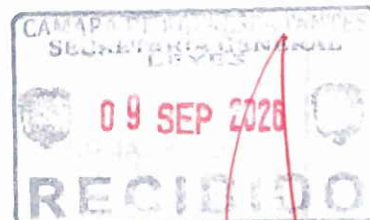


Representante
MONICA KARINA BOCANEGRA
Vicepresidente
Comisión Primera Constitucional Permanente
Cámara de Representantes
Ciudad

Auel



Act 2

Asunto: Proposición de modificación al artículo 2 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara
acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN
NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL".**

Modifíquese el artículo 2 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley
No. 146 de 2025 Cámara **"POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675
DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL"**

El cual quedará así:

ARTÍCULO 2. Modifíquese el artículo 1° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 1°. Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes y áreas comunes, con el fin de garantizar la seguridad, la convivencia pacífica ~~entre los actores de la propiedad horizontal,~~ y el adecuado funcionamiento de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal, así como garantizar función social y ecológica de la propiedad.

Al régimen de propiedad horizontal podrán ser sometidos los inmuebles o predios resultantes de las diferentes actuaciones urbanísticas, localizados en suelo urbano o rural del respectivo municipio o distrito ~~del territorio colombiano,~~ de conformidad con los instrumentos de ordenamiento territorial y las normas que regulen los usos del suelo y las actuaciones urbanísticas. La aplicación del régimen de propiedad horizontal no podrá entenderse como autorización para modificar, habilitar o desconocer los usos del suelo ni las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenamiento territorial.

Cordialmente,


José Jaime Uscátegui Pastrana
Representante a la Cámara por Bogotá D.C.
Capitolio Nacional
Congreso de la República

   
José Jaime Uscátegui @jjuscategui José Jaime Uscátegui www.josejaimeuscategui.com

USCÁTEGUI
REPRESENTANTE A LA CÁMARA

JUSTIFICACIÓN:

La modificación propuesta del artículo 2 que a su vez modifica el artículo 1° de la Ley 675 de 2001 busca precisar el alcance del objeto del régimen de propiedad horizontal, incorporando expresamente como finalidad el adecuado funcionamiento de las personas jurídicas sometidas a dicho régimen, en consideración a que estas constituyen un elemento esencial para la administración, organización y convivencia dentro de los edificios y conjuntos.

De igual manera, se precisa que la posibilidad de someter inmuebles o predios al régimen de propiedad horizontal, tanto en suelo urbano como rural, debe entenderse en armonía con los instrumentos de ordenamiento territorial y las normas que regulan los usos del suelo y las actuaciones urbanísticas. Esta precisión permite delimitar claramente el alcance de la Ley 675 de 2001 y evitar que la constitución de una propiedad horizontal pueda interpretarse como una autorización para modificar, habilitar o desconocer las determinaciones urbanísticas adoptadas por las entidades territoriales.

En este sentido, la modificación fortalece la seguridad jurídica del régimen de propiedad horizontal y garantiza su articulación con las competencias de los municipios y distritos en materia de ordenamiento territorial, sin alterar la autonomía de las entidades territoriales ni los usos del suelo previamente establecidos.



José Jaime Uscátegui



@jjuscategui



José Jaime Uscátegui



www.josejaimeuscategui.com

USCÁTEGUI

NO

PROPOSICIÓN MODIFICATIVA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 114 numeral 4 de la ley 5 de 1992, me permito de la manera más respetuosa proponer «Proposición modificativa» en el sentido de adicionar un Parágrafo nuevo al artículo 3 del texto propuesto para segundo debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara, "Por medio del cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones", el cual quedará así:

TEXTO PONENCIA SEGUNDO DEBATE	TEXTO PROPUESTO
PARÁGRAFO NUEVO.	Parágrafo nuevo. Hospedaje y alojamiento. La prestación de servicios de hospedaje o alojamiento en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal está permitida, salvo que la asamblea general la prohíba o restrinja mediante mayoría calificada, sin perjuicio del cumplimiento de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo y demás normas que regulan la actividad turística.

El texto que incluiría la modificación sería el siguiente:

Parágrafo nuevo. Hospedaje y alojamiento. La prestación de servicios de hospedaje o alojamiento en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal está permitida, salvo que la asamblea general la prohíba o restrinja mediante mayoría calificada, sin perjuicio del cumplimiento de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo y demás normas que regulan la actividad turística.

Atentamente,


JAIME RAÚL SALAMANCA TORRES
Representante a la Cámara por Boyacá
Partido Alianza Verde



3.05pm

200

PROPOSICIÓN MODIFICATIVA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 114 numeral 4 de la ley 5 de 1992, me permito de la manera más respetuosa proponer «Proposición modificativa» en el sentido de adicionar un Parágrafo nuevo al artículo 3 del texto propuesto para segundo debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara, "Por medio del cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones", el cual quedará así:

TEXTO PONENCIA SEGUNDO DEBATE	TEXTO PROPUESTO
PARÁGRAFO NUEVO.	Parágrafo NUEVO. El Gobierno Nacional, dentro de los doce (12) meses siguientes a la expedición de la presente ley, expedirá lineamientos diferenciales para la aplicación de este régimen a las parcelaciones o condominios campestres sometidos a propiedad horizontal, que reconozcan su uso estacional o de recreo y las particularidades de su gobernanza.

El texto que incluiría la modificación sería el siguiente:

Parágrafo NUEVO. El Gobierno Nacional, dentro de los doce (12) meses siguientes a la expedición de la presente ley, expedirá lineamientos diferenciales para la aplicación de este régimen a las parcelaciones o condominios campestres sometidos a propiedad horizontal, que reconozcan su uso estacional o de recreo y las particularidades de su gobernanza.

Atentamente,


JAIME RAÚL SALAMANCA TORRES
Representante a la Cámara por Boyacá
Partido Alianza Verde



3:05 PM

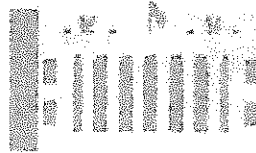
PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

En mi condición de Representante a la Cámara por el Departamento de Caldas y conforme a lo establecido en los artículos 112 y subsiguientes de la Ley 5 de 1992, propongo a la Honorable Plenaria de la Cámara de Representantes, someter a consideración la siguiente proposición, **con el fin modificar el artículo 4 del proyecto de Ley No 067 de 2025 Cámara** en el siguiente sentido:

ARTICULO ORIGINAL	ARTICULO PROPUESTO
ARTÍCULO 4 Modifíquese el Artículo 2 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 2. Principios. Son principios orientadores de la presente Ley: 1.Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. 2.Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. Así mismo, contendrán estipulaciones democráticas, expresas y determinadas sobre los deberes y obligaciones de los actores de la propiedad horizontal. 3.Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley. 4.Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial. Siempre y cuando exista autorización en el reglamento de Propiedad Horizontal, toda persona tendrá derecho a destinar bienes legalmente adquiridos, especialmente de carácter patrimonial, a la	ARTÍCULO 4 Modifíquese el Artículo 2 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 2. Principios. Son principios orientadores de la presente Ley: 1.Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. 2.Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. Así mismo, contendrán estipulaciones democráticas, expresas y determinadas sobre los deberes y obligaciones de los actores de la propiedad horizontal. 3.Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley. 4.Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial. Siempre y cuando exista autorización en el reglamento de Propiedad Horizontal, toda persona tendrá derecho a destinar bienes legalmente adquiridos, especialmente de carácter patrimonial, a la

AQUIVINE LA DEMOCRACIA





realización de actividades económicas orientadas a la producción e intercambio de bienes y servicios, con el fin de obtener un beneficio económico o utilidad, de conformidad con el uso del suelo establecido.

5.Debido Proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, deberán observar y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa y contradicción.

6.Accesibilidad. Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con movilidad y visión reducida o nula.

7. Trato igualitario. Todo morador dentro de la propiedad horizontal debe recibir el mismo trato, independiente de su calidad de propietario o morador no propietario. El coeficiente de copropiedad solo deberá ser tenido en cuenta, en los aspectos económicos que la Ley señale taxativamente. Las propiedades horizontales deben actuar bajo parámetros que garanticen la no discriminación en el trato para todas las personas que residan dentro de la copropiedad, garantizando el respeto de sus derechos.

8. Integración. La propiedad horizontal debe integrar sus actuaciones al ordenamiento jurídico colombiano, dando cumplimiento de la normatividad vigente en los aspectos que le sean compatibles.

9. Adaptabilidad Tecnológica y Sostenibilidad: Las propiedades horizontales deberán promover el uso progresivo de herramientas tecnológicas para mejorar la gestión administrativa, la participación de los copropietarios y la eficiencia de los recursos. Asimismo, deberán fomentar prácticas

realización de actividades económicas orientadas a la producción e intercambio de bienes y servicios, con el fin de obtener un beneficio económico o utilidad, de conformidad con el uso del suelo establecido.

5.Debido Proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, deberán observar y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa y contradicción.

6.Accesibilidad. Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con movilidad y visión reducida o nula.

7. Trato igualitario. Todo morador dentro de la propiedad horizontal debe recibir el mismo trato, independiente de su calidad de propietario o morador no propietario. El coeficiente de copropiedad solo deberá ser tenido en cuenta, en los aspectos económicos que la Ley señale taxativamente. Las propiedades horizontales deben actuar bajo parámetros que garanticen la no discriminación en el trato para todas las personas que residan dentro de la copropiedad, garantizando el respeto de sus derechos.

8. Integración. La propiedad horizontal debe integrar sus actuaciones al ordenamiento jurídico colombiano, dando cumplimiento de la normatividad vigente en los aspectos que le sean compatibles.

9. Adaptabilidad Tecnológica y Sostenibilidad: Las propiedades horizontales deberán promover el uso progresivo de herramientas tecnológicas para mejorar la gestión administrativa, la participación de los copropietarios y la eficiencia de los recursos. Asimismo, deberán fomentar prácticas



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA
CÁMARA DE REPRESENTANTES

OCTAVIO
CARDONA REPRESENTANTE A LA CÁMARA

sostenibles y ambientalmente responsables en el uso de las zonas comunes, el manejo de residuos, el consumo energético y la convivencia comunitaria, de conformidad con el desarrollo urbano sostenible y la transformación digital.

10. Convivencia Digital y Protección de la Información: La vida en propiedad horizontal debe promover entornos de respeto y convivencia también en medios digitales. La administración y los copropietarios deberán garantizar el uso responsable de canales virtuales de comunicación y participación, así como la protección de los datos personales y la información sensible de los residentes, conforme a la normativa vigente sobre hábeas data y seguridad digital.

sostenibles y ambientalmente responsables en el uso de las zonas comunes, el manejo de residuos, el consumo energético y la convivencia comunitaria, de conformidad con el desarrollo urbano sostenible y la transformación digital.

10. Convivencia Digital y Protección de la Información: La vida en propiedad horizontal debe promover entornos de respeto y convivencia también en medios digitales. La administración y los copropietarios deberán garantizar el uso responsable de canales virtuales de comunicación y participación, así como la protección de los datos personales y la información sensible de los residentes, conforme a la normativa vigente sobre hábeas data y seguridad digital.

Cordialmente,

JOSE OCTAVIO CARDONA LEON
Representante a la Cámara por Caldas
Partido Liberal



PROPOSICIÓN

Acad
JUAN PABLO ROJAS
Representante a la Cámara
ALT 4

Modifíquese el numeral 7 del artículo 4 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, *"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"*, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 4. Modifíquese el artículo 2 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 2. Principios. (...)

7. Trato igualitario. Todo morador dentro de la propiedad horizontal debe recibir el mismo trato, independiente de su calidad de propietario o morador no propietario. ~~El coeficiente de copropiedad solo deberá ser tenido en cuenta, en los aspectos económicos que la Ley señale taxativamente. En los edificios o conjuntos destinados a vivienda, las decisiones de contenido económico se adoptarán con fundamento en los coeficientes de copropiedad y las decisiones de contenido no económico se adoptarán conforme a la regla de una unidad privada, un voto. En los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto se aplicarán los coeficientes de copropiedad, salvo disposición legal especial. Cuando una decisión contenga componentes económicos y no económicos separables, estos deberán someterse a votación diferenciada.~~ Las propiedades horizontales deben actuar bajo parámetros que garanticen la no discriminación en el trato para todas las personas que residan dentro de la copropiedad, garantizando el respeto de sus derechos.

Del Honorable Representante


Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo



4:30pm

Justificación

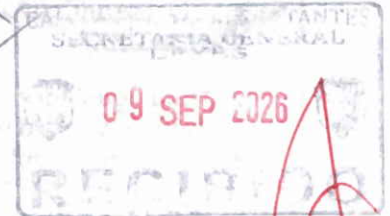
La proposición busca armonizar expresamente el proyecto con la jurisprudencia constitucional que integra el régimen vigente de propiedad horizontal. La Sentencia C-522 de 2002 condicionó la aplicación del voto porcentual en inmuebles destinados a vivienda y estableció que el coeficiente de copropiedad es criterio válido para las decisiones de contenido económico, mientras que para las decisiones no económicas rige la fórmula de una unidad privada, un voto.

La Sentencia C-738 de 2002 reiteró este entendimiento al analizar las reglas de quórum y mayorías de la Ley 675 de 2001. El texto propuesto en la ponencia reconoce parcialmente esta regla al señalar que los coeficientes se tendrán en cuenta en asuntos económicos, pero no desarrolla el mecanismo de votación aplicable a los asuntos no económicos, lo que puede generar interpretaciones contradictorias con los artículos posteriores que exigen porcentajes calculados sobre coeficientes.

La modificación incorpora la regla jurisprudencial directamente en la ley, evita litigios sobre la forma de contabilizar las votaciones y permite separar componentes económicos y no económicos cuando una misma proposición contenga materias de distinta naturaleza.

ALT 4.

Representante
MONICA KARINA BOCANEGRA
Vicepresidente
Comisión Primera Constitucional Permanente
Cámara de Representantes
Ciudad



Asunto: Proposición de modificación al artículo 4 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara

"POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL".

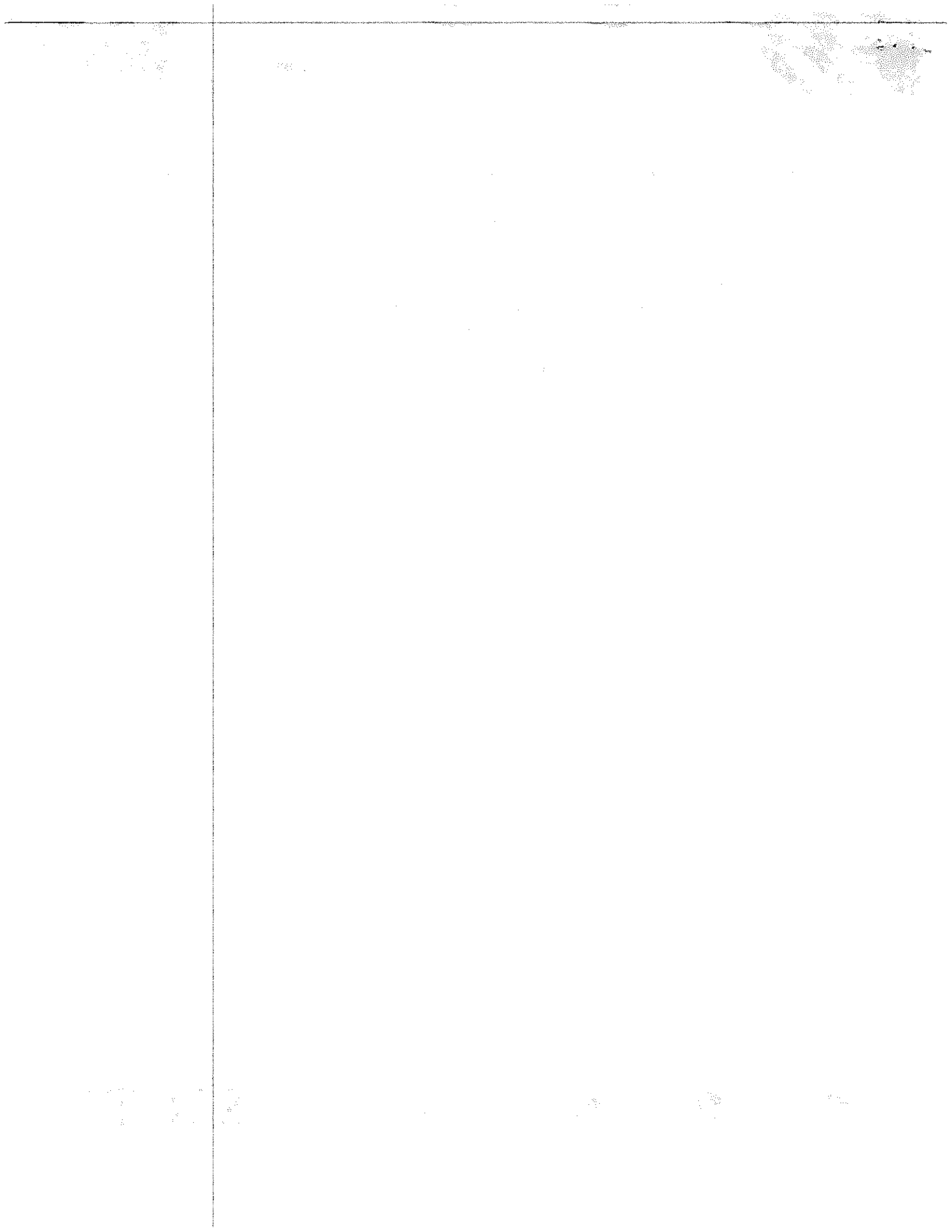
Modifíquese el artículo 4 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara **"POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL"**

El cual quedará así:

ARTÍCULO 4. Modifíquese el artículo 2° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 2°. Principios. Son principios orientadores de la presente ley:

1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los propietarios y tenedores. Así mismo, contendrán estipulaciones democráticas, expresas y determinadas sobre los deberes y obligaciones de los actores de la propiedad horizontal.
3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana deberá inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios y tenedores en el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.
4. Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial. Siempre y cuando exista autorización en el reglamento de Propiedad Horizontal, toda persona tendrá derecho a destinar bienes legalmente adquiridos, especialmente de carácter patrimonial, a la realización de actividades económicas orientadas a la producción e intercambio de bienes y servicios, con el fin de obtener un beneficio económico o utilidad, de conformidad con el uso del suelo establecido.
5. Debido Proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, deberán observar y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa y contradicción.





