui, no me dejará mentir, es que no nos vamos a ir de acá sin haber escuchado a todos aquellos que se hayan registrado oportunamente, así lo vamos a hacer. Pero mi llamado sí es a la paciencia porque acá es la Mesa Directiva y el doctor Uscátegui han venido tomando nota atentamente, estamos haciendo un trabajo en equipo, pero no todos seguramente vamos a poder intervenir tan temprano como quisiéramos. Así que aquí seguimos, aquí estaremos hasta que sea necesario, pero por favor paciencia que vamos a tener lugar a recibir los aportes de todos. Gracias Presidente.



PRESIDENTE: Así es Representante José Daniel, seguimos entonces con Beatriz Helena García y se alista Teresa Leyva.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Beatriz Helena García, Administradora.

Muchas gracias señor Presidente Uscátegui. Y gracias a todos los colegas, porque yo también soy administradora de oficio, en este momento no me encuentro desempeñando la labor, porque me dediqué a hacer más capacitaciones porque se ponen uno a ver qué algo importante que no está teniendo en cuenta la propiedad horizontal, es en realidad el amor por el trabajo y el sentido de pertenencia al realizar la tarea dura de ser administrador. Entonces, me parece muy importante que también se tenga en cuenta que haya como lo han dicho otros colegas, otros compañeros, un gremio que este también regulando a los administradores, así como hay buenos también administradores hay malos, entonces por esas malas praxis también haya personas que pueden ser denunciadas en ese aspecto.

El otro que quiero que tengamos en cuenta, es que se regulen las tarifas para los honorarios de los administradores, ya que esto se está convirtiendo coloquialmente en una competencia donde los requisitos son, el que tenga más grados que un termómetro o más cartones que un tugurio, para darle el puesto de administrador, pero no están viendo que esas personas están administrando cinco, diez propiedades, que en realidad no le pueden dedicar como tal el tiempo que deberían y atender todas las necesidades que tiene la propiedad horizontal. También es muy importante lo de que el administrador sea nombrado por la asamblea, ya que hay muchos consejos de administración, donde no se dan cuenta que quedan nombrados tres o cuatro personas de la misma familia, entonces generan un conglomerado que no van a dar como tal, una buena elección de lo que deba hacer la persona que necesita la copropiedad, sino como afines a lo que tenga mayor votación. Muchas gracias a todos, han sido muy importantes los aportes, tanto lo que tiene la Ley actual y lo que se va a modificar y gracias por habernos invitado a compartir con ustedes estos espacios.

PRESIDENTE: Gracias Beatriz. Efectivamente les pido un poco de paciencia. Diego Fernando Andrade, pidió la palabra a las 12:17 minutos en el chat y todavía no hemos podido agotar las personas que pidieron la palabra antes que él, pero estamos avanzando, tranquilos. Sigue Teresa Leyva y se alista María Gladys Arenas, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Teresa Leyva, Consejera de Fontibón.

Buenas tardes a todos. Primero dejar una constancia, con la pandemia fueron tenidos en cuenta todo el mundo, menos la propiedad horizontal. La propiedad horizontal es totalmente negada para todo, nos dan unos parámetros, la Ley 675 es

muy buena, que hay que arreglarle otras cosas, pero como dicen, la participación en propiedad horizontal la da la simple Ley y lo podemos hacer sin necesidad de vulnerarle los derechos a todos los copropietarios. Cuando hay conjuntos en los que tienen por norma que no asiste le tienen una sanción, cosa que no es necesaria porque cuando se toman las decisiones ya sea con el 51% y les afecta, en seguida todo el mundo asiste a las asambleas. Para nosotros fue muy duro ver que, en los alivios, la propiedad horizontal no fue tenida en cuenta en nada, nos dieron tres meses para que pagáramos la cuota, el último día del mes con el descuento, pero después de junio, se paga la diferencia de ese descuento o sea que no hubo absolutamente nada, eso fue un burlesco.

Pero, hay otras cosas que hay en la propiedad horizontal, hay diferentes yo llevo 35 años en la propiedad horizontal y hay diferentes clases de propiedad horizontal. La propiedad horizontal de conjuntos, y ni siquiera son conjuntos son casas bifamiliares o trifamiliares que no comparten zonas comunes, no comparten servicios comunales, nada de esto, pero sí llega el avivato, que en seguida crea una asociación por eso no estamos de acuerdo con las asociaciones y empiezan a cobrar. Aquí uno ve las asociaciones que existen, por lo menos en Fontibón que es a la Localidad a la que pertenezco, son tres asociaciones que no están en el estrato 1, 2, ni 3, están en el 4, 5, 6, ¿por qué? Porque es que allá por cuota de administración sacan para estas asociaciones. Por eso la propiedad horizontal no puede ser registrada en la Cámara de Comercio sino en las alcaldías que son las que vigilan esos recursos, a estas asociaciones nadie las controla, están captando unos dineros de la propiedad horizontal, que nadie controla y que la misión de ellos ¿Cuál es? Entonces nosotros creo que debemos mirar muy bien eso y las propiedades que son bifamiliares que no contemplan esto, pero para casos notariales sí necesitan de una paz y salvo, una paz y salvo donde no existe administrador porque no hay zonas comunes que administrar no hay nada qué administrar y eso no lo contempla la copropiedad horizontal. Hay diferentes copropiedades y muy distintas a la residencial, a la mixta, a la comercial, que también tendríamos que unir de una vez en esto.

PRESIDENTE: Señora Teresa, por favor encienda el micrófono y le queda un minuto todavía, para complementar la intervención.

Continúa con el uso de la palabra la señora Teresa Leyva, Consejera de Fontibón.

Gracias no me extiendo más y sí me gustaría seguir participando, pero hay gente también que quiere participar y estamos prestos a cualquier llamado. Gracias.

PRESIDENTE: Muchas gracias Teresa. Interviene ahora la señora Maria Gladys Arenas y se prepara Mauricio Rodríguez Gaitán, por favor. María Gladys.



La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora María Gladys Arenas, Tecnóloga Administración Propiedad Horizontal.

Buenas tardes. Soy tecnóloga en administración de propiedad horizontal y entre otras he hecho en diplomados, conversatorios, simposios etc., etc., etc. Hace 4 años me gradué y sigo estudiando, estudie Ley 1801 con la Universidad Nacional y el IDPAC, entre esos no quiero ser pedante pero lo que quiero decir es, que de pronto incluyan ahí, que las copropiedades, el Consejo de Administración o la asamblea no simplemente escojan a un recomendado o a un amigo, sino que miren la solvencia de idoneidad de los administradores, que tengan la actitud y la aptitud para hacer las cosas. No aceptan que uno tenga, ahorita van a pedir solvencia de idoneidad, hay personas que las tenemos, pero eso no lo tienen en cuenta como les digo, tienen en cuenta son otras cosas. También cuando hay empresas administradoras, consiguen administradores delegados, a mí me ofrecieron un trabajo para visitar nueve conjuntos, donde solo me pagaban un millón seiscientos, eso es un abuso, es una esclavitud y yo digo que deberían pagar por copropiedad y no en general un sueldo de millón y pico, listo que paguen un millón y pico, lo que sea según la cantidad de apartamentos, pero no, eso es esclavitud por favor.

Entonces, yo también digo que incluyan que el IDPAC, las alcaldías etc., etc., capaciten a todos los residentes de las copropiedades para que así no cometan errores de afectar la sana convivencia, de que también no que tenga dos años, cinco años de tener experiencia, pero no miran los antecedentes en cuántos conjuntos han robado, a cuántos conjuntos han llevado a demandas multimillonarias y el desconocimiento de la Ley no exime a nadie de responder. Entonces, yo digo, debería haber un ente regulador que fueran las cosas así. Muchas gracias.

PRESIDENTE: Gracias a ti María Gladys. Sigue en el uso de la palabra Mauricio Rodríguez y se alista a Nancy Yaneth Espinosa del Consejo de la Copropiedad Horizontal de la Localidad de Usaquén. Mauricio, tiene la palabra. parece ser que Mauricio Rodríguez ya no se encuentra, entonces Nancy Yaneth por favor y se alista Luz Dary Cárcamo de Barranquilla, por favor. ¿Nancy Yaneth? Entonces Luz Dary. ¿Nancy? Si te escuchamos por favor. Tienes el tiempo de los demás tres minutos. Gracias.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Nancy Yaneth Espinosa, Consejera de Usaquén – Consejo Local de Usaquén.

Gracias, buenas tardes para todos. Ya en resumen para que de lo que todos estaban hablando y es una parte importante de la que siempre hemos tocado y el doctor José Daniel, creo que me ha escuchado en varias reuniones y es el tema de la idoneidad del administrador. Y finalmente, creo que he sido una de las más luchadoras con el tema de la profesionalización que nosotros debemos hacer de la propiedad horizontal, no puede ser que se le impute al administrador tanta responsabilidad, que tenga tantas facultades, que además se hable dentro de la



misma Ley, en esta audiencia hemos hablado, o sea, se hecho muchos comentarios acerca y referencia de la idoneidad del administrador, pero nadie habla de la responsabilidad.

Y entonces si bien es cierto, nosotros tenemos que tener una experiencia ardua y unas responsabilidades también que van desde la culpa leve hasta el dolo, que pueden terminar en perder a nuestro propio patrimonio, pues valga la pena que este registro y que este nuevo proceso y que esta reglamentación de la Ley 675, sirva se vea al administrador como un profesional, como un gerente. Nosotros administramos empresas pequeñas medianas, grandes dependiendo el presupuesto que se tenga, pero nosotros somos gerentes de propiedad horizontal y es allí donde debemos pensar en que al administrador se le debe dar otro rango, otro manejo y que debemos empezar a ver la propiedad horizontal y al administrador como un profesional y vale la pena que no sea solamente un curso de 120 horas sino que se mire más allá de esos cursos o de esos diplomados, que también se tenga en cuenta que hay gente que tiene experiencia de 20, 25 años y que se pueden homologar y que la experiencia venga de más de 5 años, pero que realmente se reconozca el administrador como un gerente profesional de propiedad horizontal. Muchas gracias.

PRESIDENTE: Muchas gracias. Sigue en ese orden Luz Dary Cárcamo de Barranquilla y se prepara Francy Edith Tafur del Tolima. ¿Luz Dary está presente? Sigue, bien pueda gracias.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Luz Dary Cárcamo – APH SAS Barranquilla.

Buenas tardes, tengan todos ustedes. Muchísimas gracias por este espacio que nos permiten intervenir en esta reforma, que bien lo ha dicho el doctor José, pues va a ser una oportunidad para los administradores y para todos los actores de la propiedad horizontal, en pro de que esta siga mejorando. Digamos que mi posición sigue siendo la misma, desde Aph SAS Barranquilla, que es la empresa que represento hemos leído, pues el Proyecto de Ley apoyándola en ciertas cosas, otras cosas porque no estamos de acuerdo, pero que creemos que con todos estos procesos que se están haciendo se va a hacer una mejora, darle más participación también a los propietarios. Desde Aph SAS.

Creemos que la formación, si formamos a los propietarios desde el momento en que van a hacer la compra de su vivienda menos problemas de convivencia tendrían, tendrían pues más conocimiento de las normas y de lo que es vivir en propiedad horizontal, creemos que los administradores de propiedad horizontal tienen que pasar a ser como lo ha dicho la doctora Diana Carolina Ruiz, a ser gerentes de comunidades y que entre todos, tanto desde la parte pública como desde la parte privada, podamos construir comunidades que verdaderamente, pues puedan vivir en propiedad horizontal y pues entre todos logramos hacer un mejor país en las



formas de convivencia. De verdad que ya creo que todo lo han dicho y apoyando a todas las nociones, pues que cada uno de los que han intervenido pues han dado. Esa es resumiendo, porque sé que ya la gran parte lo han comentado. Entonces, quería como complementar un poco con esta intervención. Muchas gracias por el espacio.