Nixon Perdomo
JURAGARO



PROPOSICIÓN MODIFICATIVA

Modifíquese el inciso 9 del artículo 4 del Proyecto de Ley 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley 146 de 2025 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones", así:

"ARTÍCULO 4 Modifíquese el Artículo 2 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

(...)

9. Adaptabilidad Tecnológica y Sostenibilidad: Las propiedades horizontales ~~deberán~~ promoverán el uso progresivo de herramientas tecnológicas para mejorar la gestión administrativa, la participación de los copropietarios y la eficiencia de los recursos. Asimismo, deberán fomentar prácticas sostenibles y ambientalmente responsables en el uso de las zonas comunes, el manejo de residuos, el consumo energético y la convivencia comunitaria, de conformidad con el desarrollo urbano sostenible y la transformación digital, sin que lo aquí dispuesto se entienda como una orden de modificación de los mecanismos existentes en la Propiedad Horizontal.

(...)"

Atentamente,


NIXON PERDOMO JURAGARO
Representante a la Cámara por CITREP 5

1. *Chlorophyll a* (Chl *a*)



Act 4

PROPOSICIÓN

Proyecto de Ley N° 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N° 146 de 2025 Cámara "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"

Adiciónese un párrafo al artículo 4 del Proyecto de Ley:

PARÁGRAFO. En todo procedimiento sancionatorio adelantado por los órganos de administración de la propiedad horizontal deberán garantizarse, como mínimo, los principios de legalidad, tipicidad, presunción de inocencia, comunicación previa de los hechos imputados, derecho de defensa y contradicción, valoración de las pruebas, motivación de la decisión, proporcionalidad, graduación de la sanción y posibilidad de impugnación, de conformidad con la Constitución, la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

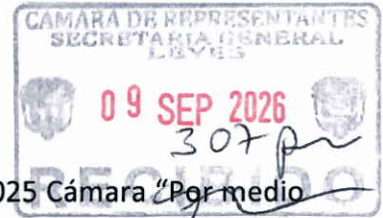
Cordialmente,


DIEGO ZAMBRANO PARDO
Representante a la Cámara
Departamento del Putumayo



2:35pm

PROPOSICIÓN
MODIFICATIVA



Modifíquese el numeral 4 del artículo 4 del proyecto de ley 067 de 2025 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones", el cual quedará así:

ARTÍCULO 4 Modifíquese el Artículo 2 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

(...)

4. Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial. Siempre y cuando ~~exista autorización~~ no exista prohibición expresa en el reglamento de Propiedad Horizontal, toda persona tendrá derecho a destinar bienes legalmente adquiridos, especialmente de carácter patrimonial, a la realización de actividades económicas orientadas a la producción e intercambio de bienes y servicios, con el fin de obtener un beneficio económico o utilidad, ~~de conformidad con el uso del suelo establecido.~~

(...)

Cordialmente,

JULIO CÉSAR TRIANA QUINTERO

Representante a la Cámara
Departamento del Huila



100

100



Bogotá D.C. septiembre de 2026

Señor
MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ
Secretario General
Cámara de Representantes

ASUNTO: PROPOSICIÓN (ARTÍCULO 114 LEY 5° DE 1992)
PROYECTO DE LEY: 067/2025C
RADICA: H.R. JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ



En mi calidad de Representante a la Cámara por el departamento de Santander, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley 5ª de 1992, me permito radicar **PROPOSICIÓN MODIFICATIVA** al numeral 7° del artículo 4° del proyecto de ley 067/2025C, el cual quedará así:

***"7. Trato igualitario.** Todo morador dentro de la propiedad horizontal debe recibir el mismo trato, independiente de su calidad de propietario o morador no propietario. El coeficiente de copropiedad solo deberá ser tenido en cuenta, en los aspectos económicos y patrimoniales que la ley señale taxativamente. Las propiedades horizontales deben actuar bajo parámetros que garanticen la no discriminación en el trato para todas las personas que residan dentro de la copropiedad, garantizando el respeto de sus derechos".*

Cordialmente,

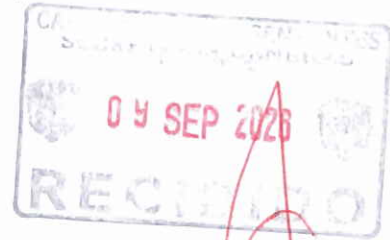

JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ
Representante a la Cámara por el departamento de Santander
Congreso de la República de Colombia



Bogotá D.C. septiembre de 2026

Señor
MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ
Secretario General
Cámara de Representantes

Handwritten signature/initials



Handwritten notes: 11V, 160, 323

ASUNTO: PROPOSICIÓN (ARTÍCULO 114 LEY 5° DE 1992)
PROYECTO DE LEY: 067/2025C
RADICA: H.R. JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ

En mi calidad de Representante a la Cámara por el departamento de Santander, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley 5ª de 1992, me permito radicar **PROPOSICIÓN MODIFICATIVA** al numeral 9° del artículo 4° del proyecto de ley 067/2025C, el cual quedará así:

"9. Adaptabilidad Tecnológica y Sostenibilidad: Las propiedades horizontales, en el marco de sus posibilidades, deberán promover el uso progresivo de herramientas tecnológicas para mejorar la gestión administrativa, la participación de los copropietarios y la eficiencia de los recursos. Asimismo, deberán fomentar prácticas sostenibles y ambientalmente responsables en el uso de las zonas comunes, el manejo de residuos, el consumo energético y la convivencia comunitaria, de conformidad con el desarrollo urbano sostenible y la transformación digital".

Cordialmente,



JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ
Representante a la Cámara por el departamento de Santander
Congreso de la República de Colombia

Bogotá D.C., 8 de septiembre de 2026

70. DELT 4.
Subsecretaría General

Fecha: 09-09-26

Hora: 14:56
Edwin Serrano R.

PROPOSICIÓN

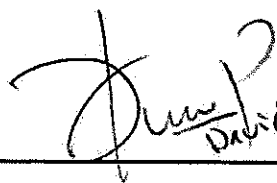
PROYECTO DE LEY NO. 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NO. 146 DE 2025 CÁMARA

"POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL"

Modifíquese el numeral 4 del artículo 4 del Proyecto de Ley 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley 146 de 2025 Cámara, así:

4. Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial. Siempre y cuando ~~exista autorización~~ **no exista prohibición expresa** en el reglamento de Propiedad Horizontal, toda persona tendrá derecho a destinar bienes legalmente adquiridos, especialmente de carácter patrimonial, a la realización de actividades económicas orientadas a la producción e intercambio de bienes y servicios, con el fin de obtener un beneficio económico o utilidad, ~~de conformidad con el uso del suelo establecido.~~

Atentamente,


David Pinilla
Rep. Valle

JUSTIFICACIÓN

El artículo 3 del proyecto de ley consagra los principios rectores conforme a los cuales deberá interpretarse la norma y desarrollarse las actividades propias del régimen de propiedad horizontal, dentro de los cuales se invoca expresamente la libre iniciativa empresarial como pilar fundamental. Sin embargo, la redacción actual del numeral 4 del artículo resulta contradictoria con dicho principio rector, pues contiene una restricción al ejercicio de la actividad económica privada en las unidades sometidas a propiedad horizontal.

Esta contradicción se materializa en la prohibición genérica de adelantar actividades de explotación económica, salvo autorización expresa del reglamento de la respectiva propiedad horizontal. Tal restricción invierte la lógica constitucional de la libertad de empresa, al someter el ejercicio de un derecho de rango constitucional a una habilitación previa de carácter reglamentario, desconociendo que, conforme al artículo 333 de la Constitución Política, la libre iniciativa económica constituye la regla general y sus limitaciones, la excepción.

De conformidad con la interpretación que le ha dado la Corte constitucional en sentencia T-082 de 2001, reiterada en sentencia T-555 de 2003: *"Si bien es posible que la asamblea general tome decisiones sobre la administración de las zonas comunes, su ámbito de injerencia sobre la administración que se le dé a los bienes privados ubicados o de dominio particular dentro del condominio es limitado en la medida en que el titular del dominio puede, respetando los límites que implican los derechos de los demás derivados de la Constitución o la ley y teniendo en cuenta el interés público o social, disponer del bien según le parezca."*

A lo anterior se suma una deficiencia de técnica legislativa. Los principios no deben constituir fuente directa de obligaciones ni de prohibiciones; su función se circunscribe a (i) orientar la interpretación y aplicación de la ley; y (ii) manifestar los fines y valores que el legislador persigue con su expedición. Incorporar mandatos imperativos o restricciones bajo la categoría de principios desnaturaliza su función normativa, compromete la coherencia interna del articulado y, en el caso concreto, contradice el propio principio que la disposición pretende consagrar, lo que justifica la modificación del texto proyectado. Adicionalmente, al revisar el derecho comparado latinoamericano se puede confirmar que tanto la ley argentina, como peruana y uruguaya (entre varias otras) permiten las actividades a menos que estén prohibidas, es decir a contrario sensu de lo que hace la propuesta de articulado donde se pretende prohibir a menos que esté autorizada.

1

Adicionalmente, la **modificación del numeral 4** del artículo 3 del Proyecto de Ley se justifica en la necesidad de evitar una restricción desproporcionada al derecho de propiedad y a la libre iniciativa privada de los propietarios de inmuebles. Al subordinar la destinación de los bienes privados a una autorización que en muchos casos es de imposible obtención y a la normatividad sobre uso del suelo, la disposición introduce un condicionamiento ajeno al objeto de la Ley 675 de 2001, que no regula el ordenamiento territorial, sino la convivencia y administración en el régimen de propiedad horizontal. Esta redacción puede habilitar que los entes territoriales interpreten de manera restrictiva la posibilidad de ejercer actividades lícitas dentro de los inmuebles, afectando el ejercicio legítimo del derecho de los propietarios a usar y aprovechar sus bienes conforme a su naturaleza residencial.

El derecho de propiedad es un derecho fundamental consagrado en el mencionado artículo 58 de la Constitución, que debe ser protegido de manera explícita, y ha sido desarrollado en la Sentencia T-585 de 2019 de la Corte Constitucional, al establecerse que el legislador puede establecer criterios sobre el ejercicio del derecho de propiedad, siempre y cuando no afecte elementos esenciales por la Constitución Política. Dichos criterios para limitar el ejercicio de la propiedad privada deben contener una finalidad específica que vele por el cuidado del interés público, tal como lo señala la Corte Constitucional en sentencia C-269 de 2021, "Por lo tanto, todo límite o restricción a la propiedad privada debe estar motivado por una finalidad específica que se relacione con la utilidad pública, el interés o sus funciones social y ecológica. En este sentido, imponer una afectación al derecho a la propiedad sin cumplir estos requisitos implica una extralimitación del margen de configuración legislativo que habrá de ser analizada a la luz del principio de proporcionalidad."

No es claro cuál es el criterio de utilidad pública que motive esta premisa prohibitiva en el ejercicio de actividades económicas, ni cual es el interés general que se pretende preservar, pues una prohibición ex ante choca abiertamente con las libertades individuales. "En ese sentido, la jurisprudencia constitucional sostiene que el ejercicio del derecho a la propiedad privada no puede ser objeto de restricciones irrazonables o desproporcionadas, que impliquen el desconocimiento del interés legítimo que le asiste al propietario de contar con las condiciones mínimas de goce y disposición, así como de obtener una utilidad económica sobre sus bienes" (Sentencia T-585 de 2019).

En segundo lugar, la inclusión de la expresión "de conformidad con el uso del suelo establecido" genera una confusión entre el uso residencial y el uso comercial, lo cual impacta directamente con algunas actividades, como la vivienda turística. En este caso puntual, la actividad no transforma la destinación del inmueble, puesto que mantiene su

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

uso habitacional o residencial. No obstante, con la redacción actual, las copropiedades podrían considerar esta práctica como un uso comercial, prohibiéndola en zonas donde el suelo sea exclusivamente residencial, sin que exista fundamento técnico, jurídico o jurisprudencial que respalde tal interpretación. Insistimos en que no existe fundamento jurídico para el agregado de este requisito incremental ya que la vivienda turística se encuentra regulada a nivel nacional por la Ley 2068 de 2020 que no prevé la obligación o necesidad de cumplir con especificidades del uso del suelo para llevar a cabo la actividad.

En tercer lugar, el propio texto del proyecto para segundo debate introduce un mecanismo que resuelve de forma coherente y suficiente la hipotética tensión entre autonomía de la copropiedad y libertad de uso del propietario privado, haciendo innecesaria y redundante la condición que se propone incorporar al principio 4. El parágrafo 4° del artículo 5 establece que los reglamentos de propiedad horizontal no podrán contener normas que prohíban o limiten absolutamente la enajenación, el gravamen ni la disposición de los bienes de dominio privado, pero sí podrán fijar regulaciones particulares y límites razonables, definidos conforme a la Constitución Política, la ley y la jurisprudencia de la Corte Constitucional, sobre actos no traslativos de dominio que el propietario ejerza respecto de su unidad, sin que pueda haber una prohibición absoluta:

Artículo 6. Modifíquese el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 5. Contenido del reglamento de propiedad horizontal [...] Parágrafo 4°. Los reglamentos de propiedad horizontal no podrán contener normas que prohíban o limiten la enajenación, gravamen y disposición de los bienes de dominio privado, así como tampoco prohibir la tenencia de mascotas o animales domésticos, pero sí podrán establecer regulaciones particulares internas y límites razonables, que no impliquen una prohibición absoluta, sobre el ejercicio de disposición que hiciere el propietario del bien a título no traslativo de dominio. Para todos los efectos, se entenderán por límites razonables aquellos enmarcados y definidos de acuerdo con la Constitución Política, la Ley y la jurisprudencia de la Corte Constitucional.

Este parágrafo consagra un tipo de regulación interna constitucionalmente admisible sobre el uso de bienes privados en propiedad horizontal encaminada a regular sin prohibir absolutamente. Al establecer ese estándar en el articulado, el proyecto agota la necesidad regulatoria que se invoca para justificar la condición del principio 4. Si la copropiedad ya cuenta con ese mecanismo, imponer adicionalmente que el ejercicio de la libre iniciativa empresarial quede subordinado a la autorización previa del reglamento

.

.

.

k

.

.

.

.

.

.

.

.

.

.

interno supone una doble restricción que no solo es redundante, sino que excede los márgenes que el mismo proyecto se fija.

Por lo anterior, el principio 4 en la redacción propuesta resulta incompatible con el párrafo 4° del artículo 5 del mismo proyecto: este último restringe las prohibiciones absolutas y exige proporcionalidad; mientras el principio 4 en comento reinstala implícitamente esa prohibición al condicionar la actividad a una autorización que puede simplemente no otorgarse.

Finalmente, la norma en su versión actual crea un riesgo de inseguridad jurídica y económica para miles de familias que derivan ingresos de diferentes actividades económicas que pueden desarrollar desde sus casas. Este es el caso de todos aquellos quienes trabajan desde casa (por ejemplo abogados, contadores, etc), quienes confeccionan artesanías desde sus hogares para vender en internet, y la vivienda turística, entre otros. El reconocimiento de la libre iniciativa privada implica que toda persona puede destinar su propiedad a fines lícitos y económicamente productivos, siempre que no afecte derechos de terceros ni el bien común. Por ello, mantener este numeral, especialmente considerando la referencia al uso del suelo implica trasladar al régimen de propiedad horizontal una carga normativa que corresponde a los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), ampliamente regulados mediante la Ley 388 de 1997, abriendo la puerta a restricciones arbitrarias que contrarían los principios de equidad, libertad económica y función social de la propiedad consagrados en la Constitución Política. Por lo anterior, se propone la **eliminación total de la última parte del numeral 4** del artículo 3 del proyecto de ley, a fin de evitar un riesgo de inseguridad jurídica injustificado.

La parte final del numeral 4 tiene como consecuencia la limitación a la libre explotación de los bienes privados, sujetando esta posibilidad a las normas sobre uso del suelo que se establezcan en cada ente territorial.

En el caso puntual de la vivienda turística, a modo de ejemplo, aun cuando esta no tiene naturaleza comercial, este artículo puede representar un obstáculo para la actividad en zonas en las que el uso del suelo sea exclusivamente residencial, lo cual sería una interpretación errónea, conforme se explicó anteriormente.

Lo anterior tiene potencialidad de generar limitaciones e impedimentos en la actividad de vivienda turística, y con ello limitar los derechos de propiedad privada y de la libre iniciativa privada, consagrados en los artículos 58 y 333 de la Constitución Política de 1991. Se recuerda que las viviendas turísticas, según el Decreto 1836 de 2021 son, "*Unidades privadas, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y*

funcionalmente destinada total o parcialmente a brindar el servicio de alojamiento turístico según su capacidad, a una o más personas. Pertenecen a esta clasificación los apartamentos turísticos, fincas turísticas, casas turísticas y demás inmuebles cuya destinación corresponda a esta definición.” La anterior definición claramente no ata la actividad con el uso de suelo en el inmueble.

Incluso, el numeral 8 del artículo 2.2.4.1.2.2 del mencionado Decreto contempla la posibilidad de que el servicio de vivienda turística se preste en inmuebles sometidos a propiedad horizontal, que incluye inmuebles ubicados en zonas residenciales sin imponer limitaciones relacionadas con el uso del suelo.