PRESIDENTE: Muchas gracias a ti. Y seguimos con Francy Edith Tafur y se prepara el señor German Bulla Montaña, por favor. Francy Edith te escuchamos, démosle unos minuticos a Francy Edith por sí de pronto no ha podido activar el micrófono. Seguimos entonces con el señor Germán Bulla Montaña y se alista Liz Triana de la ciudad de Bogotá. Germán Bulla, tiene los mismos tres minutos por favor. Muchas gracias por su participación.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Germán Bulla Montaña, Presidente Junta Directiva Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal.

Tengo profunda molestia e incomodidad por lo que organizaron ustedes. Bien es cierto en habido una amplia participación desde la hora de inicio y de esta hora 1:30, si han hablado tres ciudadanos que viven en propiedad horizontal, lo demás han sido gremios, lo demás han sido organizaciones agremiadas y lo demás terminó siendo el mismo grupo de los personajes que aquí están haciendo simplemente un proceso de agremiación, donde no cuenta una política pública de Estado, para tener reglas claras en Colombia. La molestia es obvia, porque no es una actitud generosa con la ciudadanía que tiene más del 70% en Bogotá, en lo predial que en Colombia representa un poco más del 64%, para no hablar de los empleos que en el país son más de 120 mil conjuntos residenciales, que, para el caso de Bogotá, estamos representando cercano un poco más las estadísticas no ha sido posible que nos las entreguen adecuadamente y hablamos casi de 52 mil conjuntos.

Lo que quiere decir, que hay más de cuatrocientos mil empleados que se generan sólo en Bogotá, el resto del país no están contabilizado, hacemos un promedio escaso con Bogotá con siete personas. En el caso de Bogotá, estamos hablando de más de catorce billones de pesos que el IDPAC no ha podido realizar siquiera la definición de una política pública en los últimos 4 años, ha dado vueltas y vueltas y vueltas y ha puesto a los consejos locales, a sus integrantes que aquí sí han participado a resolver esos temas de reglamentación interna de los consejos. ¿De qué nos sirve tener unos consejos locales como están hoy, si no tienen un horizonte, una línea, un frente organizado temática y política pública definida para tomar decisiones en lo que la ciudadanía necesitamos, se resuelve? La Mesa lleva 16 años intentamos dejar claro seis temas, para que sean incluidos en la política pública algunos los mencionan acá ustedes ya incluido dentro de una posibilidad, yo solicito con todo respeto a ustedes.

PRESIDENTE: Señor Germán, vuelva a encender el micrófono que todavía le queda tiempo, sí señor.

Continúa con el uso de la palabra el señor Germán Bulla Montaña, Presidente Junta Directiva Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal.

Quiero aprovechar el último minuto, quiero ser respetuoso. En este minuto quiero pedirles una cosa concreta, quiero pedirles alguien hablaba que hubiese un sistema representado con todos los actores de propiedad horizontal, sería interesante, pero hoy sólo están los mobiliarios, las inmobiliarias, los consultores, la institucionalidad es triste no existe. La Fiscalía, por ejemplo, no funciona porque usted va y pone el denuncia de que un administrador se llevó ochenta, cincuenta millones de pesos y no hay un actuar posterior de la Fiscalía para encausar a esa persona, lamentablemente.

Yo les pido respetuosamente, montemos una Mesa técnica, suspendamos este proceso apresurado de la Comisión a entregar un reporte para pasar a Plenaria y hagamos seriamente lo que, en la anterior Legislatura, otra parlamentaria del Partido Liberal, no pudo con un Proyecto de menor envergadura que era el registro de administradores, cosa que no soluciona absolutamente nada, los problemas son más allá de 100, 200 administradores corruptos que puede haber, vuelvo y hablo más de 120 mil.

PRESIDENTE: Gracias señor Germán, muy valiosas las apreciaciones tuyas como la de todos los integrantes de esta audiencia, que está abierta a todo el público que quiera participar. Gracias don Germán. Liz Triana, tiene la palabra y a continuación Pedro Martín Letrado. ¿Liz Triana, se encuentra presente? Ya Gerardo, permítame en qué punto está usted para su intervención. ¿Pedro Martín Letrado, se encuentra presente? Ya estamos por aquí avanzando, ya nos quedan aproximadamente 12 personas. Santander Barraza, se encuentra presente de la ciudad de Barranquilla por favor? Ya le especifico Gustavo, en qué punto se encuentra, ya va usted después de José Vicente Velandía. ¿José Vicente Velandía, se encuentra? Entonces, Gustavo Bustamante sigue en el orden de la palabra por favor. Ah, bueno permítame señor Santander, ya le di la palabra a Gustavo Bustamante, pero va usted después de él Don Santander Barraza.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Gustavo Bustamante, Ciudadano Administrador Propiedad Horizontal.

Bueno, muy buenas tardes a todos los participantes. Quisiera especialmente agradecerle al Representante José Daniel López, que lo conozco desde hace varios años y precisamente lo conocí en la propiedad horizontal. He escuchado atentamente a todos los actores que han participado, desde el lenguaje técnico de los Ministerios, de los abogados, de la lonja, hasta lenguaje popular de las personas que viven en los estratos 1 y 2. Y quería referirme a eso precisamente los que no estamos en la parte tan técnica sino los que estamos viviendo la realidad de la propiedad horizontal. Miren en este momento, yo he administrador tanto en estrato 4, en este momento me encuentro administrando en estrato 2 y algo que decía el

Excalcalde Jaime Castro, es que a veces confundimos a Dinamarca con Cundinamarca o al revés. Ejemplo se habla de la virtualidad cuando yo en el caso de mis conjuntos tengo personas que no saben ni leer, ni escribir que no poseen un teléfono, que el conjunto no tienen el presupuesto necesario para hacer una reunión virtual. Pero entonces, sí estamos en el presupuesto de que se pueden hacer ese tipo de reuniones.

Veo que la Ley y el Proyecto de Ley, es excesivamente fuerte con el administrador como tal, tanto pidiendo idoneidad como pidiendo experiencia, pero no se preocupa mucho en la parte de la participación que deben tener los ciudadanos, que deben tener los copropietarios. En los estratos 1 y 2 es supremamente difícil, muchas veces el problema no es económico, es un problema de educación, es un problema de participación, donde hay personas que el Gobierno les otorga subsidios, los pasa de vivir en una casa donde no hay ningún tipo de reglas, en un barrio donde no pasa nada, a una copropiedad donde debe tener algunas reglas y pagar una administración, y esto no está reglamentado. Entonces, a mí me parece supremamente importante tener en cuenta esa parte, en que no todos los estratos sociales, ni no todas las regiones del país tienen las mismas posibilidades para hacer las cosas.

Otra situación importante que nosotros podemos manifestar, es que los consejos de administración a veces son amañados por personas que pueden estar 5, 6, 7, 8 años en el mismo Consejo de Administración y no hay nada que reglamente, a que la participación empiece a cambiar dentro de los conjuntos. Entonces, tenemos nosotros unas situaciones simplemente de convivencia, son situaciones que tenemos que mantener. Alguien tomó un tema que me pareció muy importante y es el de la vigilancia, en este momento sobre todo en los estratos 1 y 2 entre el 70 y el 80% del presupuesto se lo come la vigilancia y entre un 10 y un 15 se lo está comiendo el aseo, ¿Qué significa? Que, para la inversión, para el mantenimiento no tenemos. Y quiero finalizar con esto, participamos en un grupo de conjuntos que es en Parques de Villa Javier en Bosa, son aproximadamente siete conjuntos en promedio de 600 unidades de apartamentos, la constructora efectivamente entregó los apartamentos con unos daños terribles, nosotros al mes estamos arreglando con un conjunto.

PRESIDENTE: Gustavo, encienda el micrófono por favor para terminar con el minuto complementario.

Continúa con el uso de la palabra el señor Gustavo Bustamante, Ciudadano Administrador Propiedad Horizontal.

Sí finalizo con esto. Les voy a dar un ejemplo práctico, el conjunto donde estoy administrando es un estrato 2, la constructora entrego más o menos cuatro mil doscientos apartamentos, apartamentos de tipo VIS, en este momento toda la zona hemos tenido que arreglar tuberías, arreglar techos, arreglar problemas



estructurales y no ha habido Ministerio de Vivienda, no ha habido quien obligue a la constructora, a cumplir porque simplemente es propia horizontal VIS. Entonces, también la Ley 675 es corta y veo que este Proyecto de Ley también es corto respecto a esta población que es vulnerable. Yo quiero que ustedes por favor tengan en cuenta porque yo veo muchos requisitos, por ejemplo, en un estrato 1 y 2 muchas veces prefieren pagar a un administrador de más de millón seiscientos, millón setecientos es imposible, pero estamos pidiendo los requisitos para alguien que debe estar ganando cuatro, cinco o seis millones de pesos y muchos de los que hacen eso de irse a dar por un sueldo de millón y medio, es para ver qué pueden ganar del presupuesto para ellos. Esa es mi intervención, muchísimas gracias.

PRESIDENTE: Listo señor, muchas gracias a usted. Y sigue el señor Santander Barraza, por favor y se alista Jerson Lozano.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Santander Barraza, Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Barranquilla.

Muy buenas tardes, mi nombre es Santander Barraza en representación del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Barranquilla y como parte de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal. El enfoque que me preocupa a nivel general con respecto a este Proyecto de Ley, radica en que nosotros o sea la población general, no conoce cuáles son los derechos, los deberes, las obligaciones y las prohibiciones en propiedad horizontal, y entonces están mandando a la guerra a los administradores para que se conviertan en tutores, maestros y aparte que ejerzan su labor de administración. Entonces, consideramos que es necesario que, en la Ley, esté incluida una obligatoriedad para que las personas que se van a vivir a propiedad horizontal, reciban un proceso de formación previo. Esto no es únicamente para las viviendas de interés social o VIS, sino para todo tipo de viviendas como un requisito, porque si la vivienda cumple una función social o sea la Ley 675 obliga a que la vivienda o copropiedad cumpla una función social, es necesario que esa función social sea el vivir bien.

Y entonces, es necesario los procesos formativos para poder acceder a vivienda, ya sea para vivir, para comprar parte desde el hecho de la constructora o antes de adquirir vivienda si en un momento dado como requisito para ingresar a formar parte de ese nuevo círculo habitacional. Lo otro, que me parece que es interesante y es necesario, es pelear por la idoneidad del administrador, desafortunadamente la propiedad horizontal o la actividad donde se desempeña la actividad de propiedad horizontal se ha convertido en un escampadero de las personas que por cualquier circunstancia se han quedado sin trabajo, desconociendo el Estado que en la propiedad horizontal se está desarrollando, moviendo un gran impulso económico a nivel nacional. O sea, lo que vale una copropiedad, lo que representa una copropiedad, significa muchísimo para entregarla a la persona que en un momento dado tiene alguna preparación. Entonces la exigencia de una formación técnica para el nuevo administrador para trabajar y pelear la idoneidad de ellos. Y segundo,



mucho más importante todavía a la idoneidad, es la creación de un comité de ética, desafortunadamente la mayoría de problemas en que se incurre en las copropiedades, están relacionados más que con desconocimiento por parte del administrador, con abusos o faltas a la ética.

Entonces, sería para mí los dos puntos como Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Barranquilla, que se deben de tener en cuenta en la formulación de esta Ley, uno la formación para las personas que van a adquirir vivienda ya sean como compradores o que simplemente van a ser tenedores y segundo, establecer unos mecanismos donde certifique la calidad, la idoneidad del administrador y la creación de un consejo de ética. Muy brevemente mi intervención, saludes a todos. Muchas gracias por este espacio y esperamos que las apreciaciones y las observaciones de todos los que trabajamos ya desde hace mucho tiempo en esto, sean tenidas en cuenta en la formulación de la Ley. Muchas gracias.