Bogotá D.C. septiembre de 2026

Señor
MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ
Secretario General
Cámara de Representantes

ASUNTO: PROPOSICIÓN (ARTÍCULO 114 LEY 5° DE 1992)
PROYECTO DE LEY: 067/2025C
RADICA: H.R. JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ

En mi calidad de Representante a la Cámara por el departamento de Santander, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley 5ª de 1992, me permito radicar **PROPOSICIÓN MODIFICATIVA** al artículo 5° del proyecto de ley 067/2025C, el cual quedará así:

“Acta: Documento escrito o digital que consigna lo discutido y decidido en la asamblea o reuniones de órganos de dirección y administración incluyendo asistentes, quórum, votaciones, decisiones y observaciones. Debe ser suscrita por el presidente y el secretario de la reunión y conservarse debidamente en el libro físico o digital que se disponga para tal.”

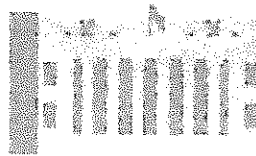
Cordialmente,


JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ
Representante a la Cámara por el departamento de Santander
Congreso de la República de Colombia

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

En mi condición de Representante a la Cámara por el Departamento de Caldas y conforme a lo establecido en los artículos 112 y subsiguientes de la Ley 5 de 1992, propongo a la Honorable Plenaria de la Cámara de Representantes, someter a consideración la siguiente proposición, **con el fin modificar el artículo 5 del proyecto de Ley No 067 de 2025 Cámara** en el siguiente sentido:

ARTICULO ORIGINAL	ARTICULO PROPUESTO
ARTÍCULO 5. Modifíquese el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:	ARTÍCULO 5. Modifíquese el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:
Artículo 3. Definiciones. Para los efectos de la presente Ley se establecen las siguientes definiciones:	Artículo 3. Definiciones. Para los efectos de la presente Ley se establecen las siguientes definiciones:
Administrador de propiedad horizontal. Es la persona natural o jurídica designada del Consejo de Administración o Asamblea de Propietarios de bienes privados que, como tal la faculta, debidamente capacitada para representar legamente a la persona jurídica de la propiedad horizontal y administrar los bienes y servicios comunes. Para ejercer la administración directamente o por encargo de una persona jurídica, deberá encontrarse inscrita en el Registro Único de Administradores de Propiedad horizontal.	Administrador de propiedad horizontal. Es la persona natural o jurídica designada del por el Consejo de Administración o Asamblea de Propietarios de bienes privados que, como tal la faculta, debidamente capacitada para representar legamente a la persona jurídica de la propiedad horizontal y administrar los bienes y servicios comunes. Para ejercer la administración directamente o por encargo de una persona jurídica, deberá encontrarse inscrita en el Registro Único de Administradores de Propiedad horizontal.
Administrador Provisional: Propietario Inicial o Persona Natural o jurídica contratada por aquel para que ejerza la representación legal y la administración de la copropiedad mientras se cumple la condición de la construcción y enajenación de un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad	Administrador Provisional: Propietario Inicial o Persona Natural o jurídica contratada por aquel para que ejerza la representación legal y la administración de la copropiedad mientras se cumple la condición de la construcción y enajenación de un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad
Acta: Documento escrito o digital que consigna lo discutido y decidido en la asamblea o reuniones de órganos de	Acta: Documento escrito o digital que consigna lo discutido y decidido en la asamblea o reuniones de órganos de



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA
MAYO 1991

OCTAVIO
CAYDON REPRESENTANTE A LA CÁMARA

dirección y administración incluyendo asistentes, quórum, votaciones, decisiones y observaciones. Debe ser suscrita por el presidente y el secretario de la reunión y conservarse debidamente.

Área privada construida. Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes de conformidad con las normas legales.

Área privada libre. Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo cubierta, y que se encuentra totalmente deslindada de las áreas comunes, de conformidad con las normas legales.

Asamblea General de Copropietarios: Órgano supremo de decisión de la propiedad horizontal, integrado por todos los propietarios o sus representantes o delegados debidamente acreditados, que ejerce sus funciones de conformidad con la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Es la instancia máxima de deliberación y decisión sobre los asuntos comunes de la copropiedad.

Asamblea Ordinaria: Reunión que debe celebrarse obligatoriamente una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al cierre del ejercicio presupuestal, para tratar asuntos como aprobación de estados financieros, presupuesto anual, elección de órganos de administración y vigilancia, entre otros temas previstos en la ley o el reglamento.

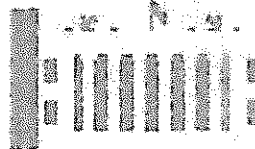
dirección y administración incluyendo asistentes, quórum, votaciones, decisiones y observaciones. Debe ser suscrita por el presidente y el secretario de la reunión y conservarse debidamente.

Área privada construida. Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes de conformidad con las normas legales.

Área privada libre. Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo cubierta, y que se encuentra totalmente deslindada de las áreas comunes, de conformidad con las normas legales.

Asamblea General de Copropietarios: Órgano supremo de decisión de la propiedad horizontal, integrado por todos los propietarios o sus representantes o delegados debidamente acreditados, que ejerce sus funciones de conformidad con la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Es la instancia máxima de deliberación y decisión sobre los asuntos comunes de la copropiedad.

Asamblea Ordinaria: Reunión que debe celebrarse obligatoriamente una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al cierre del ejercicio presupuestal, para tratar asuntos como aprobación de estados financieros, presupuesto anual, elección de órganos de administración y vigilancia, entre otros temas previstos en la ley o el reglamento.



Asamblea Extraordinaria: Reunión que puede convocarse en cualquier momento del año cuando lo exijan las necesidades del edificio o conjunto, por iniciativa del administrador, del revisor fiscal, del consejo de administración, en caso de que exista, o de un número plural de propietarios que represente al menos una quinta parte de coeficientes. Solo puede tratar los asuntos expresamente indicados en el orden del día.

Asamblea por delegados: Modalidad de asamblea de copropietarios, que se realiza a través de la presencia de los delegados elegidos por los copropietarios para su representación, conforme a la reglamentación aprobada por la asamblea de copropietarios.

Asamblea Presencial: Modalidad de reunión de la asamblea general que se realiza con la presencia física de los copropietarios o sus representantes en un lugar determinado, según convocatoria formal, en cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley y el reglamento.

Asamblea No Presencial o Virtual: Reunión de la asamblea general realizada a través de medios electrónicos o tecnológicos que permitan la comunicación simultánea o sucesiva de los participantes, garantizando la autenticidad de las decisiones y la conservación del soporte digital.

Asamblea Mixta: Modalidad de reunión que permite la participación simultánea de copropietarios tanto de forma presencial como remota, mediante herramientas digitales seguras. Su validez está sujeta al

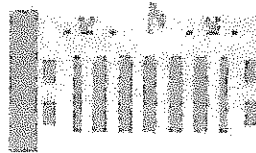
Asamblea Extraordinaria: Reunión que puede convocarse en cualquier momento del año cuando lo exijan las necesidades del edificio o conjunto, por iniciativa del administrador, del revisor fiscal, del consejo de administración, en caso de que exista, o de un número plural de propietarios que represente al menos una quinta parte de coeficientes. Solo puede tratar los asuntos expresamente indicados en el orden del día.

Asamblea por delegados: Modalidad de asamblea de copropietarios, que se realiza a través de la presencia de los delegados elegidos por los copropietarios para su representación, conforme a la reglamentación aprobada por la asamblea de copropietarios.

Asamblea Presencial: Modalidad de reunión de la asamblea general que se realiza con la presencia física de los copropietarios o sus representantes en un lugar determinado, según convocatoria formal, en cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley y el reglamento.

Asamblea No Presencial o Virtual: Reunión de la asamblea general realizada a través de medios electrónicos o tecnológicos que permitan la comunicación simultánea o sucesiva de los participantes, garantizando la autenticidad de las decisiones y la conservación del soporte digital.

Asamblea Mixta: Modalidad de reunión que permite la participación simultánea de copropietarios tanto de forma presencial como remota, mediante herramientas digitales seguras. Su validez está sujeta al cumplimiento de los principios de



cumplimiento de los principios de participación, autenticidad y conservación de la información.

Asamblea por Derecho Propio: Se reunirá el primer día hábil del mes siguiente al vencimiento del plazo para la asamblea ordinaria, siempre que se haya convocado en debida forma y no se haya realizado. Para deliberar y decidir válidamente, no se requerirá quorum mínimo pero sus decisiones solo podrán tomarse con mayoría simple de los presentes.

Asamblea Unilateral: Reunión válida en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal con un único propietario, quien asume todas las decisiones de la asamblea general de copropietarios. Tales decisiones deberán quedar consignadas por escrito y firmadas, con los mismos efectos jurídicos de un acta convencional.

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

Bienes comunes esenciales. Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, salubridad y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, entre otros, el terreno sobre o

participación, autenticidad y conservación de la información.

Asamblea por Derecho Propio: Se reunirá el primer día hábil del mes siguiente al vencimiento del plazo para la asamblea ordinaria, siempre que se haya convocado en debida forma y no se haya realizado. Para deliberar y decidir válidamente, no se requerirá quorum mínimo pero sus decisiones solo podrán tomarse con mayoría simple de los presentes.

Asamblea Unilateral: Reunión válida en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal con un único propietario, quien asume todas las decisiones de la asamblea general de copropietarios. Tales decisiones deberán quedar consignadas por escrito y firmadas, con los mismos efectos jurídicos de un acta convencional.

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

Bienes comunes esenciales. Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, salubridad y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, entre otros, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la

bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados mientras mantengan esta característica, las instalaciones generales de servicios públicos, los puntos fijos, ascensores, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel debidamente impermeabilizadas, los equipos indispensables para el suministro y funcionamiento de los servicios públicos, equipos para renovación de aire en sótanos, el sistema de protección contra descargas eléctricas y el transporte vertical de las personas y animales de compañía, si tal sistema existe.

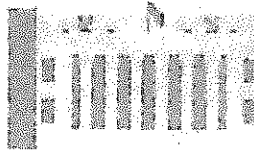
Coefficientes de copropiedad. Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados o de dominio particular en los bienes comunes del edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal. Los coeficientes definen además su porcentaje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

Conjunto. Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios o casas levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas,

estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados mientras mantengan esta característica, las instalaciones generales de servicios públicos, los puntos fijos, ascensores, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel debidamente impermeabilizadas, los equipos indispensables para el suministro y funcionamiento de los servicios públicos, equipos para renovación de aire en sótanos, el sistema de protección contra descargas eléctricas y el transporte vertical de las personas y animales de compañía, si tal sistema existe.

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

Conjunto. Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios o casas levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general pueden tener



estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general pueden tener la naturaleza de bienes comunes de la propiedad horizontal.

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

Consejo Municipal y Distrital de propiedad horizontal: Órgano asesor, consultivo y de apoyo para la coordinación interinstitucional de los servicios que las entidades territoriales ofrecen a los residentes de este régimen.

Convocatoria: Acto formal mediante el cual se cita a los copropietarios o representantes a una asamblea, indicando fecha, hora, lugar (físico o virtual) y el orden del día. Debe realizarse conforme a los plazos y medios establecidos por la Ley y el reglamento.

Delegado. Persona natural que representa a varios copropietarios ante la asamblea general u otros órganos colegiados previstos en el reglamento de propiedad horizontal. El reglamento de propiedad horizontal deberá expresamente indicar la forma en que serán elegidos los delegados, el período de tiempo y las facultades otorgadas.

la naturaleza de bienes comunes de la propiedad horizontal.

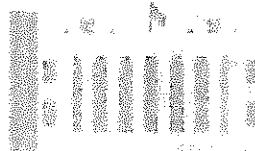
Copropietario. Titular del derecho real de dominio de uno o más bienes privados o de dominio particular que hacen parte de la propiedad horizontal, quien a su vez es propietario en común y proindiviso de los bienes comunes en proporción al coeficiente de copropiedad que le sea asignado en el reglamento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

Consejo Municipal y Distrital de propiedad horizontal: Órgano asesor, consultivo y de apoyo para la coordinación interinstitucional de los servicios que las entidades territoriales ofrecen a los residentes de este régimen.

Convocatoria: Acto formal mediante el cual se cita a los copropietarios o representantes a una asamblea, indicando fecha, hora, lugar (físico o virtual) y el orden del día. Debe realizarse conforme a los plazos y medios establecidos por la Ley y el reglamento.

Delegado. Persona natural que representa a uno o varios copropietarios ante la asamblea general u otros órganos colegiados previstos en el reglamento de propiedad horizontal. El reglamento de propiedad horizontal deberá expresamente indicar la forma en que serán elegidos los delegados, el período de tiempo y las facultades otorgadas.

Edificio: Construcción conformada por uno o varios niveles edificados sobre un terreno, cuya estructura alberga múltiples unidades independientes, aptas para su uso conforme a su naturaleza o destinación convencional.



Edificio: Construcción conformada por uno o varios niveles edificados sobre un terreno, cuya estructura alberga múltiples unidades independientes, aptas para su uso conforme a su naturaleza o destinación convencional. Además, incluye zonas y servicios de uso colectivo. Al ser sometido al régimen de propiedad horizontal, se compone de bienes de uso privado o exclusivo y de bienes comunes.

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmueble en el cual las unidades privadas están destinadas a servir como vivienda para personas, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la normativa urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso comercial: Inmueble cuyas unidades privadas se destinan al ejercicio de actividades comerciales o mercantiles, conforme a lo previsto en la normativa urbanística aplicable.

Edificio o conjunto de uso mixto: Inmueble en el que coexisten diferentes usos dentro de sus unidades privadas, tales como residencial, comercial, industrial u oficinas, conforme a la normativa urbanística vigente.

Expensas comunes: Son los gastos indispensables para garantizar la prestación de los servicios esenciales que permiten la existencia, seguridad y adecuada conservación de los bienes comunes. Se consideran servicios esenciales, entre otros, aquellos relacionados con el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción, accesibilidad y vigilancia de los bienes

Además, incluye zonas y servicios de uso colectivo. Al ser sometido al régimen de propiedad horizontal, se compone de bienes de uso privado o exclusivo y de bienes comunes.

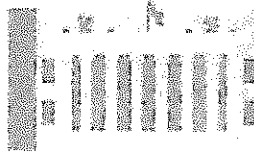
Edificio o conjunto de uso residencial: Inmueble en el cual las unidades privadas están destinadas a servir como vivienda para personas, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la normativa urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso comercial: Inmueble cuyas unidades privadas se destinan al ejercicio de actividades comerciales o mercantiles, conforme a lo previsto en la normativa urbanística aplicable.

Edificio o conjunto de uso mixto: Inmueble en el que coexisten diferentes usos dentro de sus unidades privadas, tales como residencial, comercial, industrial u oficinas, conforme a la normativa urbanística vigente.

Expensas comunes: Son los gastos indispensables para garantizar la prestación de los servicios esenciales que permiten la existencia, seguridad y adecuada conservación de los bienes comunes. Se consideran servicios esenciales, entre otros, aquellos relacionados con el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción, accesibilidad y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos vinculados a estos.

En los edificios o conjuntos destinados al uso comercial, los gastos asociados a



comunes, así como los servicios públicos vinculados a estos.

En los edificios o conjuntos destinados al uso comercial, los gastos asociados a actividades de mercadeo tendrán la naturaleza de expensas comunes, salvo disposición contraria expresa en el reglamento de propiedad horizontal.

Las expensas comunes no esenciales solo serán obligatorias cuando cuenten con la aprobación de la mayoría calificada prevista en la presente Ley.

Interventor. Persona natural o jurídica con la idoneidad profesional y experiencia en las ramas de ingeniería o arquitectura, que representa al propietario durante la construcción de la edificación, bajo cuya responsabilidad se verifica que ésta se adelante de acuerdo con todas las reglamentaciones correspondientes, siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizados por los diseñadores

Mayoría Simple: Corresponde a la forma de votación en la que se requiere obtener más de la mitad de los votos presentes en la reunión.

Mayoría Calificada: La mayoría calificada en propiedad horizontal requiere como mínimo la aprobación del 70% del total de los coeficientes de copropiedad que componen el edificio o conjunto para decisiones específicas según lo defina la ley o el reglamento de la propiedad horizontal.

Este porcentaje se calcula sobre el 100% de los coeficientes totales y se utiliza para

actividades de mercadeo tendrán la naturaleza de expensas comunes, salvo disposición contraria expresa en el reglamento de propiedad horizontal.

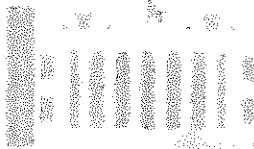
Las expensas comunes no esenciales solo serán obligatorias cuando cuenten con la aprobación de la mayoría calificada prevista en la presente Ley.

Interventor. Persona natural o jurídica con la idoneidad profesional y experiencia en las ramas de ingeniería o arquitectura, que representa al propietario durante la construcción de la edificación, bajo cuya responsabilidad se verifica que ésta se adelante de acuerdo con todas las reglamentaciones correspondientes, siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizados por los diseñadores

Mayoría Simple: Corresponde a la forma de votación en la que se requiere obtener más de la mitad de los votos presentes en la reunión.

Mayoría Calificada: La mayoría calificada en propiedad horizontal requiere como mínimo la aprobación del 70% del total de los coeficientes de copropiedad que componen el edificio o conjunto para decisiones específicas según lo defina la ley o el reglamento de la propiedad horizontal.

Este porcentaje se calcula sobre el 100% de los coeficientes totales y se utiliza para decisiones como los cambios en la destinación de bienes comunes, la reforma de estatutos o la imposición de expensas extraordinarias, entre otros.



decisiones como los cambios en la destinación de bienes comunes, la reforma de estatutos o la imposición de expensas extraordinarias, entre otros.

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

Propietario inicial: Persona natural o jurídica titular del derecho de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, somete dichos bienes al régimen de propiedad horizontal mediante declaración expresa contenida en escritura pública, conforme a lo establecido en la presente Ley.