PRESIDENTE: Muchas gracias señor Barraza. Ya estamos muy avanzados, nos quedan cerca de diez personas, porque han seguido llegando algunos nombres de personas que han pedido el uso de la palabra. Sigue Jerson Lozano y se alista Yaneth Zuleta Gaviria, Gerardo Duque, Mauricio Rodríguez y Darío Fernando Andrade y hay otras personas más, pero ya les diré en qué orden. Entonces Jerson Lozano por favor. ¿Miremos si Jerson, todavía está con nosotros? Sigue la señora Yaneth Zuleta Gaviria y se alista Gerardo Duque, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Yaneth Zuleta Gaviria, Gerente Centro Comercial Gran Plaza PH - Medellín.

Muchas gracias para todos, muchas gracias por el espacio. Bueno, desde que conocimos el borrador del Proyecto desde FENALCO Antioquia, el comité normativo empezó la revisión, entendemos las necesidades de ajustar la normatividad vigente a las nuevas realidades que nos ha traído este mundo virtual al que hoy este es un claro ejemplo en el que nos encontramos inmersos. Y si bien, quienes lideran el Proyecto de reforma, han sido claros en plantear que no se trata de una derogatoria de la Ley 675 como tal, sino más bien de una actualización, nos llama la atención como lo hemos hecho incluso previo a este Proyecto y en otros espacios, cómo en 20 años de desarrollo de esta norma la reglamentación ha sido realmente incipiente y creemos que por vía de reglamentación, se pueden alcanzar muchos de los objetivos que plantea esa reforma a la Ley 675 y hacerla una dinámica más dinámica y efectiva en la aplicación para el régimen.

Por eso, nuestro principal objetivo es plantear el interrogante, si realmente ¿Si es necesario expedir una nueva norma? Sin embargo, más allá de ese interrogante que simplemente lo dejamos aquí planteado, es ya en la realidad del Proyecto y haremos llegar obviamente un documento a través de Fenalco, con las observaciones puntuales sobre el articulado, nos preocupa como ya también en su

momento se pronunció AceColombia, que no vemos si bien hace una descripción en el articulado sobre los diferentes tipos de copropiedades, la orientación que tiene es, básicamente la regulación de copropiedades de uso residencial, dejando de un lado las particularidades, las necesidades y las dinámicas propias de las copropiedades de uso comercial, como son los centros comerciales del sector que represento, los cuales se han convertido en un importante motor de la economía nacional, en principio sólo de las grandes ciudades, pero que como hemos visto en los últimos años, también han iniciado una fuerte operación en ciudades intermedias y que a todos estos territorios a donde llegan, generaran una importante dinámica comercial y se convierten incluso en polos de desarrollo y esto ha hecho que estas propiedades horizontales, centros comerciales se conviertan en reales empresas que tienen unas necesidades puntuales.

Por eso, estas consideraciones que encontramos y en las que nos hemos centrado incluso en la discusión de hoy, muchas de ellas apuntan a soluciones de situaciones muy domésticas y que, en el caso de propiedades de uso comercial, se convierten no solo en ineficaces, sino a veces incluso contraproducentes para el desarrollo de nuestra actividad comercial. Con el ánimo de hacer eficiente este espacio, pues simplemente es trasladar o bien el agradecimiento a toda la Comisión Primera, dejando abierta la disposición desde el sector de centros comerciales de Fenalco Antioquia, para aportar todo ese conocimiento y todo este trabajo que hemos venido desarrollando del sector comercial, entendiendo que hay unas necesidades de reforma, pero que tal vez esta no sería la vía y este tal vez, no sea el momento oportuno para hacerlo. Muchas gracias.

PRESIDENTE: Muchas gracias Yaneth. Sigue el señor Gerardo Duque y ahí en el chat de la plataforma, voy a poner el listado de personas que faltan por intervenir, por sí de pronto alguna persona no está en ese último listado que me lo haga saber y verifico porque no ha sido incorporado su solicitud de la palabra. Pero sigue Gerardo Duque y se alista Mauricio Rodríguez Gaitán, por favor. Gerardo, bien pueda.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Gerardo Duque, Presidente de la Federación de Colegios de Abogados de Colombia, Fedecol.

Gracias, muy amable. Saludo para la Cámara de Representantes Comisión Primera, en especial al Representante José Jaime Uscátegui y a José Daniel, quiénes son los Ponentes. En primera instancia, quiero manifestar que hago parte, que soy Presidente de la Federación de Colegios de Abogados de Colombia y hacemos parte de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, quiero señalar simplemente tres Artículos, el Artículo quinto en lo que tiene que ver con el uso de las tecnologías de información, me parece acertadísimo este Artículo, puesto que, en este momento de la situación de pandemia, obligó a la propiedad horizontal a adecuarse a las tecnologías de la información. Pero quiero hacer un llamado respetuoso a la Comisión Primera, en el sentido de que tal como muchos saben, adolecen de

presupuesto los estratos 1 y 2, me parece a mí que sería loable que la Comisión Primera en este Artículo señalara, que las copropiedades de estrato 1 tenga el servicio de las tecnologías de información en la cobertura de internet para el servicio de la administración que sea realmente gratuito y esto se puede articular con el Ministerio de las Tic, que tiene una política de lo que es el litigio, la implementación de uso de las tecnologías en las tic. El segundo Artículo, es el 18 que es órgano de administración, ya está este tema debatido en lo que tiene que ver con el revisor fiscal, el revisor fiscal no hace parte de la administración, hay conceptos técnicos del consejo de contadores y también de la Corte Constitucional, donde ese órgano es totalmente neutral. Sobre ese aspecto debe ya quedarse ya zanjado el tema del revisor fiscal como órgano de administración, este es un ente netamente de control.

El Artículo 22, en lo que tiene que ver con los bienes comunes, el alcance y su naturaleza, todos sabemos la situación de convivencia que vive la propiedad horizontal, imagínense ustedes en este Artículo 22 del Proyecto de Ley, en su Parágrafo tercero donde le están dando la posibilidad de la explotación económica de las fachadas, me parece un error fatal, porque vamos a ahondar más en lo que es conflicto de propiedad horizontal. A mí me parece que, para eso, existen los conjuntos mixtos, en donde hay una regulación en el aspecto comercial, pero someter a que en una asamblea o el propio constructor como copropietario inicial le dé cabida a la explotación de las fachadas, me parece un error fatal para lo que es la convivencia de propiedad horizontal. Por otra parte, quiero felicitar a los Ponentes de este Proyecto porque sí ha habido participación, a mí me parece que ha sido amplia la participación todas las personas que están acá se inscribieron y los interesados hemos participado, por lo tanto, sí felicito.

PRESIDENTE: Gerardo, encienda el micrófono para el minuto que le resta, por favor.

Continúa con el uso de la palabra el señor Gerardo Duque, Presidente de la Federación de Colegios de Abogados de Colombia, Fedeaacol.

Sí, quiero simplemente señalar que este espacio que han ustedes ofrecido, ha sido amplio, hemos tenido la posibilidad de participar de manera que no estoy de acuerdo con quien manifestó que había una participación cerrada, al contrario, esto ha sido democrático, como lo establece nuestra Constitución. Muy amables.

PRESIDENTE: Muy bien, muchas gracias señor Gerardo. Sigue en el uso de la palabra Mauricio Rodríguez Gaitán, gracias por la paciencia y se alista Darío Fernando Andrade. Señor Mauricio lo escuchamos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Mauricio Rodríguez Gaitán, Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal.

Bueno, después de casi cuatro horas de dialogar sobre la propiedad horizontal queda muy poco por decir, hay muchos temas que se han tratado suficientemente. Yo quiero resumir mis tres minuticos en varios puntos que son genéricos, no voy a entrar en detalle. Yo creo que la Ley de propiedad horizontal 675 no debe derogarse sino debe reglamentarse, armonizarla con la 47 nuevas normas legales que la afectaron directamente, con las diecinueve sentencias de tutela de constitucionalidad, le afectaron también la Ley 675, los cientos de tutelas que han delimitado usuarios de la propiedad horizontal, que tiene que ser la base y la justificación de motivos para hacer esta reforma, porque yo creo que lo principal, es ver cuáles son los problemas que tiene la propiedad horizontal para solucionarlo.

Hay un problema terrible que es el acceso a la justicia, cómo es posible que para impugnar una decisión de una asamblea, ese trámite legislativo dure aproximadamente, judicial perdón dure aproximadamente 2 años, cuando llega ya la sentencia ya son hechos cumplidos, la decisión de la cuota extraordinaria no se puede devolver, la obra ya se construyó y ya le queda a la persona es guardar de recuerdo esa sentencia, dejar las cosas así. El doctor Andrés Martínez Díaz, también experto en el tema de propiedad horizontal, tiene una posición muy favorable, al respecto del cobro de cartera usando el Artículo 419 del proceso general, para hacer el proceso monitorio que existe en la legislación de España en el Artículo 21. Hay una cantidad de temas que necesariamente se solucionarían en forma importante, si existiera un ente gubernamental con las funciones y la competencia de inspección, vigilancia y control, pero un control real sobre todo un control sobre las finanzas y patrimonios de la propiedad horizontal, que muchas veces son abusadas por administradores, por consejos de administración corruptos, por una colusión de todos los entes de la administración y hacen que esos recursos patrimoniales se vean abusados y se pierdan. Realmente, yo creo que debería hacerse algo similar a lo de la Superintendencia de Sociedades, que tiene completamente las radiografías de las finanzas de las empresas y sabe en cual hay problema y en cual no hay problema. Finalmente, yo.

PRESIDENTE: Don Mauricio, encienda el micrófono y le queda un minuto para completar la intervención.

Continúa con el uso de la palabra el señor Mauricio Rodríguez Gaitán, Federación Colombiana de la Propiedad Horizontal.

Yo quisiera hacer un recuento, de cuáles son los Artículos que a mi modo de ver necesitan una reglamentación que son el 7, el 15, el 30, el 33, el 50, el 52, el 56, donde necesariamente hay que hacer cambios y yo también ya presenté al doctor José Daniel, una serie de opiniones acerca del impacto de esos cambios y el beneficio que traerían a la propiedad horizontal. Muchas gracias y que tengan una feliz tarde.



PRESIDENTE: A usted Mauricio, muchas gracias. Seguimos entonces en el orden de dispuesto, que es Darío Fernando Andrade por favor y se alista León Weisten.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Darío Fernando Andrade.

Bueno, muy buenas tardes muchas gracias por lo oportunidad. En aras del tiempo, voy directamente, voy hablar sobre la inclusión de las nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones en la reforma de la Ley 675. Las plataformas tecnológicas han sido en tiempos de pandemia, el elemento transformador de la realidad social, comercial, financiera, operativa y mucho más, pasando de una opción de mercado, a una necesidad apremiante y por ende tomó carácter obligatorio para lograr estar activo en tiempos de crisis. Fundamentalmente, gracias a las plataformas tecnológicas en tiempos de pandemia, logramos más unión y aumentamos la participación ciudadana. De igual forma, el desarrollo y la innovación tecnológica avanzan a pasos agigantados en el marco de la cuarta revolución industrial y las 5G, dando un salto cuántico para tener competitividad.

Independientemente a los niveles de conocimiento, práctica y experticias en plataformas tecnológicas, la realidad del mercado es una sola y no tiene ningún tipo de excepciones a los usuarios en la vida diaria y por tanto, la velocidad de transformación es muy rápida en el tiempo a tal punto que estábamos acostumbrados a ver transformaciones de 3 a 5 años Vista y hoy hablamos de realidades en tiempo real. Las Smart City o ciudad inteligente, hoy plantea una infraestructura Smart en todos los órdenes, lo que implica actuar en términos de edificios inteligentes, residentes inteligentes en el marco de sensores, el internet de las cosas, la inteligencia artificial y el análisis predictivo de grandes volúmenes de datos con respuesta automatizada en tiempo real. Eficiencia, eficacia y efectividad son hoy pilares fundamentales de una buena gestión, las cuales estructuralmente dependen 100% de tecnología. En el mercadeo y la cultura americana con gran éxito han comercializado las plataformas tecnológicas en un formato de 2 opciones, la primera opción free, gratis permite conocer la herramienta y probar una parte de sus funciones para dar paso a la segunda opción pro profesional con costo, para utilizar una herramienta en un 100% de funcionalidad y efectividad.

Mientras en el mercado americano de un 80 a 95 % de los usuarios de la versión free, compran la versión pro, lastimosamente en Latinoamérica no pasa del 10 al 15% y se quedan mucho tiempo allí. Esto para demostrar, que es un desacierto el uso de plataformas tecnológicas gratuitas que lo único que logran, es conservar la baja competitividad en algunas ocasiones. No podemos desconocer que la última versión de Smartphone Apple 12, que salieron al mercado la semana pasada, vienen estructuradas para navegar a la velocidad 5G. Por su parte, la comunicación es una de las grandes falencias que impactan negativamente a los procesos que se desarrollan al interior de las copropiedades, debido a la tradición de informar y administrar proceso que ha sido desarrollado en las últimas décadas y no los procesos de liderazgo y comunicación que necesitamos. La comunicación es un

componente fundamental del liderazgo y la gestión del saber hacer, procesos incipientes en la propiedad horizontal, en respuesta a una cultura de no compromiso. Es fundamental partir del conocimiento como sucede en las comunicaciones, puesto que estamos en plena era de la desinformación o faceknews, es decir noticias falsas que se virilizan 6 veces más rápido y en tiempo real, que una información verdadera impactando la calidad de la gestión por desconocimiento. Entonces, veamos cómo, sea bien es cierto en la parte motiva se hablará del uso y apropiación de las tecnologías de la información y la comunicación en la propiedad.

PRESIDENTE: Darío, encendamos el micrófono para culminar con el minuto de complemento.

Continúa con el uso de la palabra el señor Darío Fernando Andrade.

Ok. Termino. A su vez la implementación deberá ser gradual hasta completar la totalidad de las actividades de propiedad horizontal. Así las cosas y con base en nuestra cultura y experiencia en décadas por analogía, podemos inferir que la inclusión de las nuevas tecnologías de la información así planteadas en la propiedad horizontal, realmente van a ser un saludo a la bandera y un auténtico fracaso en su aplicación, producto de esa falta de precisión y falta de términos concretos en tiempo, modo y lugar del nivel que exige la competitividad y la tercera década del Siglo XXI. Es de imperiosa necesidad, por tanto, darle un vuelco total a esta postura de la inclusión de las nuevas tecnologías de la información y de la comunicación. Muchísimas gracias a los Honorables Representantes y esperamos que este aporte sea tenido en cuenta y valioso para el desarrollo de la propiedad horizontal en Colombia. Muchas gracias.

PRESIDENTE: Gracias Darío Fernando. Si nos pueden colaborar con esos escritos quienes los tienen preparados para que hagan parte de la audiencia de hoy, muy valioso y de las discusiones de este Proyecto. Seguimos entonces con el señor León Weinstein y se prepara Lorena López, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor León Weinstein, SSI Administración Santillana Servicios Inmobiliarios, Medellín.

Bueno, buenas tardes a todos. Agradeciendo el espacio al Honorable Representante a la Cámara Uscátegui y a la Comisión Primera por brindar esta oportunidad de participar en la construcción o de la acción de esta nueva norma. Yo quería referirme básicamente, ya que han tocado varios aspectos y varios puntos, a dos puntos en específico. Uno, sobre el tema de seguros en la propiedad horizontal, aunque bien en el Artículo 80 ustedes tocan el punto de la asegurabilidad de terremoto e incendio que es el que constituye la propiedad horizontal y hablan de que se podrán constituir pólizas en este Artículo 80, que cubran la propiedad horizontal contra los riesgos de incendio y terremoto y en su parágrafo primero, nos

habla de la obligatoriedad de la constitución de estas pólizas de seguro que cubran esos riesgos de incendio y el terremoto, ¿Cierto? Hoy vemos que el 20% de entre el 20 y 30% de la propiedad horizontal en el país está asegurada, más ese 70 u 80% de la propiedad horizontal en el país está desamparada con respecto a esas pólizas de seguro, por bien porque en esa entrega inicial por parte de los constructores hubo falencias e impiden que sea asegurable una propiedad horizontal y no genera a los administradores y propietarios, ese riesgo que hoy se tiene, porque hoy no estamos asegurados en caso de que pase una eventualidad, no poder tener un seguro que cubra o que mitigue ese impacto que pueda llegar a tener esa copropiedad.

Ahí también habla de que las aseguradoras deberán ofertar pólizas de contenido mínimo, cuando hablan de contenido mínimo se habla de ese evento de incendio o terremoto, que hoy no se tiene, ¿Por qué? Porque las pólizas de seguro hoy, tienen unos anexos los cuales no son exclusión, si uno no cubre o contrata esos anexos, esa póliza de contenido mínimo no se da. Entonces, sería muy bueno hacer un énfasis importante en este Artículo 80, donde sí se de ese contenido mínimo y que las aseguradoras no incrementen ese valor del seguro, que parte de eso es por esos incrementos o seguros elevados, las copropiedades no son capaces de cubrirlos cuando son copropiedades pequeñas. Entonces que estos contenidos mínimos sí se den en esa obligatoriedad y también habla en su Artículo 80, que las aseguradoras no podrán negarse a expedir estas pólizas, más bien en la práctica hoy vemos que esto no se da.

Entonces, cómo hacer para que las aseguradoras al ofertar esas pólizas de contenido mínimo, sí cubran esa obligatoriedad de poderlas dar, ejercer, cierto y en el caso específico o con copropiedades de altos años de estar constituidas ya no son asegurables o que por sus eventos de falencias constructivas no son asegurables, el Estado exija a esas aseguradoras que emitan ese seguro o en su defecto que generen algo como un Soit seguro obligatorio de incendio y terremoto, como aplica hoy con el Soat, seguro obligatorio de accidentes de tránsito, que la copropiedad que no pueda tener un seguro porque las compañías privadas no se lo generen, puedan tener esa posibilidad de estar aseguradas.

PRESIDENTE: ¿León, ya terminó? Se le acaba de apagar el micrófono.

Continúa con el uso de la palabra el señor León Weinstein, SSI Administrador Santillana Servicios Inmobiliarios, Medellín.

Con la otra intervención sobre la cartera, que también como lo tocaron en otro aspecto anterior, que la cartera tuviera un tratamiento especial para la propiedad horizontal, dado que es el rubro que más afecta a la propiedad en su patrimonio tanto interno como en un entorno, porque una copropiedad que se vea afectada en una obra que no se pueda mitigar por la cartera morosa que tenga, que no se pueda



subsanan, afecta a todo un territorio o afecta a todo un entorno. Agradeciéndole esta oportunidad, muchas gracias señor Presidente.

PRESIDENTE: Gracias por ese aporte. Continúa Lorena López y se alista la señora Martha Lucía Mususú. Lorena te escuchamos.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Lorena López, Antioquia.

Buenas tardes, agradezco la oportunidad de poder participar. Soy una administradora de un municipio de Antioquia y mi intención de intervenir, es como complementar ya lo que han dicho varias personas sobre el manejo en este tipo de regiones, porque muchas veces no encontramos el apoyo debido, la asesoría debida y a pesar de que tenemos reglamentación que nos apoya la cual nos rige, cuando uno acude a entes municipales, ellos no tienen conocimiento ni manejo del tema, entonces eso nos afecta directamente a nosotros y esto lo digo porque este tipo de regiones, los municipios están incursionando en el tema de la propiedad horizontal y a veces vemos que de pronto, no son muy regidos o muy reguladas las constructoras y eso finalmente, pues termina siendo un problema bastante grande para los administradores.

Entonces, me gustaría que de pronto en la reforma que se le vaya a hacer a la Ley, pueda tenerse en cuenta este tema de las constructoras y de la capacitación a los entes municipales para que nosotros tengamos un soporte jurídico o gubernamental donde soportarse porque realmente como estamos incursionando en este tema que nos presentan muchas inquietudes, muchos conflictos y a veces cuando uno acude a la Ley, a la Ley 675 directamente, pues sus Artículos son como muy generales o citan entes gubernamentales con los que uno no cuenta en la región que uno está administrando. Esa es mi intervención les agradezco mucho, muy buena tarde.

PRESIDENTE: Gracias Lorena. Ya veo a la señora Martha Lucía conectada y a continuación sigue Diego Mauricio Sierra.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Martha Lucia Mususú.

Muy buenas tardes. Mi intervención va enfocada a varios temas. En cuanto a la capacitación mencionaba la señora Eve Polanco, la idoneidad de acuerdo a la 17024, pero también tenemos la Norma técnica sectorial SI02 y la 05 que también deben implementarse. En cuanto al recaudo de cartera, también es bueno tener en cuenta en el recaudo de cartera para los administradores, la prescripción y lo que trata del patrimonio de familia, ya que en propiedades horizontales de estratos 1, 2 y 3 generalmente los problemas para los administradores para el recaudo de cartera, es que los bienes se encuentran con patrimonio de familia y son familias que son bastante promiscuas y por lo tanto, la recuperación de cartera con este

régimen de protección de patrimonio de familia, se convierte en un alto riesgo para su recaudo.

En cuanto al servicio de vigilancia, la Ley 70 del 2002 tiene establecido que las tarifas son para estratos 4, 5 y 6, pero no lo establece tarifas para el servicio de vigilancia en estratos inferiores al 3 y por lo tanto, esto se está volviendo y se ha convertido en un desangradero para las copropiedades y se ha vuelto en un negocio para las empresas de vigilancia, las cuales no prestan servicios y ejercen sus servicios explotando a los guardias, que en muchas ocasiones también son residentes de estos estratos socioeconómicos hasta el 3. En cuanto a la capacitación y la formación, también sería importante que se creara un centro de asesoría en propiedad horizontal, que este centro de asesoría en propiedad horizontal, esté de pronto encabezado por el servicio nacional de aprendizaje Sena y por las universidades que deberían otorgar una cátedra en derecho y contabilidad en propiedad horizontal, teniendo en cuenta que para los aprendices de gestión de propiedad horizontal del Sena, en este momento las copropiedades al ser entidades con no personal de nómina contratado directamente, es muy difícil ejercer sus prácticas en este sector.

En cuanto a los funcionarios para atender la propiedad horizontal, sugiero que se mencione que los funcionarios que van a atender la propiedad horizontal en los diferentes estratos, sean funcionarios que también tengan capacitación e idoneidad para asesorar, para que controlen y puedan hacer una efectiva gestión, pues es muy complicado llegar a que les hagan una revisión, una inspección, una vigilancia o un control, a un funcionario que no tienen ni idea ni conocimiento de la norma. En cuanto al registro en las cámaras de comercio, no me parece que las cámaras de comercio, las copropiedades no son entidades comerciales, por lo tanto, no habría una reinversión propiamente de las cámaras de comercio en el registro de la persona jurídica sin ánimo de lucro no comerciante. Entonces, más bien por qué no se genera un registro de cámara para la propiedad horizontal independiente, que pueda atender los problemas y los inconvenientes generados por la misma propiedad horizontal. También, que se establezca en las universidades una cátedra para derecho y contabilidad en propiedad horizontal, puesto que salen abogados que no tienen ni idoneidad de la Ley 675, contadores que no tienen manejo de los programas contables que hay para la Ley 675 de registros básicos que tiene que tener la Ley 675 y no se encuentran tipificados ni siquiera en su memoria. En cuanto a la revisoría fiscal, la revisoría fiscal como está actualmente en la Ley 675 está.