Quórum: Número mínimo de coeficientes que deben estar representados en la asamblea para que esta pueda deliberar y decidir válidamente. Puede ser de liberatorio o decisorio, dependiendo del tipo de decisión que se pretenda adoptar.

Quorum deliberatorio: Se conforma con la presencia de la mitad más uno de la totalidad de los coeficientes de copropiedad.

Quorum decisorio: Es la cantidad de votos necesarios para que una decisión sea legal.

Representante: Persona natural que obrando a través de un contrato de

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

Propietario inicial: Persona natural o jurídica titular del derecho de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, somete dichos bienes al régimen de propiedad horizontal mediante declaración expresa contenida en escritura pública, conforme a lo establecido en la presente Ley.

Quórum: Número mínimo de coeficientes que deben estar representados en la asamblea para que esta pueda deliberar y decidir válidamente. Puede ser de liberatorio o decisorio, dependiendo del tipo de decisión que se pretenda adoptar.

Quorum deliberatorio: Se conforma con la presencia ~~de la mitad más uno~~ cuando menos del 30% de la totalidad de los coeficientes de copropiedad.

Quorum decisorio ordinario: ~~Es la cantidad de votos necesarios para que una decisión sea legal. Se conforma y decide cuando menos con la mitad más uno de la totalidad de los coeficientes de copropiedad.~~

Quorum decisorio especial: En atención a lo ordenado en el artículo 23 de la presente ley, modificatorio del artículo 46 de la ley 675, el quorum decisorio



mandato (poder especial o general) actúa ante los órganos de administración y dirección de la copropiedad, en representación del titular de derecho, conforme a las facultades que le han sido otorgadas expresamente en el mandato.

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal: Es el estatuto elaborado por el propietario inicial mediante el cual se regulan los derechos, deberes y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal.

Este reglamento tiene fuerza obligatoria para todos los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios de las unidades privadas, usuarios de las zonas comunes, los órganos de administración y cualquier tercero que contrate con la persona jurídica.

La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes bajo cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica, implica la aceptación y sujeción al reglamento de propiedad horizontal y a las demás normas internas que regulan las relaciones de vecindad y la convivencia armónica y pacífica entre copropietarios, tenedores y órganos de administración.

El reglamento de propiedad horizontal debe estar contenido en la escritura

especial se conforma o decide cuando menos el 70% de la totalidad de los coeficientes de copropiedad.

Representante: Persona natural que obrando a través de un contrato de mandato (poder especial o general) actúa ante los órganos de administración y dirección de la copropiedad, en representación del titular de derecho, conforme a las facultades que le han sido otorgadas expresamente en el mandato.

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal: Es el estatuto elaborado por el propietario inicial mediante el cual se regulan los derechos, deberes y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal.

Este reglamento tiene fuerza obligatoria para todos los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios de las unidades privadas, usuarios de las zonas comunes, los órganos de administración y cualquier tercero que contrate con la persona jurídica.

La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes bajo cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica, implica la aceptación y sujeción al reglamento de propiedad horizontal y a las demás normas internas que regulan las relaciones de vecindad y la convivencia armónica y pacífica entre



OCTAVIO
CARDONA REPRESENTANTE A LA CÁMARA

pública mediante la cual se somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal.

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

copropietarios, tenedores y órganos de administración.

El reglamento de propiedad horizontal debe estar contenido en la escritura pública mediante la cual se somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal.

Este reglamento elaborado por el propietario inicial puede cambiarse o modificarse en cualquier momento por decisión de la asamblea general de propietarios.

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

Cordialmente,

JOSE OCTAVIO CARDONA LEON
Representante a la Cámara por Caldas
Partido Liberal

2019/06/10

PROPOSICIÓN


JUAN PABLO ROJAS
Representante a la Cámara
ALT 5

Modifíquense las definiciones de Mayoría Simple, Quórum y Quórum Deliberatorio contenidas en el artículo 5 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 5. Modifíquese el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Mayoría Simple: Corresponde a la forma de votación en la que se requiere obtener más de la mitad de los votos presentes en la reunión, calculados sobre coeficientes de copropiedad cuando corresponda a decisiones de contenido económico y, en inmuebles destinados a vivienda, sobre unidades privadas cuando se trate de decisiones de contenido no económico.

Quórum: ~~Número mínimo de coeficientes que deben estar representados en la asamblea para que esta pueda deliberar y decidir válidamente.~~ Número mínimo de propietarios, unidades privadas o coeficientes de copropiedad que deben estar presentes o representados para que la asamblea pueda deliberar o decidir válidamente, según la naturaleza de la decisión y las reglas previstas en la presente ley.

Quórum deliberatorio: ~~Se conforma con la presencia de la mitad más uno de la totalidad de los coeficientes de copropiedad.~~ Salvo las excepciones previstas en la ley, se conforma con un número plural de propietarios que represente más de la mitad de los coeficientes de copropiedad para decisiones de contenido económico. En inmuebles destinados a vivienda y respecto de decisiones de contenido no económico, se calculará sobre el número de unidades privadas, de conformidad con la jurisprudencia constitucional.

Del Honorable Representante


Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo



Justificación

El artículo 5 contiene definiciones que deben ser coherentes con las reglas operativas de los artículos 20, 23 y demás disposiciones sobre asambleas. La definición propuesta de asamblea por derecho propio parte de un supuesto equivocado al exigir que haya existido convocatoria previa; por el contrario, el artículo 40 vigente de la Ley 675 de 2001 prevé esta reunión precisamente cuando la asamblea ordinaria no fue convocada.

Asimismo, definir el quórum exclusivamente en términos de coeficientes desconoce el condicionamiento jurisprudencial de las sentencias C-522 y C-738 de 2002 para inmuebles destinados a vivienda. La ley debe distinguir entre decisiones económicas y no económicas para evitar que una definición general contradiga el principio introducido en el artículo 4 y las reglas de mayorías.

La proposición corrige ambas inconsistencias y deja una definición transversal que puede aplicarse de manera coherente a las reuniones presenciales, virtuales, mixtas y por derecho propio.

303
1000



Bogotá D.C. septiembre de 2026

Señor
MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ
Secretario General
Cámara de Representantes

ASUNTO: PROPOSICIÓN (ARTÍCULO 114 LEY 5° DE 1992)
PROYECTO DE LEY: 067/2025C
RADICA: H.R. JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ

En mi calidad de Representante a la Cámara por el departamento de Santander, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley 5ª de 1992, me permito radicar **PROPOSICIÓN MODIFICATIVA** al artículo 5° del proyecto de ley 067/2025C, el cual quedará así:

“Reglamento de Propiedad Horizontal: Es el estatuto elaborado por el propietario inicial mediante el cual se regulan los derechos, deberes y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal.

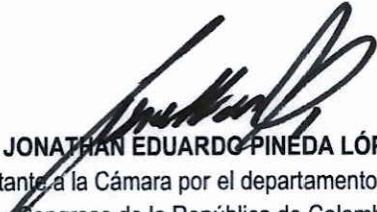
Este reglamento tiene fuerza obligatoria para todos los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios de las unidades privadas, usuarios de las zonas comunes, los órganos de administración y cualquier tercero que contrate con la persona jurídica.

La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes bajo cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica, implica la aceptación y sujeción al reglamento de propiedad horizontal y a las demás normas internas que regulan las relaciones de vecindad y la convivencia armónica y pacífica entre copropietarios, tenedores y órganos de administración.

Ninguna decisión de la asamblea general, consejo de administración, administración o cualquier otro órgano de la propiedad horizontal podrá ser contraria al régimen de propiedad horizontal establecido en la última escritura pública debidamente inscrita.

El reglamento de propiedad horizontal debe estar contenido en la escritura pública mediante la cual se somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal”.

Cordialmente,

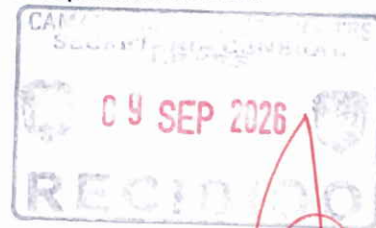

JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ
Representante a la Cámara por el departamento de Santander
Congreso de la República de Colombia



Bogotá D.C. septiembre de 2026

Señor
MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ
Secretario General
Cámara de Representantes

Handwritten mark resembling a stylized 'X' or '10'.



Handwritten red notes: a circle around '1', a checkmark, 'AIC', and '323'.

ASUNTO: PROPOSICIÓN (ARTÍCULO 114 LEY 5° DE 1992)
PROYECTO DE LEY: 067/2025C
RADICA: H.R. JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ

En mi calidad de Representante a la Cámara por el departamento de Santander, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley 5ª de 1992, me permito radicar **PROPOSICIÓN MODIFICATIVA** al artículo 5° del proyecto de ley 067/2025C, el cual quedará así:

***"Administrador Provisional:** Propietario Inicial o Persona Natural o jurídica contratada por aquel para que ejerza la representación legal y la administración de la copropiedad, únicamente mientras se cumple la condición de la construcción y enajenación de un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad".*

Cordialmente,


JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ
Representante a la Cámara por el departamento de Santander
Congreso de la República de Colombia

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

Proyecto de Ley N° 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N° 146 de 2025 Cámara "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal".

Modifíquese el artículo 5 del proyecto de ley, el cual quedará así

ARTÍCULO 5. Modifíquese el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

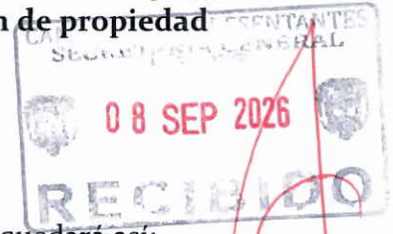
Artículo 3. Definiciones. Para los efectos de la presente Ley se establecen las siguientes definiciones:

Asamblea por Derecho Propio: Se reunirá ~~el primer día hábil del mes siguiente al vencimiento del plazo para la asamblea ordinaria, siempre que se haya convocado en debida forma y no se haya realizado~~ el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, cuando no hubiere sido convocada la Asamblea General Ordinaria. Para deliberar y decidir válidamente, ~~no se requerirá quórum mínimo~~ deberá contar con un quórum mínimo de la quinta parte de los propietarios, y sus decisiones solo podrán tomarse con mayoría simple de los presentes.

(...)

DIEGO FRAN ARIZA PEREZ

Representante a la Cámara por Santander
Partido de La U



12
A10
353h

JUSTIFICACIÓN

Se modifica la definición de Asamblea por Derecho Propio con el propósito de armonizarla con lo dispuesto en el artículo 20 del presente proyecto de ley, que regula específicamente esta modalidad de reunión. La modificación unifica el supuesto de procedencia, la fecha de realización y el quórum mínimo exigible, eliminando contradicciones internas y garantizando seguridad jurídica en la convocatoria, deliberación y adopción de decisiones de la Asamblea General de Copropietarios.

PROPOSICIÓN

Modifíquese el Artículo 5° del Proyecto de Ley N° 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N° 146 de 2025 Cámara “Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan otras disposiciones”, de la siguiente forma:

ARTÍCULO 5. Modifíquese el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

(...)

Administrador Provisional: Propietario Inicial o Persona Natural o jurídica contratada por aquel para que ejerza la representación legal y la administración de la copropiedad mientras se cumple la condición de la construcción, ~~y~~ enajenación ~~y entrega~~ de un número de unidades privadas que represente por lo menos el ~~cinuenta sesenta~~ y uno por ciento (~~561~~%) de los coeficientes de copropiedad

(...)

Milene Jarava Díaz
MILENE JARAVA
Representante a la Cámara

LUIS ALFONSO CHÁVEZ R
Representante a la Cámara

10-10-10

10-10-10

10-10-10

10-10-10

10-10-10

10-10-10



PROPOSICIÓN

Proyecto de Ley N° 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N° 146 de 2025 Cámara "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"

Modifíquese el párrafo 6 del artículo 6 del Proyecto de Ley, el cual quedará así:

Parágrafo 6: La falta de **revisión o** actualización del reglamento de propiedad horizontal dentro del plazo establecidos en el presente artículo ~~no invalidará~~ **afectará** su existencia **ni validez**. La **revisión y actualización se realizará conforme a las competencias de los órganos de administración y dirección previstas en la presente ley.** ~~pero será un factor a considerar por las autoridades de inspección, vigilancia y control como indicador de una posible deficiencia en la administración, y podrá ser objeto de requerimientos por parte de dichas autoridades para su actualización en un plazo adicional.~~

Las autoridades públicas solamente podrán ejercer funciones de inspección, vigilancia o control sobre las propiedades horizontales cuando dicha competencia se encuentre expresamente atribuida por la Constitución, la ley o el reglamento correspondiente.

Cordialmente,


DIEGO ZAMBRANO PARDO
Representante a la Cámara
Departamento del Putumayo



2:35pm

PROPOSICIÓN

Proyecto de Ley N° 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N° 146 de 2025 Cámara "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"

Modifíquese el parágrafo 4 del artículo 6 del Proyecto de Ley, el cual quedará así:

Parágrafo 4º. Los reglamentos de propiedad horizontal no podrán ~~contener normas que prohíban prohibir~~ **de manera general la tenencia de animales de compañía en los bienes de dominio privado ni impedir su tránsito o permanencia en las zonas comunes en los términos establecidos por la Constitución y la ley.** ~~o limiten la enajenación, gravamen y disposición de los bienes de dominio privado a cualquier título, así como tampoco prohibir la tenencia de mascotas o animales domésticos, pero sí podrán establecer regulaciones particulares internas y límites razonables, que no impliquen una prohibición absoluta, sobre el ejercicio de disposición que hiciere el propietario del bien a título no traslativo de dominio.~~

Para todos los efectos, se entenderá por límites razonables aquellos enmarcados y definidos de acuerdo con la Constitución Política, la Ley y la jurisprudencia de la Corte Constitucional.

Las propiedades horizontales podrán establecer reglas razonables, objetivas, generales y no discriminatorias orientadas a garantizar la seguridad, salubridad, tranquilidad y convivencia entre los residentes, siempre que dichas reglas sean proporcionales y no hagan imposible o excesivamente gravosa la tenencia de animales de compañía.

Las medidas que se adopten frente a conductas concretas atribuibles al tenedor deberán respetar el debido proceso y las demás garantías constitucionales y legales.

Cordialmente,



DIEGO ZAMBRANO PARDO
Representante a la Cámara
Departamento del Putumayo



2:35pm

10/10/10

11/11/11

12/12/12

PROPOSICIÓN

Proyecto de Ley N° 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N° 146 de 2025 Cámara "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"

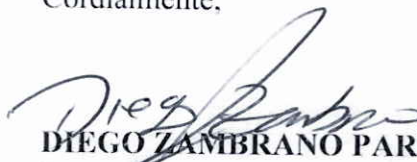
Modifíquese el numeral 12 del artículo 6 del Proyecto de Ley, el cual quedará así:

12. Los reglamentos de copropiedad deberán actualizarse **ser objeto de revisión integral**, al por lo menos, cada diez (10) años, **con el propósito de verificar su correspondencia con las disposiciones constitucionales, legales, urbanísticas y reglamentarias vigentes.** incorporando ~~los cambios normativos y las nuevas decisiones de los copropietarios, con el fin de que este documento cumpla con su finalidad.~~

Cuando de dicha revisión se advierta la necesidad de modificar el reglamento, la asamblea general de propietarios deberá adelantar el procedimiento correspondiente conforme a la presente ley.

La obligación de revisión no implicará, por sí misma, la obligación de reformar o elevar nuevamente a escritura pública el reglamento cuando no existan disposiciones que deban ser modificadas.

Cordialmente,



DIEGO ZAMBRANO PARDO
Representante a la Cámara
Departamento del Putumayo



2:35pm

1000

1000

1000

1000

Bogotá, 8 de septiembre de 2026.

Señores

NICOLAS BARGUIL

Presidente de la Cámara

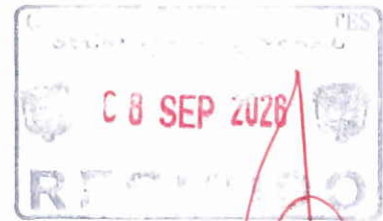
SIMÓN MOLINA

Primera vicepresidencia

ERICK VELASCO

Segunda vicepresidencia

Cámara de Representantes



Asunto: Proposición modificativa al Proyecto de Ley 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL".

Respetada mesa directiva,

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

Artículo 5. Contenido del reglamento de propiedad horizontal. El reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

(...) 13. La destinación de unidades privadas para la prestación de servicios de alojamiento y hospedaje turístico mediante plataformas tecnológicas solo estará permitida si el reglamento de propiedad horizontal lo autoriza de manera expresa, o si la Asamblea General lo aprueba con mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad, siempre en concordancia con los usos del suelo definidos en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial. (...)

Justificación

La actual ponencia reconoce en su exposición de motivos (sección 4.1.3.1) el impacto económico de la vivienda turística y los graves conflictos de convivencia que esta genera en las propiedades horizontales tradicionales. Sin embargo, el texto propuesto para segundo debate incurre en una grave omisión al no incluir una disposición normativa que resuelva el vacío jurídico actual sobre quién y cómo se autoriza esta actividad.

La falta de regulación expresa en la Ley 675 de 2001 ha generado un choque constante entre el derecho a la libre iniciativa privada y el derecho a la tranquilidad, la seguridad y la intimidad de los residentes. Permitir la operación de plataformas de hospedaje transitorio sin el aval de la comunidad desnaturaliza la vocación residencial de los edificios, sobrecarga el uso de los bienes comunes esenciales (ascensores, porterías, servicios públicos) e incrementa los costos de administración y seguridad para los copropietarios permanentes.