PRESIDENTE: Señora Martha, encienda el micrófono por favor, que le queda un minuto todavía.

Continúa con el uso de la palabra la señora Martha Lucia Mususú.

Para copropiedades la revisoría fiscal, está en la obligación para las copropiedades de uso residencial y para copropiedades de uso mixto, más no para las de uso

residencial. Yo sugeriría que también se estableciera un presupuesto, teniendo en cuenta que la propiedad horizontal y máximo las que son de estrato socio-económico VIP para vivienda de interés social 1, 2, 3 y 4 manejan muy escasos presupuestos se establezca parte del presupuesto que se recauda por impuesto predial para autosostener estos cargos en este tipo de propiedad horizontal y así también colaborar con las copropiedades, ya que teniendo en cuenta que estos Proyectos son siempre generalmente en más de 500 unidades privadas y el impuesto predial que se recauda por esto que es muy alto para este tipo de copropiedades. Gracias.

PRESIDENTE: Muchas gracias Martha, por esos valiosos aportes y hemos tomado nota de todo lo que se ha dicho el día de hoy. Sigue el señor Diego Mauricio Sierra y se alista la señora Carmenza Quiroz. Parece que Diego Mauricio no se encuentra ya conectado en la plataforma, así que Carmenza Quiroz si está presente y se alista Pablo Emilio Vega. Doña Carmenza.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Carmenza Quiroz García, Habitante de Noroccidente de la ciudad de Medellín.

Muy buenas tardes para todos. Mi nombre es Carmenza Quiroz, soy habitante de la Ciudadela de Noroccidente de la ciudad de Medellín, ¿Por qué? Hago alusión a Ciudadela de Noroccidente? Porque aquí están asentadas en su gran mayoría, las viviendas de interés social, las viviendas gratis entregadas por el Gobierno Nacional y frente a ello, tenemos vacíos jurídicos frente a la Ley 675. Igualmente, esos vacíos los encontramos en la Ley 142 de los servicios públicos. Muy importante, los planteamientos que hacía cada uno de los panelistas, de los invitados, frente que se construyan una secretaria o una instancia donde uno pueda recurrir cuando hay problemáticas frente a este tipo de unidades residenciales, la aplicabilidad para la misma es corta, uno no encuentra de dónde porque realmente de donde uno se va a aplicar en alguno de los Artículos, realmente encontramos son vacíos.

Las cuotas de administración, yo creo que la máxima que usted puede encontrar en estas unidades residenciales, podría ser de doce mil pesos sería la máxima como hay otros edificios que nos podemos encontrar mil pesos como aporte de administración. Entonces, frente a ello me gustaría, pues cómo se van a hacer modificaciones y la idea es sanear un poquito esos vacíos, pues que nos tengan en cuenta también a este tipo de unidades residenciales que se han venido proliferando por así decirlo, entregadas por el Gobierno Nacional, que nos ayuden porque ya que nosotros lo único que nos pertenece en estas unidades, son solamente donde esta socavado el edificio, de resto ya las zonas comunes o las áreas comunes son solamente los accesos, porque las zonas verdes hacen parte del municipio de la ciudad en este caso de Medellín. Entonces, sí nos gustaría que frente a esto la Mesa nos tuviera en cuenta para las modificaciones o los posibles acuerdos que se van a llegar, porque pues sería solucionar unos posibles problemas en los estratos 4, 5 y 6 y dejar unos vacíos más o enormes frente a estas unidades 1, 2 y 3.



Entonces, hago un llamado para que por favor nos escuchen, nos apoyen, porque ya las personas que vivimos en este tipo de unidades residenciales, en su gran mayoría son familias reubicadas por el Gobierno Nacional, vienen de otros sectores son personas que son al margen de la Ley, que son reubicados también por alguna construcción que se tenga de la alcaldía, pues vienen a dar este tipo de personas acá, en su gran mayoría no saben leer ni escribir. Ustedes hablan de una idoneidad en cuanto a los administradores, realmente aquí hay familias que administran un edificio y a duras penas medio escriben, entonces un llamado que les hago a ustedes a esta Mesa nacional para que por favor junto con nosotros construyamos una política pública que nos incluya también a nosotros este tipo de unidades VIS-VIP y ahorita las gratis. Muchísimas gracias, sé que hay muchas personas que quieren participar, pero doy mi paso también a otra persona para que lo haga.

PRESIDENTE: Listó Diego, como lo acabamos de llamar, entonces le doy el uso de la palabra y seguimos con. Permítame le digo quien sigue, para que se aliste de una vez, sigue Pablo Emilio Vega, después de Diego Sierra que tiene tres minutos para intervenir por favor. Gracias.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Diego Mauricio Sierra Arango- Abogado.

Muchísimas gracias señor Representante por este espacio. En principio, pues nos complace mucho que la Norma Ley 675, busque es una forma de ser complementada y no se busque su derogatoria. Igualmente, nos complace mucho que dentro del Proyecto de Ley se haya fijado el tema como línea conducente del mismo el uso de las tecnologías, vemos a través de todo el tema de la pandemia la importancia y lo que ha significado poder realizar diferentes reuniones por medio de la virtualidad.

Así mismo, la creación del registro de administradores en propiedad horizontal que de la mano con lo que ya se ha dicho, pretende la profesionalización de los mismos. Pero en contraposición a ello, también nos llaman la atención algunos puntos del Proyecto, uno de ellos lo que quiere o lo que tiene que ver con respecto a la entrega de las zonas comunes, ya se ha hablado mucho frente a eso, pero es importante hacer énfasis sobre el tema de cómo se van entregar las zonas comunes y hablo específicamente, en relación al Decreto 735 del 2003, el cual da garantía o extiende la garantía a efectos de consolidarla en cabeza del administrador, pero no nos menciona nada en la norma, ni el 735, ni este Proyecto que tendrá que ser del administrador definitivo, sería el espacio pertinente para realizarlo y así evitar, pues los constantes problemas que hemos tenido con la intervención de los administradores provisionales recibiendo zonas comunes.

Así mismo, el Decreto 232 que entra en vigencia el próximo 22 de febrero respecto a la garantía decenal y la certificación técnica de ocupación, en el sentido de exigir que, con esta entrega, también se tienen que expedir este certificado técnico de

ocupación de la mano de certificación de las redes contra incendios. No menciona nada el Proyecto sobre estos temas tan importantes y que constituye una de las principales erogaciones al momento de recibir las propiedades horizontales. Otro de los aspectos relevantes, está dado en el Artículo 58 y es frente al proceso de impugnación de actas de asamblea, puesto que el mismo alude al Artículo 382 del Código General del Proceso, pero pese a ello, nos están cambiando los términos del Código General del Proceso. El Código General del Proceso estipula que el proceso de impugnación se hará a partir de los dos meses de realizada la reunión, pero el Proyecto mantiene precisamente lo que estipula la Ley 675 y es, contabilizar los dos meses a partir de la publicación de las actas, pues siendo una norma procesal es importante hablar en unísono, cuáles van a ser los términos.

Por último, señores es importante también chequear el tema de los denominados quorum calificado del 70%, hoy en día vemos que muchas propiedades horizontales no han podido adecuar a la Ley 675 sus reglamentos en ocasión a la imposibilidad de reunir estos 70%. Este 70% está concebido para propiedades horizontales no muy grandes, pero por el contrario a las que tienen gran volumen han encontrado allí es un inconveniente para poder adecuar. Si bien la Sentencia 488 del 2002 nos hace alusión a incorporarse algunas normas del ordenamiento, no se estipula de manera clara cuáles, entonces se deja un margen de discrecionalidad del intérprete mirar cuales se adecúen a la Ley 675 y cuáles no. Agradeciendo mucho la atención brindada, esperamos que este Proyecto, consolide realmente un crecimiento para el ramo de la propiedad horizontal.

PRESIDENTE: Muchas gracias Diego. Sigue en ese orden, Pablo Emilio Vega y se alista a Felipe Vargas. Ya está aproximadamente 6 o 7 personas que faltan por intervenir, entonces ya entramos en la parte final de estas intervenciones. Pablo Emilio, por favor tiene el uso de la palabra.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Pablo Emilio Vega - SENA.

Muchas gracias Honorable Representante José. Un saludo a toda la Mesa de trabajo y a todos los asistentes. Bueno, como lo han reiterado, ya se han pronunciado al respecto de muchos de los temas, yo quiero recalcar solo cuatro, uno de ellos es que nuestra Ley 675 es tan importante, tan completa que es punto de referencia y de consulta en países como España, Argentina, Chile, México, Venezuela, bueno Latinoamérica, dicho por los mismos expertos de estos países, la toman como consulta porque la consideran muy completa. Entonces, me parece una excelente noticia, que no haya una derogatoria de la Ley sino una actualización o un Decreto único de reglamentario.

En nuestro Proyecto Sena, como tecnólogos de gestión de propiedad horizontal tuvimos la oportunidad de participar con el Sennova la Línea de Investigación del Sena, en un Proyecto que llamamos Diagnóstico de la Situación Actual Normativa

y Sustancial de la Propiedad Horizontal, encontramos, esta labor la realizó nuestra compañera Nidia Consuelo Vargas, la parte jurisprudencial que había más de 250 Leyes, decretos, resoluciones y circulares, que tienen que ver con propiedad horizontal y ciento diez jurisprudencias, entonces yo pregunto: ¿realmente hay vacíos en propiedad horizontal? No creo, sí debemos actualizar la Ley 675 en muchos de estos temas, teniendo en cuenta estas trescientas sesenta Leyes, Decretos, jurisprudencia que existen referentes a propiedad horizontal. Sería bueno crear un grupo de trabajo para analizar estas jurisprudencias y cuales se pueden recabar y cuáles no, porque si con ochenta y cinco Artículos que tiene la Ley 675, muchos no la comprendemos, muchos no la consultan o la saben interpretar, imagínense sí se incrementa el articulado.

Otro punto importante, a nivel municipal se ve más que todo que cuando se pasa un Proyecto de construcción, no se tienen en cuenta las Ptar, las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales, y junto a ellas construyen proyectos de vivienda, entonces es importante que estos POT y las curadurías respectivas o los entes respectivos, pues tengan en cuenta, la ubicación donde va a quedar el proyecto para evitar inconvenientes porque uno como administrador después entra es al tratamiento de aguas residuales tienen que ponerse un poquito más dentro de la Ley, pero hoy en día una situación que se está viviendo contra posiciones contractuales que no les conviene, entonces yo considero que el Código de Ética no le aplique al administrador sino a todos los órganos de administración. Tercero, el reglamento de idoneidad en la Ley 675 y el Gobierno quedó de expedir una reglamentación para determinar la idoneidad del administrador, no se ha hecho, sería bueno aprovechar.

PRESIDENTE: Señor Pablo Emilio, le queda un minuto todavía encienda el micrófono y por favor y continúe.

Continúa con el uso de la palabra el señor Pablo Emilio Vega- SENA.

Ok, gracias. Repito, el Reglamento de Idoneidad sería bueno aprovecharlo e incluirlo en esta actualización de la Ley 675, porque han pasado 19 años y el Gobierno no lo ha hecho, entonces no esperemos porque hablamos de idoneidad, hay lonjas e instituciones que hablan y dicen que certifican idoneidad, pero bajo qué parámetros, si el Gobierno no los ha establecido. Entonces es importante tener este reglamento. Y en cuanto a la tabla de honorarios, me parece excelente muchos países la utilizan e incluso está contemplado en la Ley 95 de 1890, mire el tiempo que lleva si y ahí en el Artículo 23 dice, que más o menos sería del 2 al 5% del presupuesto, obviamente este porcentaje queda muy por debajo de acuerdo a las necesidades que exigen o los conocimientos que exigen de los administradores, entonces sí es bueno tener en cuenta esas partes. Les agradezco mucho hay otros temas, pero realmente pues el tiempo es de todos y debemos dar el espacio para consultar, pero sí recomiendo que se tengan en cuenta esas trescientos sesenta



Leyes, Decretos y jurisprudencia, para analizar y revisar cómo cabrían en la reforma de la Ley 675. Muchas gracias.

PRESIDENTE: Muchas gracias. Seguimos con Felipe Vargas y se alista Carlos Abisambra, por favor. Felipe, bien pueda.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Felipe Vargas, Miembro Consejo de Administración de un Conjunto Residencial.

Gracias doctor Jaime, buenas tardes. Miembro del Consejo de Administración de un conjunto residencial y estoy muy satisfecho frente al Estado colombiano, frente a la transformación de la democracia participativa que es muy importante en este momento. Frente al sistema nacional de cualificación que lo rige la 17024 y lo que estamos hablando frente a los administradores, que es prácticamente la problemática basada en lo económico, en lo funcional, en la convivencia, mire que tenemos que tener muy en cuenta lo del señor revisor fiscal. El señor revisor fiscal obviamente no es un ente de control ni es un ente que tenga que ver con la parte administrativa, pero es el ente de control que tienen todo el conjunto residencial, mixto o comercial, esto tiene que ser arreglado, modificado o como quieran llamarle doctor, porque si bien es cierto que los administradores cometen errores, bien sea por omisión o por lo que sea, es basado a que no hay un ente de control en los conjuntos residenciales. Entonces, no nombran a los revisores fiscales en tema y la certificación de las competencias laborales frente al Sena, pues no sabemos cuántas son las normas de competencia laboral que van a ser reguladas frente al tema de la certificación de las competencias laborales.

Bueno, también otra cosa que es importante frente a esto, es que el administrador, pues es responsable del manejo si, de la custodia del patrimonio de la propiedad horizontal y nosotros ahí está en el Decreto 266 de 2008 y la Ley 1581 de 2012 del tratamiento, el régimen general de protección de datos, donde todo lo que tiene que ver con datos públicos, libros de propietarios, residentes, los datos semiprivados, datos privados, datos sensibles, manual de políticas, en las empresas de vigilancia tienen una autonomía total frente al manejo de esto sin ningún tipo de control. Las empresas de vigilancia deben de tener algún tipo de manejo, que se le da para el manejo de las bitácoras, de la minuta de los Visitantes y.

PRESIDENTE: Felipe, tiene un minuto todavía. Encienda el micrófono por favor. Felipe Vargas, por favor todavía le queda un minuto de tiempo para que termine la exposición.

Continúa con el uso de la palabra el señor Felipe Vargas, Miembro Consejo de Administración de un conjunto Residencial.

Gracias. En cumplimiento a los requisitos establecidos en la 1581 del 2012 doctor, es eso, ver que las empresas de vigilancia cumplan a cabalidad con todo lo que



prima cómo se maneja el sistema de video y vigilancia, todo lo que tiene que ver con las claves tienen la custodia de datos. Las áreas comunes de uso exclusivo doctor, eso es importantísimo mire las áreas exclusivas que se entregan inicialmente por el primer propietario que se entregan, eso no se tiene en cuenta sino que los residentes, los copropietarios, se apropian de estas unidades comunes de uso exclusivo, eso debe quedar clarísimo que eso no se puede ni vender, ni cambiar su uso, porque muchos venden sí el uso es exclusivo, pero muchos venden con el derecho si no dicen, eso debe tener una escritura pública independiente si es de propiedad del copropietario. Entonces, es importantes que tengan en cuenta eso, en esta reforma que se le hace a la Ley 675.

PRESIDENTE: Muchas gracias Don Felipe, se le agotó el tiempo, pero agradecemos esos valiosos aportes. Sigue con el uso de la palabra Carlos Abisambra y se prepara Jorge Enrique Hernández, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Carlos Abisambra.

Muy buenas tardes para todos, doctor Jaime muchas gracias Dios y Patria. Como siempre mi intervención, pues yo no lo voy a basar sobre los temas puntuales jurídicos sino sobre las cuestiones prácticas. Es importante que en la Ley perdón, el tema de las personerías jurídicas y del representante legal, pues que no sea engorroso desde todos los años que hacer renovaciones, esto debe ser estilo Cámara de Comercio y las empresas comerciales que sólo se registran los cambios cuando los hay, eso es una forma de quitarle trabajo a las diferentes alcaldías y a las secretarías de gobierno y a nosotros mismos, tener que estar renovando cuando uno tiene los contratos vigentes, eso no entiendo por qué tiene que ser así.

Por otro lado, dentro de la Ley deberían quedar temas también, cosas que sean por norma y no que si la persona no tiene el conocimiento o no tiene la habilidad o no sabe cómo se hace, entonces se van quedando. Entonces, en las cuentas bancarias de todo lo que sea propiedad horizontal, queden automáticamente excluidas del cuatro por mil sin necesidad que el banco espere a que uno le haga la solicitud. El tema de las contribuciones que hay en los servicios públicos, también cuando las entidades públicas saben que es una propiedad horizontal y unas zonas comunales, deberían automáticas excluirlas de las contribuciones. El tema de los costos financieros, el colega de Montería, Barguil sacó un Proyecto de Ley que después fue aprobado con el cuento de que se iban a reducir los costos financieros, pero le dejaron libre a las entidades financieras que seleccionarán cada dos meses, qué costos iban a ser libres, entonces ellos miran que requiere cada uno y entonces ellos son los que los dejan libre, entonces nosotros deberíamos de dejar libre la identificación de consignaciones, los extractos, la banca electrónica, la propiedad horizontal pues obviamente no es algo que esté siendo rentable, que no da rentabilidades sino es algo gratuito para la propiedad horizontal y eso el sistema financiero.



El tema de los paz y salvos que piden las notarías y que está lista para hacer la transferencia del dominio, pues realmente a través de esos paz y salvos se han generado muchos temas de fraudes y de estafas, porque no hay un formato, no hay una cosa real, entonces cualquier persona se presenta en una notaría con una transferencia o con cualquier hojita y con eso le hacen una escrituración y resulta que puede tener un saldo y es que él está vendiendo hizo hoy un paz y salvo y lo entrego, debe existir algo más expedito, más seguro para poder hacer la transferencia del dominio. Y por último, pues el tema sería buscar un mecanismo en el cual no genere la necesidad de hacer una reforma de cada uno de los reglamentos de propiedad horizontal de cada uno de los edificios, eso genera unos costos bastante grandes para las propiedades horizontales, un traumatismo que genere de que sí hubo la reunión, de que contratar abogados, que no sé qué, sino simplemente es la Ley y debería quedar a partir de la fecha, los edificios se rigen por la Ley y no tener que hacer este tema engorroso de tener que adecuar reglamentos de propiedad horizontal, tener que pagar abogados, asambleas, notarías, registro que hace.

PRESIDENTE: Mi Mayor, le queda un minuto todavía así que puede encender el micrófono, por favor.

Continúa con el uso de la palabra el señor Carlos Abisambra.

En el tiempo pasado, cuando se hizo la reforma de la 675, pues obviamente vino el problema de hacer, el tema de la reforma de los reglamentos y hoy en día todavía hay edificios o conjuntos que no se han podido acoger a la Ley de Propiedad Horizontal por el tema del quorum de que era el 70%, de que no se han reunido por el costo, por todo. Entonces, buscar un mecanismo ustedes allá en el legislativo, de que sea automática esa y que no genere necesidad de hacer reformas de reglamento. Muchas gracias y como siempre Dios y Patria.

PRESIDENTE: Si señor muchas gracias a usted. Sigue Jorge Enrique Hernández y se alista César Augusto Mogollón, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Jorge Enrique Hernández, Tecnólogo del SENA.

Gracias señor Presidente, muy buenas tardes para todos los presentes. Señores Congresistas, les saluda Jorge Enrique Hernández soy profesional, soy tecnólogo Sena, soy bueno miembro de muchísimas entidades, muchas partes en donde han escuchado la débil voz que tengo y me han permitido ser miembro de estas instituciones. Lo que más me complace es, hablar como residente de propiedad horizontal, un residente de propiedad horizontal que se ha preocupado por el crecimiento de la propiedad horizontal y por eso hoy en día, no soy solamente consejero local sino consejero distrital de propiedad horizontal. Seguí estudiando, seguí investigando, he seguido haciendo aportes y es como hoy en día gracias al



comité académico de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, estoy aquí haciéndome participe de este escenario.

Este escenario, que es muy importante para todos nosotros los que participamos y vivimos la propiedad horizontal, ¿qué es lo que se necesita? Lo que ustedes están haciendo señores Congresistas, nos están escuchando y la primera muestra clara de esa escucha que ustedes nos están dando, es la buena noticia que nos han dando que la Ley 675 no va a ser derogada, qué va a ser complementada, qué va a ser actualizada y posiblemente mejorada. Espectacular, eso es lo que se necesita y ¿qué es lo que necesita puntualmente? Que, dentro de esta actualización, sea fortalecido el Sena, sea fortalecido mediante la aplicación de todas sus capacitaciones. Es a nivel nacional, el único órgano legalmente autorizado y que tiene la mayor capacidad académica, para dar muchísimas capacitaciones, muchísimos cursos, por eso la tecnología es importante, la tecnología en gestión de propiedad horizontal debe fortalecerse también.

El Sena, por ejemplo, debe estar fortaleciéndose en la certificación de todas y cada una de sus áreas del conocimiento, por ejemplo, el Sena podría estar en este momento certificando la idoneidad del administrador y sobre todo, gratuitamente como lo han venido haciendo muchísimas tecnologías anteriormente, no creando un posible mercado negro en donde esto sea cobrado por entes particulares y que sea cobrado a precios excesivamente elevados. Las tecnologías son importantes, la capacitación en general es necesaria, por eso la profesionalización para todos nosotros los que trabajamos en propiedad horizontal, es muy importante y qué mejor que el Sena que lo hace gratuito y no es en favor de crear una estratificación de los administradores, no hay administradores buenos ni malos, hay buena o mala gestión de los administradores, que es diferente y eso se debe a una falta de capacitación, no solamente de los administradores, de los miembros de los consejos de administración y en general de todo aquel personaje que viva en propiedad horizontal, para que de esta manera, ellos puedan exigir sus deberes, sus derechos y cumplir con sus obligaciones toda la.

PRESIDENTE: Jorge, por favor encender el micrófono que todavía le queda un minuto.

Continúa con el uso de la palabra el señor Jorge Enrique Hernández, Tecnólogo del SENA.

Gracias señor Congresista, muy gentil. Toda la polémica que se ha vivido el día de hoy, en torno a este trabajo tan importante que ustedes Congresistas han desarrollado, se vería disminuido en la medida que todos los actores de la propiedad horizontal, tengamos clara nuestra posición, nuestro rol y eso se logra con una capacitación total. Si logramos esto, téngalo por seguro que nos vamos a evitaríamos tantos problemas de capacitación, de abuso de funciones, de extralimitación en sus cargos, de consejeros, de los mismos administradores que



no saben qué hacer y arguyen que hay vacíos en la Ley, cuando no saben actuar con homologación de las materias que ya están en otros códigos, en otras normas. Eso es, falta de estudio, falta de capacitación y el Estado a través del Sena, es la entidad que tiene que dar esa capacitación. Por eso, ruego que en esta Ley se fortalezca sobre manera al Sena y en general a todas aquellas entidades que tienen la obligación legal de dar estas.