**NATALIA
MORENO**

REPRESENTANTE
A LA CÁMARA
CUNDINAMARCA

Esta proposición busca otorgar seguridad jurídica. Al exigir que la destinación turística esté permitida expresamente en el reglamento o aprobada por una mayoría calificada del 70% de la asamblea, se protege la autonomía de las comunidades para decidir sobre su entorno y se previene la gentrificación acelerada en sectores que no cuentan con la infraestructura para soportar dinámicas hoteleras.

Cordialmente,

NATALIA MORENO PUIN

Representante a la Cámara por Cundinamarca
Congreso de la República de Colombia

1000

PROPOSICIÓN

MODIFÍQUESE EL ARTÍCULO 8 Y SUPRÍMASE SU PARÁGRAFO 3.º DEL PROYECTO DE LEY NUMERO 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NUMERO 146 DE 2025 CÁMARA, "por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará así:

ARTÍCULO 8. Modifíquese el artículo 7 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 7. Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de la propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos, lotes de terreno o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulará dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes privados y los bienes comunes ubicados en la etapa que se conforma y los coeficientes de copropiedad correspondientes a tales bienes o lotes de terreno, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo, en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales ubicados en la etapa que se conforma y los que estarán al servicio de todas las etapas que integran la propiedad horizontal.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial, o su sucesor o causahabiente mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal inicial, en las cuales se identificará plenamente la etapa que se adiciona indicando las unidades privadas, los bienes comunes que la conforman y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto, así como los riesgos que se pueden generar, suministrando a los consumidores información, conforme a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 o la norma que haga sus veces. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del reglamento de propiedad horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar.

PROPOSITION

PROPOSITION 1. The following are equivalent:
(a) M is a free R -module.
(b) M is a direct sum of copies of R .
(c) M is a projective R -module and $M \otimes_R R/I \cong (R/I)^n$ for some $n \in \mathbb{N}$.

PROPOSITION 2. Let M be a finitely generated R -module. Then the following are equivalent:
(a) M is a free R -module.
(b) M is a projective R -module.

PROPOSITION 3. Let M be a finitely generated R -module. Then the following are equivalent:
(a) M is a free R -module.
(b) M is a projective R -module.
(c) M is a flat R -module.
(d) M is a reflexive R -module.

PROPOSITION 4. Let M be a finitely generated R -module. Then the following are equivalent:
(a) M is a free R -module.
(b) M is a projective R -module.
(c) M is a flat R -module.
(d) M is a reflexive R -module.

PROPOSITION 5. Let M be a finitely generated R -module. Then the following are equivalent:
(a) M is a free R -module.
(b) M is a projective R -module.
(c) M is a flat R -module.
(d) M is a reflexive R -module.



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

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

~~Parágrafo 3°. El propietario inicial y/o constructor deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas. Para tales efectos, se podrá establecer pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.~~


FRANYELA BERMUDEZ SERNA
Representante a la Cámara por Risaralda

THEORY OF THE EARTH

The theory of the earth is a branch of geology which deals with the origin and development of the earth and its various parts. It is a science which seeks to explain the processes which have shaped the earth and its features.

The theory of the earth is based on the study of the earth's history and its various parts. It is a science which seeks to explain the processes which have shaped the earth and its features. The theory of the earth is a branch of geology which deals with the origin and development of the earth and its various parts.

The theory of the earth is based on the study of the earth's history and its various parts. It is a science which seeks to explain the processes which have shaped the earth and its features. The theory of the earth is a branch of geology which deals with the origin and development of the earth and its various parts.

The theory of the earth is based on the study of the earth's history and its various parts. It is a science which seeks to explain the processes which have shaped the earth and its features.

The theory of the earth is based on the study of the earth's history and its various parts. It is a science which seeks to explain the processes which have shaped the earth and its features.

JUSTIFICACIÓN

El problema del texto actual. El artículo regula la propiedad horizontal por etapas, pero no se incorpora a la Ley 675 de 2001: a diferencia de casi todos los demás artículos del proyecto, no dice que modifique ni que adicione ninguna disposición de esa ley. Queda como norma suelta de la ley reformativa. El inconveniente no es de estilo. La Ley 675 de 2001 ya regula la materia en su artículo 7.º, «Conjuntos integrados por etapas», que el proyecto no toca y que por tanto seguiría vigente. Aprobado así, el país tendría dos regímenes simultáneos sobre la misma figura, con contenidos distintos: el artículo 7.º dispone que las etapas subsiguientes «las integrará el propietario inicial», mientras el artículo 8.º admite que lo haga también «su sucesor o causahabiente»; el artículo 7.º habla de conjuntos y el artículo 8.º extiende la figura a edificios, lotes de terreno y agrupaciones; y solo el artículo 8.º impone al propietario inicial deberes de información al consumidor y de asunción de costos. Ninguna regla dice cuál prevalece.

El segundo defecto. Dentro del mismo artículo, los párrafos 2.º y 3.º imponen la misma obligación dos veces con redacciones que no coinciden. El párrafo 2.º pone a cargo del «propietario inicial» los costos de «mantenimiento, servicios públicos provisionales, seguridad y control del área no desarrollada»; el párrafo 3.º pone a cargo del «propietario inicial y/o constructor» los costos de «mantenimiento, seguridad y control» de la misma área, sin los servicios públicos. Un mismo artículo con dos párrafos que regulan lo mismo y difieren tanto en el obligado como en el objeto es una invitación al litigio.

Por qué el cambio conviene. La proposición no altera una sola de las reglas sustantivas que el artículo introduce: conserva íntegro su contenido, que mejora de manera apreciable el régimen vigente. Lo que hace es ubicarlo donde debe estar. Al convertirlo en una modificación del artículo 7.º de la Ley 675 de 2001, el texto nuevo sustituye al viejo en lugar de convivir con él, y el régimen de las etapas queda en un solo artículo de un solo cuerpo normativo, que es donde lo buscarán el notario, el registrador, la autoridad urbanística y el juez. Y al fundir los dos párrafos en uno, que recoge tanto al constructor como los servicios públicos provisionales, se conserva todo lo que cada uno aportaba y desaparece la duplicidad.

1947

MEMORANDUM

TO : THE BOARD OF DIRECTORS
FROM : THE MANAGER
SUBJECT: PROPOSED CHANGES IN THE
MANAGEMENT OF THE COMPANY
The following is a summary of the proposed changes in the management of the company, as discussed at the meeting of the Board of Directors on [date]. The changes are intended to improve the efficiency of the company's operations and to ensure that the company is able to meet its long-term goals. The proposed changes include the following:

1. The Board of Directors is proposed to be expanded to include [number] additional members, to be appointed by the shareholders.
2. The Board of Directors is proposed to be given the authority to appoint and remove the Manager, subject to the approval of the shareholders.
3. The Board of Directors is proposed to be given the authority to approve the annual budget and to review the Manager's performance.
4. The Board of Directors is proposed to be given the authority to approve the company's financial statements and to review the Manager's performance.
5. The Board of Directors is proposed to be given the authority to approve the company's dividend policy and to review the Manager's performance.
6. The Board of Directors is proposed to be given the authority to approve the company's capital structure and to review the Manager's performance.
7. The Board of Directors is proposed to be given the authority to approve the company's risk management policy and to review the Manager's performance.
8. The Board of Directors is proposed to be given the authority to approve the company's environmental policy and to review the Manager's performance.
9. The Board of Directors is proposed to be given the authority to approve the company's social responsibility policy and to review the Manager's performance.
10. The Board of Directors is proposed to be given the authority to approve the company's corporate governance policy and to review the Manager's performance.

PROPOSICIÓN

Aval
JUAN PABLO ROJAS
Representante a la Cámara
AKT 9

Modifíquese el artículo 9 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, *"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"*, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 9. Modifíquese el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 8. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley ~~corresponde a la Cámara de Comercio del lugar de ubicación del edificio o conjunto.~~ se realizará a través del Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH), administrado por las Cámaras de Comercio. La inscripción efectuada en el RUNPH será única y constituirá el soporte para expedir la certificación de existencia y representación legal, sin que pueda exigirse un registro adicional para la misma finalidad.

La inscripción o actualización se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal, la revisoría fiscal y quienes conformen el consejo de administración. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

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

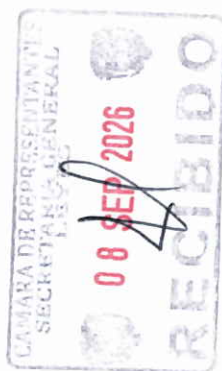
En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción o actualización de las certificaciones de representación legal, la revisoría fiscal y quienes conformen el consejo de administración, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera la verificación de la identidad del sujeto que solicita el registro.

Este trámite será gratuito para las Propiedades Horizontales cuyo estrato sea 1 y 2.

Los certificados expedidos por alcaldías municipales o distritales o por sus delegados antes de la entrada en funcionamiento del RUNPH conservarán plena validez hasta que la información sea migrada o actualizada en el nuevo registro.

Parágrafo 1°. Las Cámaras de Comercio deberán dar respuesta a la solicitud dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación. Al momento de efectuar el trámite, las Cámaras de Comercio, verificarán la identidad del sujeto que solicita el registro.

Parágrafo 2°. Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica. El Gobierno nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, el procedimiento y funcionamiento para realizar la suscripción de la escritura pública.



2000

2000

100

Parágrafo 3. La copropiedad, que elija u opte por elegir revisor fiscal, deberá cumplir con el requisito de publicidad, registrando el nombramiento ante la Cámara de Comercio, so pena de sanción

Parágrafo 4°. Dentro de los doce (12) meses siguientes a la entrada en funcionamiento del RUNPH, las alcaldías municipales y distritales y demás autoridades que administren registros de propiedad horizontal coordinarán con las Cámaras de Comercio la transferencia o interoperabilidad de la información existente, garantizando continuidad, integridad documental y protección de datos personales. Durante este periodo no podrá desconocerse la personería jurídica ni la representación legal por el solo hecho de no haberse completado la migración.

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

El proyecto traslada la certificación de existencia y representación legal a las Cámaras de Comercio y, simultáneamente, crea el RUNPH en un artículo posterior. Sin una regla expresa de integración, podrían configurarse dos procedimientos distintos para acreditar una misma realidad jurídica, con duplicidad de cargas y costos.

La modificación establece que el RUNPH es el instrumento único para la inscripción y certificación y protege la continuidad de los certificados expedidos bajo el régimen vigente. Esta transición es indispensable porque las alcaldías conservan actualmente archivos y actos administrativos que no pueden perder eficacia de manera automática con la creación del nuevo sistema.

La regla de interoperabilidad y migración también reduce riesgos de vacíos registrales, protege la seguridad jurídica de contratos y procesos judiciales en curso y evita que una copropiedad quede temporalmente sin capacidad para acreditar a su

0001
0002

0003



PROPOSICIÓN MODIFICATORIA 1



Modifíquese el artículo 9 del proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL" el cual quedará así:

Artículo 8. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. (...)

Parágrafo 4° (Nuevo). En los municipios donde la Cámara de Comercio de la respectiva jurisdicción no cuente con una sede física, seccional o punto de atención presencial, la Alcaldía Municipal habilitará una ventanilla única de recepción documental y acompañamiento digital gratuito para la radicación de trámites de inscripción y certificación de la propiedad horizontal, de forma que no se traslade el costo de desplazamiento ni barreras administrativas a los copropietarios ni administradores.

JUSTIFICACIÓN:

Se prioriza un enfoque territorial, antitramite y descentralizado pues en departamentos como Santander, varias Cámaras de Comercio concentran sus sedes presenciales únicamente en las cabeceras provinciales por lo que obligar a administradores ubicados en municipios pequeños o zonas rurales a desplazarse a otra ciudad para registrar su copropiedad o tramitar una certificación de representación legal impone una carga económica y logística injustificada que no existía.

En ese sentido, esta propuesta mantiene el animo de descongestión pero reconoce a las Alcaldías como puntos de apoyo y recepción documental, garantizando que el paso de la función pública de registro a las Cámaras de Comercio no genere exclusión ni desatención en las regiones alejadas.


CAMILO ALFONSO TORRES PRADA
Representante a la Cámara por Santander
Pacto Histórico

1944

1944

1

1

1

1

1

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

Proyecto de Ley 067/2025 C Acumulado 146/2025 C "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de Propiedad Horizontal".

Modifíquese el artículo 9 del Proyecto de Ley 067/2025 C Acumulado 146/2025 C, el cual quedará así:

ARTÍCULO 9°. Modifíquese el artículo 8° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 8°. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley corresponde ~~a la Cámara de Comercio del lugar de ubicación del edificio o conjunto~~ **al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.**

La inscripción, o actualización se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal, la revisoría fiscal y quienes conformen el consejo de administración. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

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

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción o actualización de las certificaciones de representación legal, la revisoría fiscal y quienes conformen el consejo de administración, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera la verificación de la identidad del sujeto que solicita el registro.

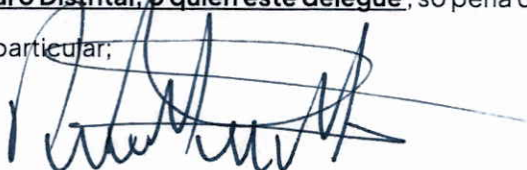
Este trámite será gratuito para las Propiedades Horizontales cuyo estrato sea 1 y 2 y 3.

Parágrafo 1°. ~~Las Cámaras de Comercio~~ **El Alcalde Municipal o Distrital, o la persona o entidad en quien este delegue esta facultad,** deberán dar respuesta a la solicitud dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación. Al momento de efectuar el trámite, ~~dicha autoridad~~ **dicha autoridad** ~~las Cámaras de Comercio,~~ verificarán la identidad del sujeto que solicita el registro.

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

Parágrafo 3°. La copropiedad, que elija u opte por elegir revisor fiscal, deberá cumplir con el requisito de publicidad, registrando el nombramiento ante ~~la Cámara de Comercio~~ **el Alcalde Municipal o Distrital, o quien este delegue,** so pena de sanción.

Sin otro particular;



DANIEL MAURICIO MONROY HERNÁNDEZ
Representante a la Cámara por Bogotá
Pacto Histórico



3:30pm

AKT 9



PROPOSICIÓN MODIFICATIVA



Modifíquese el artículo 9 del Proyecto de Ley 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley 146 de 2025 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones", así:

"ARTÍCULO 9. Modifíquese el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 8. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde a ~~la Cámara de Comercio~~ **al Alcalde Municipal o Distrital** del lugar de ubicación del edificio o conjunto.

(...)

Parágrafo 1°. ~~Las Cámaras de Comercio~~ **Alcaldías municipales o distritales** deberán dar respuesta a la solicitud dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación. Al momento de efectuar el trámite, ~~las Cámaras de Comercio,~~ verificarán la identidad del sujeto que solicita el registro.

Parágrafo 2°. Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica. El Gobierno nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, el procedimiento y funcionamiento para realizar la suscripción de la escritura pública.

Parágrafo 3. La copropiedad, que elija u opte por elegir revisor fiscal, deberá cumplir con el requisito de publicidad, registrando el nombramiento ante ~~las Cámara de Comercio~~ **Alcaldías municipales o distritales**, so pena de sanción."

De ser aprobada esta modificación hagase el respectivo ajuste en el texto aprobado en todos los artículos en los que se cambie la competencia del registro de las propiedades horizontales de las Alcaldías municipales y distritales para pasarla a manos de las Cámaras de Comercio.

Atentamente,


NIXON PERDOMO JURAGARO
Representante a la Cámara por CITREP 5

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

10/10/1911

16
PROPOSICION MODIFICATORIA

Modifíquese el artículo 10 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara: Modifíquese el parágrafo 3° del artículo 9° de la Ley 675 de 2001, así: "por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal", el cual quedará así:

Artículo 10. Adiciónense unos párrafos al artículo 9° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

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

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

Parágrafo 2°. Las limitaciones, gravámenes, condiciones y demás cargas que soporte el dominio sobre las unidades privadas, deberán ser canceladas o levantadas por el titular del dominio, antes de su transferencia al nuevo patrimonio o ente asociativo. No obstante, el partícipe o aportante, titular del dominio sobre la propiedad gravada o limitada, podrá acordar que el nuevo ente, patrimonio o asociación, cancele tales limitaciones, gravámenes o condiciones, disminuyendo su porcentaje de participación en la sociedad, patrimonio o entidad, a valores inferiores al de su coeficiente de copropiedad.

Parágrafo 3°. Si la decisión a la que se refiere el parágrafo segundo es tomada con el coeficiente señalado, los restantes titulares de dominio podrán continuar con su propiedad en la forma en que la han ejercido dentro de la propiedad horizontal.

En ningún caso una decisión adoptada por mayoría simple podrá modificar, restringir o alterar la destinación, uso o aprovechamiento económico de los bienes de dominio particular de un propietario, cuando dicha destinación se encuentre establecida en el reglamento de propiedad horizontal, en los títulos de adquisición o se encuentre amparada por las normas urbanísticas vigentes.

Cualquier modificación de la destinación o uso específico de una unidad privada deberá



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA

Laura Beltrán

Representante a la cámara por Bogotá

respetar los derechos adquiridos, el derecho de propiedad y el debido proceso, así como las mayorías establecidas en la presente ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 4º. Si todos los propietarios deciden transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en la presente ley.

LAURA DANIELA BELTRÁN PALOMARES

Representante a la Cámara por Bogotá
Pacto Histórico



Bogotá D.C. septiembre de 2026

Señor
MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ
Secretario General
Cámara de Representantes

ASUNTO: PROPOSICIÓN (ARTÍCULO 114 LEY 5° DE 1992)
PROYECTO DE LEY: 067/2025C
RADICA: H.R. JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ

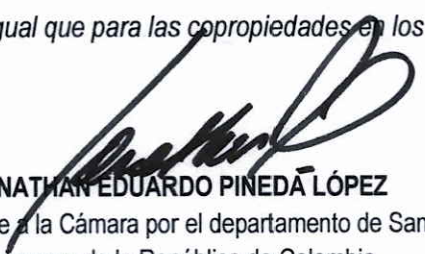
En mi calidad de Representante a la Cámara por el departamento de Santander, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley 5ª de 1992, me permito radicar **PROPOSICIÓN MODIFICATIVA** al artículo 11° del proyecto de ley 067/2025C, el cual quedará así:

Artículo 15. Seguros. Todas las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán constituir pólizas de seguros que cubran el 100% de los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto, que garanticen la reconstrucción o reparación total de los mismos.