PRESIDENTE: Gracias Jorge. Seguimos, entonces con César Augusto Mogollón y se prepara Benjamín Cuadrado y Jacqueline Gil. César Augusto, los mismos tres minutos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor César Augusto Mogollón.

Buenas tardes a todos los miembros de la Comisión y a todos los participantes, muchas gracias por el espacio. Quiero referirme a varios puntos, unos que en mi opinión no están contemplados en el Proyecto de Ley y otros que se abordan, pero en mi concepto tienen un abordaje que no es conveniente. El primer punto que quiero compartir con ustedes, es el tema de las cifras, el tema de los datos, el tema de las estadísticas sobre propiedad horizontal. En mi opinión, esto es un tema muy importante para poder estudiar más a fondo el Proyecto y conseguir que las estadísticas, las cifras que no se conocen todavía porque es que no existen tampoco, puedan aportar muchas cosas para una estructuración de la versión final de este Proyecto. Por ejemplo, lo único que sabemos en este momento, es que el 70% de la población en Bogotá, pero extrapolado al país dicen que el 60 viven o trabaja en propiedad horizontal y de ahí en adelante pare de contar porque no hay estadísticas de ninguna otra clase. Pero resultaría muy importante y muy valioso conocer, por ejemplo, ¿cuál es el aporte que la propiedad horizontal en sus diferentes áreas, en sus diferentes sectores hace al producto interno del país? ¿Cuál es el aporte que hace a la tasa de empleo? ¿Cuál es el aporte que hace a la tributación en los diferentes entes territoriales, en los diferentes entes nacionales? Y muchos otros más datos que podrían ayudar a estudiar mucho más de fondo, la propuesta de este Proyecto que sin duda es muy importante y muy valiosa, pertinente y oportuna.

Por ejemplo, el caso que mencionaba la señora Carmen Quiroz de Medellín ahora, sobre los estratos 1, 2 y 3 con los proyectos de vivienda VIS y de vivienda vip en donde hay unas características especiales, yo creo que las estadísticas en ese tipo de proyectos en los diferentes municipios podrían ayudar a pensar mucho más, en cómo se debería plantear el régimen de propiedad horizontal para este tipo de proyectos e incluso eventualmente, considerar que pudieran haber unas normas y unos procedimientos específicos para estos estratos. Me pareció sorprendente escucharle a la señora decir que en estos conjuntos se manejan cuotas de administración entre mil y doce mil pesos. Con este tipo de cuotas pues no hay presupuestos que se puedan tener para manejar lo que concierne a la propiedad horizontal en todas sus áreas y esto nos lo daría la estadística, las cifras. Yo sugiero,



que se contemple la posibilidad de un banco de datos sobre propiedad horizontal y que todas las propiedades horizontales en el país, tengan alguna obligación de reportar datos a ese banco, de tal manera que permanentemente se esté actualizando y tener esta información de primera mano.

El segundo punto, que creo que no está abordado de manera completa en el Proyecto de Ley, es el concepto que hay sobre las Esal y la forma como se ve la propiedad horizontal cuando se habla de una entidad sin ánimo de lucro, esto le quita nivel, le quita jerarquía a la propiedad horizontal, no quiere decir que este mal que sea una entidad sin ánimo de lucro, esto está bien. Pero se le da una connotación de tercera categoría, de cuarta categoría y creo que el Proyecto le aborda esto sin orientarlo a que tienen que tener un tratamiento, un manejo, una gestión y una.

PRESIDENTE: César, vuelva a encender el micrófono para que tenga el minuto restante.

Continúa con el uso de la palabra el señor César Augusto Mogollón.

Gracias. Yo hago esta reflexión rápidamente sobre este tema, el tema de la inspección, vigilancia y control que está encaminada o está orientada, a que sean los entes territoriales, yo creo que hay ahí una deficiencia y no puede ser que le dejemos a los entes territoriales el manejo de la inspección, vigilancia y control. Hay superintendencias que perfectamente se adaptarían, para que hicieran esta función y esta responsabilidad y no descargarlo allí. Sabemos cómo es el tema de los entes territoriales, un ejemplo clarísimo es el de las juntas de acción comunal. Las juntas de acción comunal están supervisadas por los entes territoriales y esto no funciona y pasaría lo mismo con la propiedad horizontal.

Y la otra reflexión, es la certificación de los administradores, yo invito a esta reflexión ¿por qué hay que certificar a los administradores? Hay que hacer la reglamentación de la idoneidad, hay que generar la profesionalización del administrador, ¿Por qué no se registran los administradores de todas las demás áreas de la economía en el país? ¿Por qué no se registran los gerentes de las sucursales bancarias, los gerentes de los restaurantes, de los almacenes de ropa, de los laboratorios farmacéuticos etc.? Hay que elevar el nivel de la propiedad horizontal, igualarlo con las sociedades mercantiles.

PRESIDENTE: Muchas gracias César, ahí le quedó faltando un tiempo para terminar esa valiosa intervención, pero por favor háganos llegar los escritos, que para no alterar las reglas del juego nos toca ceñirnos a ese tiempo, pero ojalá no sea ni la primera ni la última oportunidad que tengamos de reunirnos. Sigue a continuación el señor Benjamín Cuadrado y se alista Jacqueline Gil y la persona que quiere intervenir por BIC Alta Gerencia, por favor. Entonces, Benjamín ya para



ir finalizando, tiene sus tres minutos por favor. A Benjamín no lo veo por aquí, entonces Jacqueline Gil, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Jacqueline Gil Rey, Administradora.

Gracias, muy buenas tardes. Quiero darle las gracias por lo oportunidad que me dan de poder intervenir. Mi nombre es Jacqueline Gil Rey, llevo administrando por más 10 años, vivo en la Localidad de Suba, soy de profesión administrador de empresas y contador público y he hecho también varios cursos, diplomados en la lonja de propiedad raíz Consultores de Colombia. Quería como finalizar varias cosas que ya han hablado varios temas, por ejemplo, siempre hablan de la idoneidad cierto, esa idoneidad ¿a qué se refieren? Porque es que sí es cierto que estamos preparados para ser administradores, hay consejos de administración que no dejan que el administrador tome las decisiones como tienen que tomarlas o simplemente las asambleas, ¿Qué debe hacer un Consejo de Administración? Ser ese veedor y hacer cumplir lo que dice la asamblea, pero hay conjuntos y eso lo hablo por experiencia propia, donde casi nadie quiere entrar al Consejo de Administración y los que entran, son de pronto porque no estuvieron de acuerdo con la asamblea en las decisiones que se tomaron y llegan a cambiarlo lo que la asamblea dijo que se hiciera sí. Entonces pienso que, así como se exige que el administrador sea idóneo, las personas que entran a un Consejo de Administración deben tener el conocimiento y deben prepararse y entender que no es una competencia entre el administrador y el consejo, sino que es un equipo de trabajo donde ambos tienen que velar porque a la copropiedad le vaya bien, ambos tienen que ir, es un carro con un solo timón no un carro con dos timones.

Con respecto al Sena, yo amo al Sena, yo soy Secretaria General del Sena, pero también he visto en los grupos, que se crea mucha rivalidad en que si la persona es del Sena e hizo la tecnología del Sena entonces es el que es idóneo, el profesional para administrar y el que no, no yo considero que tampoco es así sí, porque nosotros como administradores ¿Qué tenemos que hacer? Lo repito, equipo e ir todos trabajando no hablar mal el uno del otro sino hacer las cosas como tiene que ser. Otra cosa que yo doy gracias, pues es a las entidades privadas también uno no puede desconocer lo que ha aprendido con la lonja, lo que ha aprendido con la reVISTA de propiedad horizontal, con el Colegio de Administradores, ¿Por qué? Porque ellos son los que nos han venido formando a nosotros, se han preocupado para que cada día estemos mejores.

En cuanto a la Ley, me gustaría mucho también que ustedes miraran el tema de los poderes sobre todo para los conjuntos pequeñitos si, y como la norma no tiene una cantidad de poderes, son ilimitados sería bueno que quedara regulado cuántos poderes podría llevar cada persona que es para que haya como más democracia no, eso en cuanto a los poderes. En cuanto a las empresas de vigilancia, sí es cierto que está regulado por la supervigilancia y hay unas tarifas para estrato 4, 5 y 6 que

ya lo habían dicho, sería muy bueno también mirar que esas tarifas, si el conjunto es pequeño como lo escribí en mi texto, la tarifa sea más asequible, porque es que no es lo mismo pagar un conjunto grande a un conjunto pequeño, pues ese costo sí. Lo de las tarifas es bueno ¿en qué sentido? En que ayuda a que sea una competencia leal, no sea competencia desleal. Que más le quería decir yo decir así sobre eso.

Yo creo que eso era como la intervención que yo quería dar, darles las gracias y sí mirar que la norma la hagamos cumplir. También quería comentarles que es muy triste ver personas que dicen conocer la Ley y cuando van a una asamblea, ellos toman la norma a favor y no como tiene que ser la norma, o sea es que la norma es derechita o sea entonces, sí sería muy bueno que exista un sitio como dijo el señor que habló anteriormente, donde nos puedan regular a los administradores como los contadores que tenemos una tarjeta profesional.

PRESIDENTE: Muchas gracias Jacqueline, te queda un minuto más. Prende el micrófono, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Jacqueline Gil Rey - Administradora.

Ok. Que exista un sitio, así como los abogados, los ingenieros civiles que tengamos un carnet que nos identifique y que en el caso de que un administrador haga un mal manejo, una mala función, pues también quede reseñado allá si, ¿Por qué? Porque yo sé que somos más los buenos que los malos. Entonces, la idea es que todos sigamos trabajemos de la mano y hagamos que, tenemos que cambiar cada uno de nosotros para que el país cambie, o sea definitivamente es eso y que los consejos de administración, repito comprendan que si quieren un administrador idóneo lo dejen también tomar las decisiones para beneficio de la copropiedad y velar por lo que la asamblea dice, porque la asamblea es muy clara da unas, hay un presupuesto y da unas directrices para cumplir. Entonces es eso, Dios los bendiga y muchas gracias por lo oportunidad.

PRESIDENTE: Muchas gracias Jacqueline. Ya nos quedan dos intervenciones Byc Alta Gerencia, no nos especificaron el nombre, si la persona por favor se presenta y termina Hernando Carrillo por favor. Entonces Byc.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Raquel Cruz Agudelo. Empresa BYC Alta Gerencia y Propiedad.

Buenas tardes para todos. Mi nombre es Raquel M. Cruz Agudelo, pertenezco a la empresa Byc Alta Tenencia SAS Patrimonio y Propiedad, soy la directora jurídica. Seré muy puntual y breve frente a las observaciones que tenemos. Frente al Artículo 18 los órganos de dirección y administración, éstos deberán ser más discriminados en este Proyecto de reforma, toda vez que las múltijuntas deberán ser desarrolladas

en las unidades inmobiliarias cerradas. En el Artículo 9, los funcionarios de las alcaldías aquí en esta reforma, deberá quedar muy claro cuál es su capacidad proactiva y cuáles son sus facultades también y hasta dónde llegarán, al momento de emitir las resoluciones donde reconocen la persona jurídica como tal y la resolución de nombramiento del administrador como representante legal, toda vez que ellos no tienen una capacidad para hacer un control de legalidad frente al componente de las actas de administración.

El Gobierno está también en deuda con nosotros con la regulación de la Ley 675, se debe regular ampliamente el tema de los consejos de administración, teniendo en cuenta, que también existe una solidaridad en la toma de decisiones con el administrador de propiedad horizontal, porque no podemos desconocer nuestra realidad que el Consejo de Administración pasa la línea a la coadministración. En los requisitos de la administración, deben ser claros frente a las personas naturales y personas jurídicas, deben existir unos requisitos propios para cada una de estas entidades. También se deben regular los tipos de propiedad horizontal como las mixtas, donde también encontramos lo que son, los estadios, donde encontramos también las zonas francas, los terminales, los centros comerciales, debe ser muy claro ese tema.