Igualmente, las copropiedades deberán contratar pólizas de seguro con amparo de responsabilidad civil extracontractual, que cubran los riesgos que se puedan generar por actividades o comportamientos de trabajadores, administradores, contratistas, a ocupantes o visitantes en áreas comunes.

El gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra asonada, incendio, terremoto y maremoto de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción; al igual que para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3.

Cordialmente,


JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ
Representante a la Cámara por el departamento de Santander
Congreso de la República de Colombia

PROPOSICION MODIFICATORIA

Modifíquese el artículo 11 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara: *"por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal", el cual quedará así:*

Artículo 11. Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, El cual quedará así:

"Artículo 15. Seguros. Las copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán contratar pólizas de seguros que amparen los bienes comunes susceptibles de aseguramiento frente a los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto, de acuerdo con las condiciones de riesgo, características constructivas, ubicación, antigüedad, valor asegurable y disponibilidad efectiva de cobertura en el mercado asegurador.

La cobertura deberá procurar garantizar la reconstrucción o reparación de los bienes comunes asegurados, de acuerdo con el valor asegurable técnicamente determinado, sin que pueda exigirse una cobertura superior a aquella que razonablemente pueda ser contratada en el mercado asegurador.

Igualmente, cuando corresponda de acuerdo con la naturaleza de las actividades desarrolladas por la copropiedad, deberán contratarse pólizas de responsabilidad civil extracontractual respecto de los riesgos derivados de actividades o comportamientos de trabajadores, contratistas, ocupantes o visitantes en las áreas comunes.

El Gobierno Nacional reglamentará mecanismos de aseguramiento de primera pérdida, seguro parcial y coberturas mínimas, especialmente para las copropiedades que por sus condiciones económicas o de riesgo no puedan acceder a una cobertura integral.

En las copropiedades residenciales de estratos 1, 2 y 3, las condiciones de aseguramiento deberán atender criterios de progresividad, proporcionalidad y capacidad económica, procurando evitar que el cumplimiento de esta obligación genere incrementos desproporcionados en las expensas comunes."

Laura Daniela Beltrán

LAURA DANIELA BELTRÁN PALOMARES

Representante a la Cámara por Bogotá
Pacto Histórico

1000

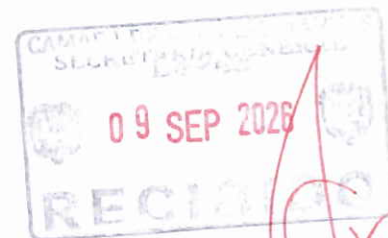
1000



Bogotá D.C. septiembre de 2026

Señor
MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ
Secretario General
Cámara de Representantes

ASUNTO: PROPOSICIÓN (ARTÍCULO 114 LEY 5° DE 1992)
PROYECTO DE LEY: 067/2025C
RADICA: H.R. JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ



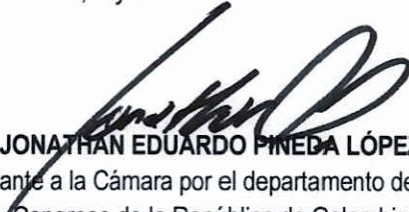
En mi calidad de Representante a la Cámara por el departamento de Santander, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley 5ª de 1992, me permito radicar **PROPOSICIÓN MODIFICATIVA** al artículo 11° del proyecto de ley 067/2025C, el cual quedará así:

Artículo 15. Seguros. Todas las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán constituir pólizas de seguros que cubran el 100% de los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto, que garanticen la reconstrucción o reparación total de los mismos.

Igualmente, las copropiedades deberán contratar pólizas de seguro con amparo de responsabilidad civil extracontractual, que cubran los riesgos que se puedan generar por actividades o comportamientos de trabajadores, contratistas, a ocupantes o visitantes en áreas comunes.

El gobierno nacional deberá reglamentar en un lapso no mayor a un año, la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra asonada, incendio, terremoto y maremoto de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción; al igual que para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3.

Cordialmente,


JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ

Representante a la Cámara por el departamento de Santander
Congreso de la República de Colombia



PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal".

Por la cual se modifica parcialmente el **artículo 11, parágrafo 4** y se adiciona el **parágrafo 5** el cual quedará así:

Artículo 15. Seguros. Todas las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán constituir pólizas de seguros que amparen los bienes comunes susceptibles de aseguramiento contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto, que garanticen la reconstrucción o reparación total de los mismos.

Igualmente, las copropiedades deberán contratar pólizas de seguro con amparo de responsabilidad civil extracontractual, que cubran los riesgos que se puedan generar por actividades o comportamientos de trabajadores, contratistas, a ocupantes o visitantes en áreas comunes.

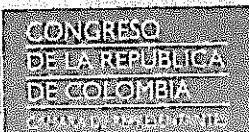
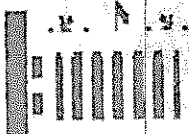
El Gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra asonada, incendio, terremoto y maremoto de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción; al igual que para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3.

Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto de los bienes comunes susceptibles a ser asegurados que trata la presente Ley.

Parágrafo 2º. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

Parágrafo 3º. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a expedir las pólizas de seguros de las copropiedades residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.

Parágrafo 4º. Las copropiedades podrán contratar seguros multirriesgo de manera colectiva a través de asociaciones de propiedad horizontal para buscar mejores condiciones de mercado y primas más bajas.



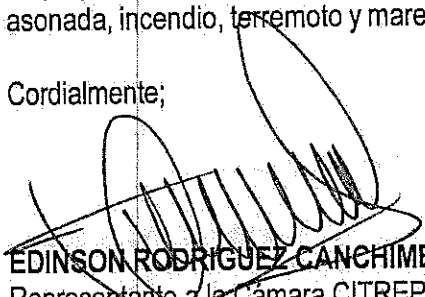
Parágrafo 5°. Para las copropiedades ubicadas en los estratos 1, 2 y 3, las condiciones de aseguramiento deberán observar criterios de proporcionalidad y capacidad económica, procurando garantizar el acceso a mecanismos de protección adecuados y económicamente sostenibles.

Justificación:

La modificación es conveniente porque **elimina la obligación rígida de asegurar el 100 % del valor de reconstrucción**, sin eliminar la obligación de las copropiedades de contar con mecanismos de protección frente a riesgos graves, por lo tanto, resulta más coherente establecer un criterio de proporcionalidad, en lugar de imponer un porcentaje uniforme de cobertura para todas las copropiedades.

La proposición no elimina el seguro obligatorio, por el contrario, conserva la protección de los rentes a asonada, incendio, terremoto y maremoto, mantiene el seguro de responsabilidad civil extracontractual

Cordialmente;


EDINSON RODRÍGUEZ CANCHIMBO
Representante a la Cámara CITREP - 9
Consejo Comunitario del Río Cajambre

Δ2T 11



70

Bogotá D.C, 08 de septiembre de 2026

PROP-011-2026

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

PROYECTO DE LEY NO. 067 DE 2025 CÁMARA, ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NO. 146 DE 2025 CÁMARA

"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal".

Modifíquese el inciso tercero del artículo 11 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, el cual quedará así

Artículo 11. Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001.

[...]

El Gobierno nacional reglamentará la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial o mecanismos de cobertura mínima contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto, de vigencia anual y con posibilidad de pagos mensuales sin cobro de intereses, aplicables a las propiedades horizontales que, por sus condiciones de riesgo, antigüedad, ubicación, vulnerabilidad física o socioeconómica, no encuentren cobertura por el valor total de reconstrucción o cuya prima para dicha cobertura resulte desproporcionada frente a su capacidad económica; así como a las copropiedades residenciales de estratos uno (1), dos (2) y tres (3).

Para efectos de la reglamentación, el Gobierno nacional deberá establecer condiciones diferenciales para las copropiedades ubicadas en zonas de amenaza sísmica alta o afectadas por situaciones de desastre o calamidad pública, procurando mecanismos que faciliten su aseguramiento, reconstrucción o



reparación y evitando que el costo de las primas constituya una carga económica desproporcionada para los propietarios y residentes.

La reglamentación deberá preservar la suficiencia de las coberturas, la sostenibilidad técnica del aseguramiento y los criterios de gestión integral del riesgo de desastres.

Justificación: El artículo propuesto actualmente exige coberturas del 100 % para asonada, incendio, terremoto y maremoto, pero al mismo tiempo reconoce expresamente que existen propiedades horizontales que, por sus condiciones de riesgo, no encuentran seguros que cubran el valor total de reconstrucción.
gaceta_1164.pdf

La proposición no elimina la obligación de aseguramiento. Por el contrario, busca hacerla materialmente realizable, incorporando criterios de vulnerabilidad física, socioeconómica, amenaza sísmica y afectación por desastres.

Esto cobra especial importancia en regiones sometidas a amenaza sísmica, donde la antigüedad de las edificaciones, sus características estructurales o su localización pueden dificultar el acceso a coberturas integrales o incrementar significativamente el valor de las primas.

Además, el propio artículo 11 permite actualmente que las copropiedades contraten seguros multirriesgo colectivamente para obtener mejores condiciones y primas más bajas, lo cual demuestra que el proyecto ya admite mecanismos orientados a mejorar la asequibilidad del aseguramiento.

Cordialmente,

JUAN MANUEL LONDOÑO JARAMILLO
Representante a la Cámara



PROPOSICIÓN MODIFICATIVA

MODIFÍQUESE el artículo 11 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL", de la siguiente manera:

"Artículo 11. Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 15. Seguros. Todas las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán constituir pólizas de seguros ~~el 100%~~ **el máximo valor asegurable de la Propiedad Horizontal de los riesgos** de asonada, incendio, terremoto y maremoto, que garanticen la reconstrucción o reparación total **o parcial** de los mismos, contando en caso de que el inmueble no sea asegurable por el 100% del valor de los bienes susceptibles de ser asegurados con al menos tres (3) cotizaciones con aseguradores diferentes, adoptando aquella que brinde mayor cobertura.

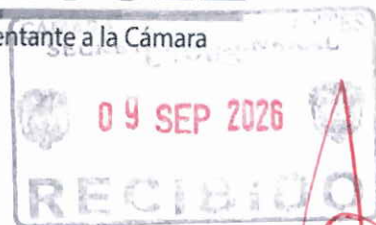
Igualmente, las copropiedades deberán contratar pólizas de seguro con amparo de responsabilidad civil extracontractual, que cubran los riesgos que se puedan generar por actividades o comportamientos de trabajadores, contratistas, a ocupantes o visitantes en áreas comunes.

El gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra asonada, incendio, terremoto y maremoto de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción; al igual que para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3.

(...)"

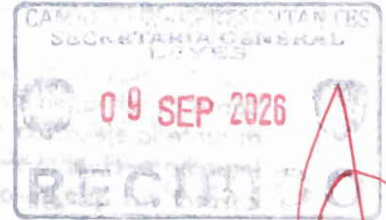
Atentamente,

DURGUES ESPINOZA
JOSÉ DURGUES ESPINOZA MARTÍNEZ
Representante a la Cámara
Departamento de Risaralda



DET 12.

Representante
MONICA KARINA BOCANEGRA
Vicepresidente
Comisión Primera Constitucional Permanente
Cámara de Representantes
Ciudad



Asunto: Proposición de modificación al artículo 12 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara
acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN
NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL".**

Modifíquese el artículo 12 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de
Ley No. 146 de 2025 Cámara **"POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY
675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL"**

El cual quedará así:

ARTÍCULO 12. Modifíquese el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la
entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o
conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se
efectuará de manera simultánea con la entrega de la primera unidad privada según las actas
correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de
recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se deberán entregar a las personas (s)
designada(s) por la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, en cualquier
momento, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de
bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y un (51%) de los coeficientes de
copropiedad.

La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los ascensores, bombas y demás equipos,
expedidos por sus proveedores, así como los planos y los certificados de disponibilidad,
correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos
domiciliarios esenciales. El constructor deberá entregar, además, copia de la Certificación Técnica de
Ocupación expedida conforme a la normativa vigente, como soporte de la actitud constructiva del
edificio, sin que ello exima de las obligaciones de recibo material de los bienes comunes por parte de
la persona jurídica de la propiedad horizontal.

Para efectos de entrega del sistema de ascensores éstos deberán ser entregados certificados de
conformidad con la norma técnica vigente para transporte vertical.

Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas en situación de discapacidad desde
el momento de su entrega de conformidad con lo establecido en la Ley 361 de 1997 o las normas que
la reglamente, modifique o sustituya.

La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos con
demás elementos instalados, pedidos por sus respectivos proveedores.

USCÁTEGUI
REPRESENTANTE A LA CÁMARA

José Jaime Uscátegui @jjuscategui José Jaime Uscátegui www.josejaimeuscategui.com

"record" o definitivos, y en general, la documentación relacionada con los servicios públicos domiciliarios.

Las alcaldías distritales, municipales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en su calidad de autoridades de control urbano, deberán ejercer vigilancia y control durante la ejecución de las obras, ~~en caso de detectar incumplimientos deberán requerir de manera inmediata el apoyo de la Policía Nacional para garantizar con el fin de aplicar las medidas correctivas que garanticen~~ el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o su equivalente. ~~de conformidad con las medidas correctivas previstas en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias a que haya lugar.~~

Parágrafo. 1°. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

Parágrafo. 2°. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado, o sus modificaciones debidamente aprobadas y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal o sus adiciones y reformas.

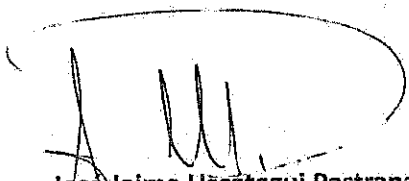
Parágrafo 3°. Los informes o conceptos profesionales requeridos en el proceso de recepción de bienes comunes deberán ser suscritos por profesionales con la idoneidad y especialidad exigidas por las normas vigentes que regulan el ejercicio de cada profesión. El incumplimiento de este requisito acarreará la invalidez del informe o concepto respectivo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y administrativas que impongan los consejos y tribunales profesionales competentes y demás acciones que a que haya lugar.

Parágrafo. 4°. En las asambleas de copropietarios, el constructor o propietario inicial tendrá derecho a votar en proporción a sus coeficientes de copropiedad. No obstante, en las decisiones que versen sobre la aprobación de actas de entrega de bienes comunes, la ejecución de garantías de construcción o la aprobación de cuotas extraordinarias destinadas a cubrir deficiencias constructivas, el propietario inicial deberá declararse impedido o abstenerse de votar, en salvaguarda de la transparencia y evitando conflictos de interés entre su calidad de constructor y la de copropietario.

Parágrafo. 5°. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas en situación de discapacidad discapacitadas y de tercera edad.

Cordialmente,


José Jaime Uscátegui Pastrana
Representante a la Cámara por Bogotá D.C.
Capitolio Nacional
Congreso de la República

PROPOSICIÓN



Modifíquese el Artículo 12° del Proyecto de Ley N° 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N° 146 de 2025 Cámara “Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan otras disposiciones”, de la siguiente forma:

ARTÍCULO 12. Modifíquese el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectuará de manera simultánea con la entrega de un número de bienes privados que representen por lo menos el treinta y cuatro por ciento (34%) de los coeficientes de copropiedad ~~la primera unidad privada~~ según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se deberán entregar a las personas (s) designada(s) por la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el ~~cincuenta~~ sesenta y un (56) 1% de los coeficientes de copropiedad.

(...)

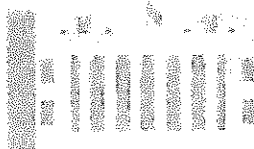
Milene Jarava Díaz
MILENE JARAVA
Representante a la Cámara

LUIS ALFONSO CHÁVEZ R
LUIS ALFONSO CHÁVEZ R
Representante a la Cámara

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

En mi condición de Representante a la Cámara por el Departamento de Caldas y conforme a lo establecido en los artículos 112 y subsiguientes de la Ley 5 de 1992, propongo a la Honorable Plenaria de la Cámara de Representantes, someter a consideración la siguiente proposición, **con el fin modificar el artículo 17 del proyecto de Ley No 067 de 2025 Cámara** en el siguiente sentido:

ARTICULO ORIGINAL	ARTICULO PROPUESTO
ARTÍCULO 17. Modifíquese el Artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y para la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el coeficiente y/o módulo de contribución que le corresponda. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. Lo mismo sucederá con la	ARTÍCULO 17. Modifíquese el Artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y para la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el coeficiente y/o módulo de contribución que le corresponda. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado, <u>salvo el arrendatario</u>. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. Lo mismo sucederá con la



primera escritura de la constructora al primer comprador.

Parágrafo 1º. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

Parágrafo 2º. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo 3º. En las Propiedades Horizontales residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta exoneración no aplicará para los costos de administración general asociados a la supervisión del contrato de mantenimiento.

Parágrafo 4º. El propietario inicial participará en el pago de las expensas comunes desde el momento en que el proyecto quede adherido al reglamento de Propiedad Horizontal y se haya entregado por lo menos un inmueble al nuevo propietario, dicho pago se realizará por

primera escritura de la constructora al primer comprador.

Parágrafo 1º. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

Parágrafo 2º. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo 3º. En las Propiedades Horizontales residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta exoneración no aplicará para los costos de administración general asociados a la supervisión del contrato de mantenimiento.

Parágrafo 4º. El propietario inicial participará en el pago de las expensas comunes desde el momento en que el proyecto quede adherido al reglamento de Propiedad Horizontal y se haya entregado por lo menos un inmueble al nuevo propietario, dicho pago se realizará por todas las unidades que estén integradas al Reglamento de Propiedad Horizontal. De lo



CONGRESO
DE LA REPUBLICA
DE COLOMBIA

OCTAVIO
CARDONA REPRESENTANTE A LA CÁMARA

todas las unidades que estén integradas al Reglamento de Propiedad Horizontal. De lo anterior el propietario inicial tendrá que dejar constancia al momento de suscribir la escritura de venta del inmueble, basado en el presupuesto elaborado para tal fin. Parágrafo 5°. Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios.	anterior el propietario inicial tendrá que dejar constancia al momento de suscribir la escritura de venta del inmueble, basado en el presupuesto elaborado para tal fin. Parágrafo 5°. Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios.
---	--

Cordialmente,

JOSE OCTAVIO CARDONA LEON
Representante a la Cámara por Caldas
Partido Liberal

PROPOSICIÓN

Auel

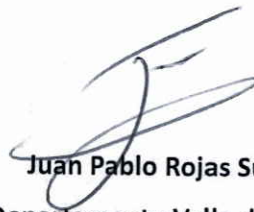
**JUAN
PABLO
ROJAS**
Representante
a la Cámara
A27 97

Modifíquese el párrafo 5 del artículo 17 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 17. Modifíquese el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: (...)

Parágrafo 5°. Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de cinco (5) o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces ~~podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios~~ podrá adoptar mecanismos simplificados de administración, presupuesto, recaudo y distribución de expensas, siempre que se garantice el pago de las expensas comunes necesarias para la existencia, seguridad, conservación, servicios públicos y cumplimiento de obligaciones legales de la copropiedad. En ningún caso esta facultad podrá utilizarse para exonerar obligaciones frente a terceros o trasladarlas a un copropietario sin su consentimiento.

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo

Justificación

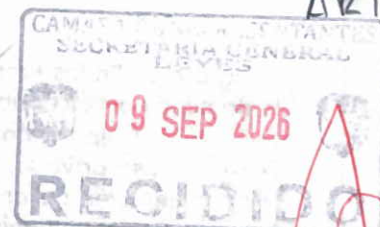
Permitir que una copropiedad determine libremente "cuáles expensas asumirán" sus miembros puede ser interpretado como facultad para excluir gastos necesarios de seguridad, mantenimiento, servicios o cumplimiento legal. La existencia de una copropiedad supone obligaciones comunes que no desaparecen por su tamaño o por tratarse de VIS o VIP.

La proposición conserva un tratamiento simplificado para pequeños proyectos, pero delimita su alcance: la asamblea puede simplificar la gestión y la distribución, no desconocer obligaciones esenciales ni afectar derechos de acreedores, trabajadores, contratistas o prestadores de servicios.



...

Representante
MONICA KARINA BOCANEGRA
Vicepresidente
Comisión Primera Constitucional Permanente
Cámara de Representantes
Ciudad



Asunto: Proposición de modificación al artículo 17 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara
acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN
NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL".**

Modifíquese el artículo 17 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de
Ley No. 146 de 2025 Cámara **"POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY
675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL"**

El cual quedará así:

ARTÍCULO 17. Modifíquese el Artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes
privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias
causadas por la administración y para la prestación de servicios comunes esenciales para la
existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el coeficiente y/o
módulo de contribución que le corresponda.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario
y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su
pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las
expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del
derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el
notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el
Representante Legal de la copropiedad. Lo mismo sucederá con la primera escritura de la
constructora al primer comprador.

Parágrafo 1º. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o
más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las
expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus
comuneros, en la proporción que les corresponda.

Parágrafo 2º. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o
conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un
determinado bien o servicio común.

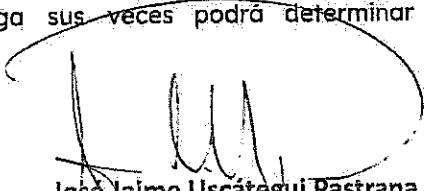


Parágrafo 3°. En las Propiedades Horizontales residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta exoneración no aplicará para los costos de administración general asociados a la supervisión del contrato de mantenimiento.

Parágrafo 4°. El propietario inicial participará en el pago de las expensas comunes desde el momento en que el proyecto quede adherido al reglamento de Propiedad Horizontal y se haya entregado por lo menos un inmueble al nuevo propietario, dicho pago se realizará por todas las unidades **no escrituradas** que estén integradas al Reglamento de Propiedad Horizontal. De lo anterior el propietario inicial tendrá que dejar constancia al momento de suscribir la escritura de venta del inmueble, basado en el presupuesto elaborado para tal fin.

Parágrafo 5°. Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios.

Cordialmente,



José Jaime Uscátegui Pastrana
Representante a la Cámara por Bogotá D.C.
Capitolio Nacional
Congreso de la República

JUSTIFICACIÓN:

La modificación busca **precisar la responsabilidad del propietario inicial en el pago de las expensas comunes**, estableciendo que su obligación se extiende exclusivamente a las unidades **no vendidas** que se encuentren integradas al reglamento de propiedad horizontal. Con este ajuste se evita que el propietario inicial continúe asumiendo —o que se genere confusión sobre quién debe asumir— las expensas correspondientes a unidades cuyo dominio ya fue transferido.

Asimismo, se mantiene la obligación de dejar constancia de este pago al momento de la primera transferencia, con base en el presupuesto elaborado para tal fin, garantizando transparencia frente a los adquirentes y claridad sobre la distribución de las cargas económicas de la copropiedad.



Asul

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA AL ARTÍCULO 18
PROYECTO DE LEY N.º 067 DE 2025 CÁMARA, ACUMULADO CON EL PROYECTO
DE LEY N.º 146 DE 2025 CÁMARA

“Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de Propiedad Horizontal”

Bogotá, D. C., 2 de septiembre de 2026

Doctor

NICOLÁS ANTONIO BARGUIL

Presidente

CÁMARA DE REPRESENTANTES

Ciudad

Asunto: Proposición modificatoria al artículo 18 del Proyecto de Ley N.º 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N.º 146 de 2025 Cámara

PROPOSICIÓN

Modifíquese el artículo 18 del texto propuesto para segundo debate del Proyecto de Ley N.º 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N.º 146 de 2025 Cámara, cuyo texto original es:

ARTÍCULO 18. Modifíquese el Artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

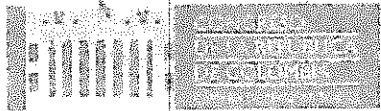
Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior o la condonación parcial de los mismos, así como la aprobación del pago de las expensas comunes en especie.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en observancia a las políticas de protección de datos personales.

Cordialmente,





Y quedará así:

ARTÍCULO 18. Modifíquese el Artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior o la condonación parcial de los mismos, así como la aprobación del pago de las expensas comunes en especie.

~~Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.~~ el incumplimiento, la situación de mora podrá informarse únicamente en lugares internos del edificio o conjunto y en medios de acceso restringido a propietarios y residentes. El acta de la asamblea podrá incluir la identificación de las unidades privadas cuyos propietarios se encuentren en mora y el valor adeudado, sin divulgar datos personales adicionales que no resulten necesarios para la finalidad de la información.

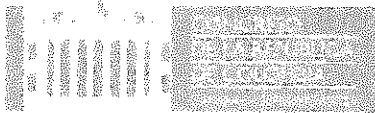
~~Parágrafo. Parágrafo 1°. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en observancia a las políticas de protección de datos personales,~~ a los principios y deberes establecidos en la Ley 1581 de 2012, el Decreto 1074 de 2015 y las normas que los modifiquen o sustituyan. Previamente a la publicación, el responsable del tratamiento deberá comunicar al titular la información que se pretende divulgar y garantizar sus derechos de consulta, contradicción, rectificación y actualización.

Parágrafo 2°. La información publicada deberá ser veraz, completa, exacta, actualizada, comprobable y comprensible. Deberá corregirse o retirarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la acreditación del pago, acuerdo o extinción de la obligación. En ningún caso podrán divulgarse datos sensibles, información de niños, niñas y adolescentes, datos de contacto, documentos de identidad u otra información ajena a la mora. Se prohíbe su publicación en páginas web, redes sociales o canales de acceso público.

Cordialmente,

JUSTIFICACIÓN

La proposición desarrolla las garantías de intimidad, buen nombre y hábeas data sin eliminar la facultad legítima de informar a la comunidad sobre el incumplimiento de expensas. La Superintendencia de Industria y Comercio señaló que el artículo no presenta una incompatibilidad general con el régimen de protección de datos, pero recordó que las políticas de tratamiento deben respetar la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1074 de 2015.



La Sentencia C-328 de 2019 admitió la publicación dentro de la copropiedad, preservando los derechos de contradicción, rectificación y actualización. Por ello se delimitan la finalidad, los destinatarios, los datos divulgables y el plazo de retiro. También se elimina la expresión "Cordialmente," incorporada de manera accidental en el texto normativo.

Atentamente,

RENZO ALEXANDER GARCÍA PARRA

Representante a la Cámara

PACTO HISTÓRICO

Tolima

AL+ 18

Representante
MONICA KARINA BOCANEGRA

Vicepresidente

Comisión Primera Constitucional Permanente

Cámara de Representantes

Ciudad

Asunto: Proposición de modificación al artículo 18 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara

"POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL".

Modifíquese el artículo 18 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara **"POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL"**

El cual quedará así:

ARTÍCULO 18. Modifíquese el Artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

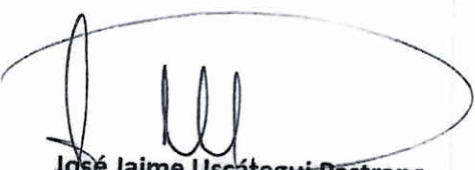
Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior o la condonación parcial de los mismos, así como la aprobación del pago de las expensas comunes en especie.

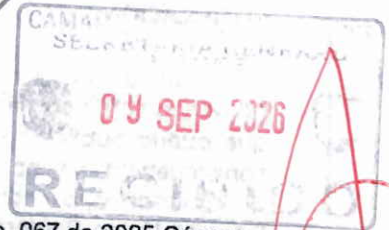
Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse en observancia a las políticas de protección de datos personales respetando las directrices trazadas por la asamblea de copropietarios, así como los principios y deberes de la Ley Estatutaria 1581 del 2012 y los términos y contenidos indicados en el decreto único reglamentario 1074 de 2015.

Cordialmente;

Cordialmente,


José Jaime Uscátegui Pastrana
Representante a la Cámara por Bogotá D.C.
Capitolio Nacional
Congreso de la República



452

JUSTIFICACIÓN:

La modificación se realiza a partir del concepto recibido de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) sobre protección de datos personales, con el fin de precisar las condiciones en las que puede publicarse información relacionada con los propietarios que se encuentren en mora. En consecuencia, se incorpora expresamente el deber de respetar las directrices de la asamblea de copropietarios, así como los principios y deberes establecidos en la Ley Estatutaria 1581 de 2012 y el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, buscando garantizar un tratamiento adecuado de los datos personales.

La modificación permite que la disposición sobre publicación de morosos quede articulada con el régimen de protección de datos personales y atienda las observaciones formuladas por la SIC.





Bogotá D.C. septiembre de 2026

Señor
MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ
Secretario General
Cámara de Representantes

ASUNTO: PROPOSICIÓN (ARTÍCULO 114 LEY 5° DE 1992)
PROYECTO DE LEY: 067/2025C
RADICA: H.R. JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ



En mi calidad de Representante a la Cámara por el departamento de Santander, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley 5ª de 1992, me permito radicar **PROPOSICIÓN MODIFICATIVA** al artículo 18° del proyecto de ley 067/2025C, el cual quedará así:

ARTÍCULO 18. Modifíquese el Artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

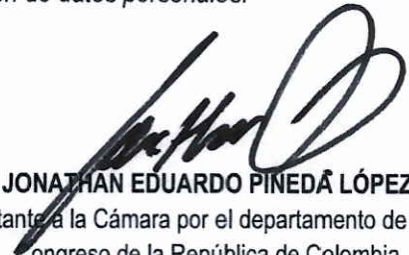
“Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior o la condonación parcial de los mismos, así como la aprobación del pago de las expensas comunes en especie.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto y el acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora, en ambas situaciones deberá respetarse los derechos fundamentales de las personas en mora.

Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en observancia a las políticas de protección de datos personales.

Cordialmente”,

Cordialmente,


JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ
Representante a la Cámara por el departamento de Santander
Congreso de la República de Colombia

Aul

Alt 19



PROPOSICIÓN

Modifíquese el Artículo 19° del Proyecto de Ley N° 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N° 146 de 2025 Cámara “Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan otras disposiciones”, de la siguiente forma:

ARTÍCULO 19. Modifíquese el Artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

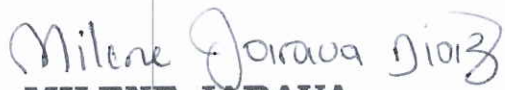
Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, se podrán desarrollar de manera virtual, presencial, mixta o por cualquier medio telemático; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

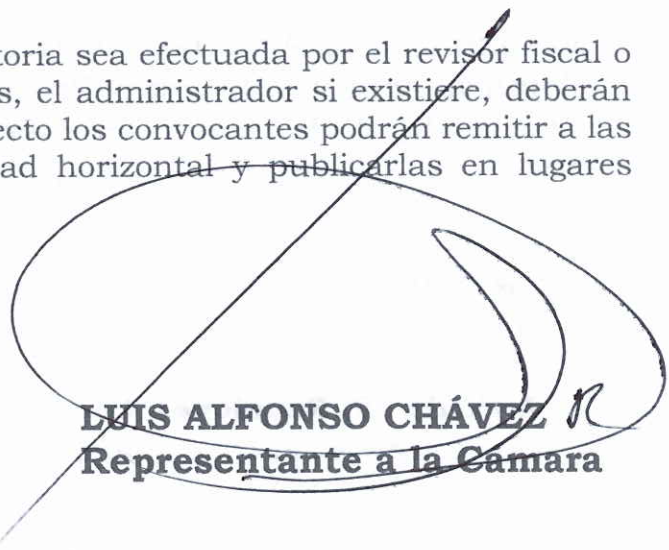
Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. Se enviará la convocatoria con antelación prevista en el reglamento y en silencio de este será un término no inferior a 5 días calendario.

Parágrafo 1°. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a través del medio más expedito a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, a la última dirección o correo electrónico registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria y decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

Parágrafo 2°. Tratándose de asambleas ordinarias deberá anexarse la información administrativa y financiera de conformidad con las disposiciones legales vigentes y la ejecución presupuestal pertinente.

Parágrafo 3°. Cuando la convocatoria sea efectuada por el revisor fiscal o la quinta parte de los propietarios, el administrador si existiere, deberán facilitar su publicación, en su defecto los convocantes podrán remitir a las unidades privadas de la propiedad horizontal y publicarla en lugares visibles de la copropiedad.


MILENE JARAVA
Representante a la Cámara


LUIS ALFONSO CHÁVEZ
Representante a la Cámara



9
DLT 19

Señor
MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ
Secretario General
Cámara de Representantes

Bogotá D.C. septiembre de 2026



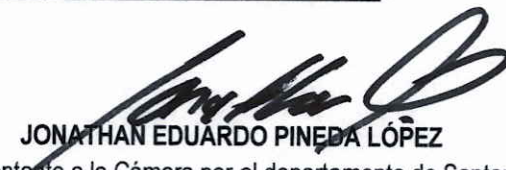
ASUNTO: PROPOSICIÓN (ARTÍCULO 114 LEY 5° DE 1992)
PROYECTO DE LEY: 067/2025C
RADICA: H.R. JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ

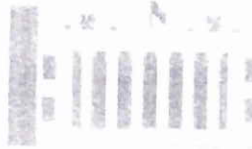
En mi calidad de Representante a la Cámara por el departamento de Santander, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley 5ª de 1992, me permito radicar **PROPOSICIÓN MODIFICATIVA** al parágrafo primero del artículo 19° del proyecto de ley 067/2025C, el cual quedará así:

***"Parágrafo 1º.** Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria y decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este*

La administración deberá contar un libro físico y digital que contenga la información y datos de notificación de cada uno de los propietarios".

Cordialmente,


JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ
Representante a la Cámara por el departamento de Santander
Congreso de la República de Colombia



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA
CÁMARA DE REPRESENTANTES

Beel

ALT 20

OCTAVIO
CARDONA REPRESENTANTE A LA CÁMARA

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

En mi condición de Representante a la Cámara por el Departamento de Caldas y conforme a lo establecido en los artículos 112 y subsiguientes de la Ley 5 de 1992, propongo a la Honorable Plenaria de la Cámara de Representantes, someter a consideración la siguiente proposición, **con el fin modificar el artículo 20 del proyecto de Ley No 067 de 2025 Cámara** en el siguiente sentido:

ARTICULO ORIGINAL	ARTICULO PROPUESTO
ARTÍCULO 20. Modifíquese el Artículo 40 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 40. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a los ocho pasados meridianos (8:00 p. m.) Esta Asamblea deberá contar con el quórum mínimo de la quinta parte de los propietarios. Esta Asamblea deberá contar con el quórum mínimo establecido y sus decisiones se regirán por mayoría simple. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de la copropiedad, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para efectos de mayorías calificadas.	ARTÍCULO 20. Modifíquese el Artículo 40 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 40. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a los las ocho pasados meridianos de la noche (8:00 p. m.) Esta Asamblea deberá contar con el quórum mínimo de la quinta parte de los propietarios. Esta Asamblea deberá contar con el quórum mínimo establecido y sus decisiones se regirán por mayoría simple. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de la copropiedad, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para efectos de mayorías calificadas.