Frente a las definiciones, también que no perdamos esa función social de la copropiedad, en el Artículo 59 en el Parágrafo 2 también es importante que se reglamente sobre la acreditación de idoneidad el órgano certificador, el tipo de idoneidad que se certificar, teniendo en cuenta el sistema nacional de cualificaciones que existe en Colombia y el sistema nacional de calidad en la certificación de personas, para las ocupaciones u oficios que no son una profesión como sucede con el administrador de propiedad horizontal. Adicional a esto, ¿Qué es un sistema de aporte no solamente nacional sino internacional? Que sería su alcance. Así mismo, que se tenga en cuenta que las empresas de vigilancia y por medio de la Superintendencia de Seguridad Privada, que se pueda regular el tema de los valores y también de las tarifas, teniendo en cuenta el número de unidades y también el estrato como tal.

En el Artículo 107, en su parágrafo donde habla de la acreditación, solicitamos que se tenga en cuenta el mínimo de 2 años. Así mismo, en el Artículo 126 sobre el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, es una pregunta y sería bueno que el Ministerio del Interior ya que tienen la facultad de la reglamentación de este órgano, es que nos indiquen a todos los actores de propiedad horizontal, sí ya poseen un futuro Proyecto a esta misma reglamentación. También, que se pueda regular todo el tema de la intervención no solamente de los propietarios dentro de la propiedad horizontal, sino que se tenga muy en cuenta el tema de la introducción de las constructoras, que sea mucho más claro y que se preserve el Artículo 43 de la Ley 675, donde nos indica que la propiedad horizontal no es sujeta.

PRESIDENTE: Raquel, un minuto más un minuto.



Continúa con el uso de la palabra la señora Raquel M. Cruz Agudelo. Empresa BYC Alta Gerencia y Propiedad.

Que se tenga en cuenta que, la propiedad horizontal, no está sujeta al pago de impuestos nacionales y también está exento de Industria y Comercio. Entonces, por favor que se mantenga ese Artículo de la Ley 675 y nos exoneren y que siga esa exoneración del pago de impuestos, a la propiedad horizontal. Gracias a todos por el espacio.

PRESIDENTE: Muchas gracias Raquel. Nos queda entonces Hernando Carrillo, que es la última persona inscrita en el día de hoy. Don Hernando, bien pueda tres minutos para empezar.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Hernando Carrillo.

Mil gracias Representante, con mis saludos y respeto para todos. Bueno, mis aportes son cuatro realmente muy sencillos. En materia de convivencia que es el pilar en que descansa esta forma de hábitat, es importante primero, que por lo menos se deje esbozado aquí que el Estado, sobre todo en los temas de vivienda de interés social e interés prioritario, genere un tipo de sostenibilidad. Desde luego se han planteado allí muchas cosas donde hay propiedades horizontales de este tipo que no pueden ni siquiera pagar a un administrador de propiedad horizontal, generando un problema social importante. Segundo, en materia de unificar un poco las normas todavía, la Ley 675 dejó, cómo un Artículo podrán adaptarse a la Ley 675 y dejó la Ley 616 y la 182 todavía subsistiendo, sería importante que por lo menos esta norma regulara o por lo menos unificara este asunto. La tercera situación en materia de políticas públicas, pues dado que este es un régimen privado de propiedad, de alguna u otra manera sería interesante ver cómo se permea de alguna manera a las políticas públicas y algunos recursos del Estado en materia de interés nacional, porque realmente ahí hay una situación que genera vacío en algunas ocasiones para aplicar algunas políticas especiales sobre todo en materia de convivencia.

Y finalmente, sería muy importante tener la oportunidad de priorizar los créditos, a veces hay tantas dificultades para cobrar las carteras en algunos episodios, que se privilegia el asunto particular al interés colectivo, generando realmente problemas serios de convivencia. Entonces, son mis aportes que me gustaría que pudiéramos tenerlos en cuenta en esta reforma. Y agradeciendo la participación y desde luego, la posibilidad de escucharnos en esta audiencia, muy formal Representante.

PRESIDENTE: Bueno señor Hernando, le agradezco mucho. Hemos tenido más de cien intervenciones el día de hoy, que han sido muy ilustrativas, yo siento que todos los que han intervenido, son conocedores y podríamos decir que expertos en temas de propiedad horizontal. Y estoy seguro que el Representante José Daniel y John Jairo Bermúdez y los Representantes de la Comisión Primera que han participado



el día de hoy, compartirán ese sentir de que ha sido bastante provechosa esta audiencia pública. Le pido a la señora Secretaria, que pasemos al siguiente punto del Orden del Día por favor.

SECRETARIA: Si señor Presidente, tengo problemas con el micrófono, pero ya parece que se activó. El siguiente punto señor Presidente es, lo que propongan los Honorables Representantes.

PRESIDENTE: Pues siendo ya el último punto del Orden del Día, le agradezco a mis compañeros aquí presentes colegas de Comisión y de Congreso, sí quisieran hacer algún comentario final, diciéndoles que como ya comentaba, me siento o me doy por bien servido porque siento que la audiencia pública cumplió su propósito más de cien intervenciones que se suman a las más de cuarenta Mesas de Trabajo que hemos tenido con el Representante José Daniel López, alrededor de este tema en Bogotá y en diferentes regiones del país.

Este es un proceso que hasta ahora empieza con la Ponencia de primer debate, que tiene a su cargo el Representante José Daniel y de esa manera se deben surtir cuatro debates: dos en Cámara y dos en Senado para que la reforma a la Ley 675, sea una realidad. Yo todos los puntos los he anotado con mucha atención y mucho cuidado, pero para no extenderme más, le pido a mis compañeros de Comisión, si tienen algún comentario para cerrar la audiencia pública. José Daniel y cualquier otro que pida la palabra, por favor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al H.R. José Daniel López Jiménez.

No, en primer lugar, agradecerle a todos los ciudadanos, dirigentes sociales, gremiales, institucionales presentes, han sido más de cien intervenciones, un número muy importante de personas no solamente se han conectado a través de la plataforma Meet que es la oficial de la Cámara de Representantes, sino también por la transmisión del canal de YouTube y de las redes sociales de quienes hemos convocado a esta audiencia pública. Yo definiría esta audiencia pública con la palabra aprendizaje, creo que aprendemos muchísimo, nos llevamos muchas ideas, mucho que trabajar de cara a la Ponencia de primer debate y simplemente, aclarar cuál es la ruta que sigue ahora para todos los ciudadanos. Hemos hecho esta audiencia pública, a partir de estos insumos nos corresponde preparar la Ponencia, que es el documento base para la discusión del primer debate.

Luego de eso esta Comisión, que es la Comisión Primera de la Cámara de la cual no hacemos parte solamente el doctor Uscátegui y yo, sino acá Representantes que nos han acompañado a lo largo de esta jornada como nuestro Decano y maestro que es el doctor Germán Navas Talero, que nos ha acompañado muy juicioso a lo largo de la Sesión y yo creo, que para ninguno de ustedes resulta él desconocido, siendo él una institución de este Congreso, el doctor Cesar Lorduy que también nos



acompañó y somos treinta y ocho integrantes que tendremos que deliberar, aprobar el Proyecto de Ley o hundirlo si hubiera una mayoría en desacuerdo y sobre todo definir con qué articulado se aprueba y luego de eso, vienen tres debates más, uno en la Plenaria de la Cámara, otro en la Comisión Primera del Senado y otro en la Plenaria del Senado, los cuales deben darse antes del 20 de junio del año 2022. Por supuesto, esperamos no demorarnos tanto, ese es el procedimiento que sigue y para todo ese debate político y parlamentario que nos espera, sin duda todos estos aportes serán de la mayor utilidad. Así que simplemente agradecerles por estar acá y felicitar al doctor Uscátegui, por la conducción acertada y garantista de esta audiencia pública. Muchas gracias.

H.R. Carlos Germán Navas Talero: Doctor José Daniel y doctor Uscátegui, yo quedé impresionado por algo que se dijo acá, en lo cual se tiene toda la razón y es que hay cierto tipo de conjuntos donde el costo de la vigilancia es muy alto, porque no se acepta el sistema de celaduría, que durante muchos años conocimos nosotros. Valdría la pena mirar ese punto, porque en realidad la gente termina pagando únicamente el vigilante, entonces buscar la manera de que se pueda volver en algunos casos, al antiguo celador bajo la responsabilidad de quienes lo contratamos. Porque sí es mucho más barato tener un celador o una pareja de celadores que pagar una institución de vigilancia donde haya intermediario que se lucre con el trabajo de estas gentes. Valdría doctores ustedes que son entendidos en la materia, buscar la manera de compaginar estas situaciones, porque en realidad yo no puedo pintar la fachada, porque si pinto la fachada, con que pagó la vigilancia y en la vigilancia hay un tercero que se está lucrando, que es el que organiza la agencia de vigilancia, por qué no poder volver al sistema donde sea factible si son tres apartamentos en un edificio, ¿Por qué contratar una agencia de vigilancia? No entiendo, ¿Quién se está lucrando con eso? No es el inquilino, es un tercero, piénselo ustedes porque me llamó la atención esa crítica que se hizo. Y muchas gracias, muy amables hasta mañana.

PRESIDENTE: Gracias doctor Germán. ¿Algún otro Representante aquí presente quisiera intervenir en este punto de proposiciones y varios por favor? Entonces de esa manera entonces apreciada Secretaria, damos por terminada la audiencia pública y se puede levantar la sesión por favor. Agradeciéndole una vez más, a todas las personas que se hicieron presentes el día de hoy. Carlitos, excúsame que es que ya estamos en un punto de intervenciones única y exclusivamente de los Congresistas, pero desafortunadamente ya pasamos al siguiente punto del Orden del Día, pero queda ahí la inquietud para que la retomemos en nuestros próximos debates, que indiscutiblemente ese punto entre otros, que se han comentado el día de hoy, son de mucho de mucho interés de todos nosotros. Así que les agradecería dejar así por ahora y le pido a nuestra Secretaría que dé por finalizada la sesión de hoy. Muchas gracias nuevamente y nos vamos a estar viendo permanentemente en el transcurso de este trámite legislativo. Gracias



SECRETARIA: A usted señor Presidente, muchas gracias, a los Honorables Representantes presentes, a los invitados e inscritos en esta audiencia, manifestarle a usted y a las personas que han participado de la misma, que esta audiencia será transcrita y publicada en la Gaceta Diario Oficial del Congreso. Además, dejar la constancia señor Presidente, que la misma fue convocada en el Canal Institucional del Congreso desde el día jueves pasado hasta el domingo, para que todos los ciudadanos pudiesen participar como hoy lo han hecho. Así que fue cumplido el Artículo 230 de la Ley 5ª del 92, esto para clarificar a algunas personas que participaron de la audiencia y dijeron que se no se habían dado los mecanismos ni la participación ni el conocimiento a todos los ciudadanos, hay la suficiente prueba de que el Canal Institucional efectuó la convocatoria a todos los ciudadanos que quisieron participar.

Usted ha levantado la audiencia señor Presidente, doctor José Jaime Uscátegui a las 3:10 de la tarde, darle las gracias a usted, a los Honorables Representantes, a las personas que participaron en esta audiencia. Mil y mil gracias y muy buena tarde. Mañana sesión presencial con excepciones

PRESIDENTE: Gracias, buena tarde.

Anexos: Ciento ochenta y dos (182) Folios.

JOSÉ JAIME USCÁTEGUI PASTRANA
Presidente

AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO
Secretaria

Proyecto: María Elena Ricardo – Paola Santos
Revisó: Dora Sonia Cortés Castillo