Cordialmente,

JOSE OCTAVIO CARDONA LEON

Representante a la Cámara por Caldas
Partido Liberal

ACQUIRIR LA DEMOCRACIA





10
AKT 20

Bogotá D.C. septiembre de 2026

Señor
MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ
Secretario General
Cámara de Representantes

Avel



1 V
A 10
3 23 V

ASUNTO: PROPOSICIÓN (ARTÍCULO 114 LEY 5° DE 1992)
PROYECTO DE LEY: 067/2025C
RADICA: H.R. JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ

En mi calidad de Representante a la Cámara por el departamento de Santander, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley 5ª de 1992, me permito radicar **PROPOSICIÓN MODIFICATIVA** al artículo 20° del proyecto de ley 067/2025C, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 20. Modifíquese el Artículo 40 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 40. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a los ocho pasados meridianos (8:00 p. m.) Esta Asamblea deberá contar con el quórum mínimo de la quinta parte de los propietarios. ~~Esta Asamblea deberá contar con el quórum mínimo establecido~~ y sus decisiones se regirán por mayoría simple.

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de la copropiedad, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para efectos de mayorías calificadas".

Cordialmente,

JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ
Representante a la Cámara por el departamento de Santander
Congreso de la República de Colombia

PROPOSICIÓN

Acuer
JUAN PABLO ROJAS
Representante
a la Cámara
ALT 21

Modifíquese el artículo 21 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, *"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"*, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 21. Modifíquese el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 42. Reuniones no presenciales. Los ~~Propietarios representantes, tenedores a cualquier título y locatarios o delegados~~ propietarios de bienes privados, sus representantes o delegados debidamente acreditados podrán realizar reuniones por medios telemáticos, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y su permanencia para deliberar y decidir de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. Los poseedores, tenedores, arrendatarios y demás moradores no propietarios podrán participar y ser oídos en los asuntos que puedan afectarlos, directamente o por intermedio de representante, pero solo tendrán derecho a voto cuando actúen como representantes o delegados válidamente facultados por el propietario.

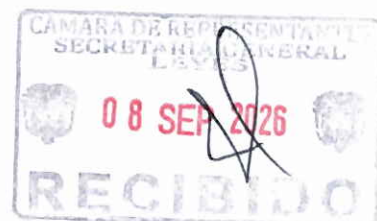
Del Honorable Representante


Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo

Justificación

La Sentencia C-318 de 2002 estableció que quienes habitan una propiedad horizontal sin ser propietarios tienen derecho a elevar peticiones y a ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos. Sin embargo, la misma decisión recordó que la titularidad de los bienes comunes corresponde a los propietarios y que son estos quienes adoptan las decisiones inherentes al derecho de dominio.

El texto de la ponencia incluye a tenedores y locatarios dentro de quienes pueden "deliberar y decidir", lo que puede interpretarse como reconocimiento directo de voto sin mandato del propietario. La proposición diferencia participación y derecho de voto, preservando los derechos de los moradores no propietarios sin alterar la estructura dominial de la propiedad horizontal.



A: BPM

PROPOSICIÓN

Accl

**JUAN
PABLO
ROJAS**
Representante
a la Cámara
ART 23

Modifíquese el inciso primero y adiciónese un párrafo al artículo 23 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 23. Modifíquese el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) ~~de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal~~ de la base de votación que corresponda de acuerdo con la naturaleza de la decisión y el uso de la propiedad horizontal, conforme a las reglas de la presente ley y a la jurisprudencia constitucional: (...)

Parágrafo 2°. En edificios o conjuntos destinados a vivienda, cuando la decisión sea de contenido económico, el setenta por ciento (70%) se calculará sobre los coeficientes de copropiedad. Cuando la decisión sea de contenido no económico, se calculará sobre el total de unidades privadas, conforme a la regla de una unidad privada, un voto. Si una decisión incorpora componentes económicos y no económicos separables, deberán votarse de manera independiente. En propiedades de uso comercial o mixto se aplicarán los coeficientes de copropiedad, salvo regla legal especial.

Del Honorable Representante

JF

Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo

Justificación

La mayoría calificada del 70% no puede aplicarse de forma indiferenciada sobre coeficientes en todos los inmuebles y para toda clase de decisiones. Las sentencias C-522 y C-738 de 2002 condicionaron el régimen de voto de las copropiedades destinadas a vivienda, distinguiendo entre asuntos económicos y no económicos.

Varias decisiones del artículo 46 pueden ser predominantemente no económicas, como determinadas reformas reglamentarias, mientras otras tienen evidente contenido patrimonial. La proposición evita que la nueva ley reproduzca una regla que deba ser nuevamente condicionada por la Corte Constitucional y establece un criterio operativo claro para el cómputo de la mayoría calificada.



H:BM

10

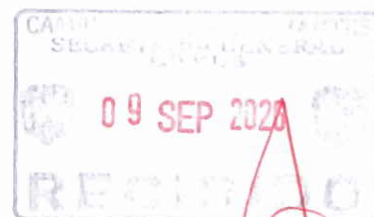


11
Art 23

Bogotá D.C. septiembre de 2026

Señor
MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ
Secretario General
Cámara de Representantes

70



1 ✓
328 ✓

ASUNTO: PROPOSICIÓN (ARTÍCULO 114 LEY 5° DE 1992)
PROYECTO DE LEY: 067/2025C
RADICA: H.R. JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ

En mi calidad de Representante a la Cámara por el departamento de Santander, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley 5ª de 1992, me permito radicar **PROPOSICIÓN MODIFICATIVA** al artículo 23º del proyecto de ley 067/2025C, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 23. Modifíquese el Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

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

Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta Ley.

Cordialmente,

JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ

Representante a la Cámara por el departamento de Santander
Congreso de la República de Colombia

PROPOSICIÓN

Aut

**JUAN
PABLO
ROJAS**
Representante
a la Cámara
ALT 24

Modifíquese el párrafo del artículo 24 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, *"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"*, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 24. Modifíquese el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: (...)

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ~~ante la Cámara de Comercio, en caso que en el municipio no exista, se deberá dirigir ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.~~ ante la autoridad distrital o municipal competente para ejercer inspección y vigilancia sobre la propiedad horizontal. Esta autoridad podrá ordenar la entrega de la copia dentro del término que señale, previa verificación sumaria de la solicitud. El incumplimiento de una orden en firme dará lugar a las medidas y sanciones previstas en la presente ley, con observancia del debido proceso. En los municipios en los que no se haya designado una dependencia específica, la competencia corresponderá al alcalde municipal o distrital o a su delegado.

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

La ponencia atribuye a las Cámaras de Comercio la recepción de reclamaciones por negativa de entrega de actas y, al mismo tiempo, vincula esa actuación con una sanción de carácter policivo. Esta combinación no define la naturaleza de la función pública atribuida a la Cámara, el procedimiento, los recursos ni la autoridad que impondría la sanción.

La Ley 675 vigente asigna esta reclamación al alcalde municipal o distrital o a su delegado. Dado que el propio proyecto crea un sistema territorial de inspección, vigilancia y control, resulta más coherente ubicar allí la competencia y remitir cualquier consecuencia sancionatoria al régimen legal general, con debido proceso.



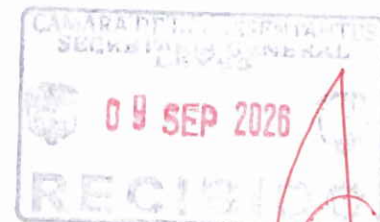


12
ΔLT 24

Bogotá D.C. septiembre de 2026

Señor
MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ
Secretario General
Cámara de Representantes

Hed



12
ΔLT
323✓

ASUNTO: PROPOSICIÓN (ARTÍCULO 114 LEY 5° DE 1992)
PROYECTO DE LEY: 067/2025C
RADICA: H.R. JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ

En mi calidad de Representante a la Cámara por el departamento de Santander, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley 5ª de 1992, me permito radicar **PROPOSICIÓN MODIFICATIVA** al parágrafo del artículo 24° del proyecto de ley 067/2025C, el cual quedará así:

"Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante la Cámara de Comercio, en caso que en el municipio no exista, se deberá dirigir ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo, sin perjuicio del derecho de petición y su protección constitucional".

Cordialmente,


JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ
Representante a la Cámara por el departamento de Santander
Congreso de la República de Colombia

PROPOSICIÓN

JUAN PABLO ROJAS
Representante a la Cámara
ALT 26

Modifíquese el párrafo del artículo 26 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 26. Modifíquese el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: (...)

Parágrafo. ~~El Reglamento de Propiedad Horizontal deberá establecer sobre quién recae la obligación del pago de honorarios, ya sea la copropiedad o el deudor, así como el porcentaje correspondiente por concepto de recaudo en etapa prejudicial y jurídica, y los intereses generados conforme a lo dispuesto en la presente Ley. En ausencia de disposición expresa en el reglamento, la asamblea establecerá los porcentajes por concepto de recaudo en etapa prejudicial y jurídica.~~ **Los gastos de cobro prejudicial solo podrán trasladarse al deudor cuando hayan sido efectivamente causados, estén debidamente notificados y su cobro tenga fundamento legal, contractual o reglamentario válido. En ningún caso podrán operar como una sanción adicional ni generar intereses sobre intereses. Los honorarios, agencias en derecho, costas y demás gastos de cobro judicial se registrarán por lo dispuesto en el Código General del Proceso y por las decisiones del juez competente. La asamblea o el reglamento no podrán fijar porcentajes que sustituyan las competencias judiciales en materia de costas y agencias en derecho.**

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo

Justificación

El párrafo propuesto permitiría que el reglamento o la asamblea determinen porcentajes de cobro prejudicial y jurídico y definan automáticamente quién debe pagarlos. Esa habilitación es demasiado amplia y puede convertir los gastos de cobranza en una penalidad adicional a los intereses moratorios.

En la etapa judicial, las costas y agencias en derecho están sometidas al Código General del Proceso y a la decisión del juez. La autonomía privada de la copropiedad no puede desplazar esa competencia. En la etapa prejudicial, el cobro debe corresponder a gastos reales, razonables y previamente informados.

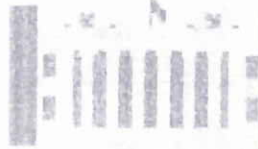
La modificación preserva la posibilidad de recuperar costos legítimos de recaudo, pero evita cobros automáticos, desproporcionados o incompatibles con el régimen procesal.



A: Bm

ALL
GA4

2020/07/01



Acel

OCTAVIO
CARDONA REPRESENTANTE A LA CÁMARA

ART 27

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

En mi condición de Representante a la Cámara por el Departamento de Caldas y conforme a lo establecido en los artículos 112 y subsiguientes de la Ley 5 de 1992, propongo a la Honorable Plenaria de la Cámara de Representantes, someter a consideración la siguiente proposición, **con el fin modificar el artículo 27 del proyecto de Ley No 067 de 2025 Cámara** en el siguiente sentido:

ARTICULO ORIGINAL	ARTICULO PROPUESTO
ARTÍCULO 27. Modifíquese el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes. 1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la Ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal. 2. Verificar y recibir los bienes comunes entregados por el propietario inicial; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; no los recibirá y deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.	ARTÍCULO 27. Modifíquese el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes. 1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la Ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal. 2. Verificar y recibir los bienes comunes entregados por el propietario inicial; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; no los recibirá y deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.

ADQUIRIR LA DEMOCRACIA





3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

4. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

5. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

6. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas mensuales y anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea; actas de consejo de

3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

4. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

5. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

6. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas mensuales y anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea; actas de consejo de administración de registro de propietarios, residentes; atender la correspondencia

administración de registro de propietarios, residentes; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten.

10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.

11. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

13. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

14. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios.

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

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

relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten.

10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.

11. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

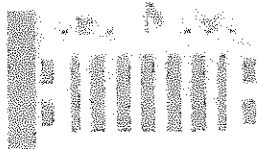
13. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

14. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios.

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

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

Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones



Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten.

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

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

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

20. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados, de conformidad con los plazos y requisitos establecidos en la Ley 1755 de 2015 o la norma que la modifique o sustituya.

21. Es deber del administrador, contar en todo momento con vías de comunicación abiertas a los propietarios para cabal cumplimiento de las funciones establecidas en este artículo.

22. Garantizar el respeto de los derechos fundamentales de todos los copropietarios y residentes garantizando en cada actuación el debido proceso. Sin sustituir las competencias de la asamblea general ni el Consejo de Administración. Para lo cual deberá mantenerse actualizado en cuanto a la normatividad vigente y la jurisprudencia que se emita sobre el particular.

23. Adoptar, aplicar y supervisar las políticas de tratamiento y protección de datos personales de los residentes, empleados, contratistas y visitantes de la copropiedad, garantizando el manejo seguro, reservado y adecuado de la

contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten.

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

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

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

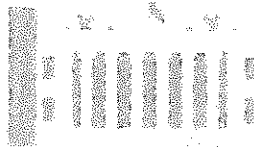
20. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados, de conformidad con los plazos y requisitos establecidos en la Ley 1755 de 2015 o la norma que la modifique o sustituya.

21. Es deber del administrador, contar en todo momento con vías de comunicación abiertas a los propietarios para cabal cumplimiento de las funciones establecidas en este artículo.

22. Garantizar el respeto de los derechos fundamentales de todos los copropietarios y residentes garantizando en cada actuación el debido proceso. Sin sustituir las competencias de la asamblea general ni el Consejo de Administración. Para lo cual deberá mantenerse actualizado en cuanto a la normatividad vigente y la jurisprudencia que se emita sobre el particular.

23. Adoptar, aplicar y supervisar las políticas de tratamiento y protección de datos personales de los residentes, empleados, contratistas y visitantes de la copropiedad, garantizando el manejo seguro, reservado y adecuado de la información, conforme a la Ley 1581 de 2012 y sus normas reglamentarias.

24. Diseñar, implementar y mantener el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA

OCTAVIO
CARDONA REPRESENTANTE A LA CÁMARA

información, conforme a la Ley 1581 de 2012 y sus normas reglamentarias.

24. Diseñar, implementar y mantener el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo - SG-SST- para todos los trabajadores directos e indirectos vinculados a la copropiedad, asegurando su cumplimiento integral de acuerdo con los lineamientos, estándares mínimos y reglamentación vigentes expedidos por el Ministerio del Trabajo.

25. Recibir bajo inventario detallado, conservar y custodiar de manera permanente los planos récord 'as-built' (arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidrosanitarios y de redes especiales) en formato físico y digital, así como las bitácoras de obra y manuales de mantenimiento de los equipos comunes. Esta información deberá estar disponible para consulta de los propietarios y será entregada formalmente a quien lo suceda en el cargo mediante acta de entrega.

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

Parágrafo 1°. El Gobierno nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, el contenido, las causas, el correctivo, la forma y el proceso del régimen de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley por parte de los administradores.

el Trabajo - SG-SST- para todos los trabajadores directos e indirectos vinculados a la copropiedad, asegurando su cumplimiento integral de acuerdo con los lineamientos, estándares mínimos y reglamentación vigentes expedidos por el Ministerio del Trabajo.

25. Recibir bajo inventario detallado, conservar y custodiar de manera permanente los planos récord 'as-built' (arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidrosanitarios y de redes especiales) en formato físico y digital, así como las bitácoras de obra y manuales de mantenimiento de los equipos comunes. Esta información deberá estar disponible para consulta de los propietarios y será entregada formalmente a quien lo suceda en el cargo mediante acta de entrega.

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

Parágrafo 1°. El Gobierno nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, el contenido, las causas, el correctivo, la forma y el proceso del régimen de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley por parte de los administradores.

Cordialmente,

JOSE OCTAVIO CARDONA LEON

Representante a la Cámara por Caldas
Partido Liberal

AGRETES LA UNIÓN

12

2 3 4

5

PROPOSICIÓN



Adiciónese un numeral nuevo al Artículo 27° del Proyecto de Ley N° 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N° 146 de 2025 Cámara “Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan otras disposiciones”, de la siguiente forma:

ARTÍCULO 27. Modifíquese el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes.

(...)

26. Actualizar la personería jurídica dentro de los treinta (30) días siguientes de celebrada la Asamblea General de Copropietarios.

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

(...)

Milene Jarava Díaz
MILENE JARAVA
Representante a la Cámara

Luis Alfonso Chávez R
LUIS ALFONSO CHÁVEZ R
Representante a la Cámara

PROPOSICIÓN

Handwritten signature
JUAN PABLO ROJAS
Representante a la Cámara
Art 27

Modifíquese el párrafo 1 del artículo 27 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, *"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"*, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 27. Modifíquese el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: (...)

Parágrafo 1º. ~~El Gobierno nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, el contenido, las causas, el correctivo, la forma y el proceso del régimen de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley por parte de los administradores.~~ El incumplimiento de las obligaciones legales del administrador dará lugar, cuando se configure una infracción expresamente prevista en la ley, a las medidas y sanciones establecidas en el artículo relativo a inspección, vigilancia y control, previo agotamiento del procedimiento administrativo sancionatorio aplicable.

Del Honorable Representante

Handwritten signature of Juan Pablo Rojas Suarez

Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

El texto original delega al Gobierno la definición del "contenido", las "causas" y el "correctivo" del régimen sancionatorio. Esta habilitación excede la potestad reglamentaria porque traslada al Ejecutivo elementos esenciales sometidos al principio de legalidad.

La Sentencia C-114 de 2026 reiteró que, en materia administrativa sancionatoria, la ley debe establecer como mínimo el comportamiento reprochable, el contenido material y parámetros de la sanción, la autoridad competente y las líneas generales del procedimiento. En similar sentido, la C-505 de 2025 rechazó habilitaciones abiertas para que el Ejecutivo determinara sanciones no definidas por la ley.

La proposición remite a un régimen sancionatorio legal completo y limita la reglamentación a aspectos operativos, reduciendo un riesgo alto de inexequibilidad.



Handwritten signature

1000

1000

1000

PROPOSICIÓN N° _____

Al Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, «Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal».

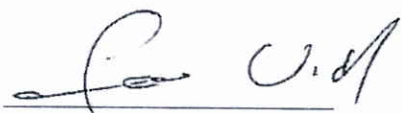
Se propone modificar el párrafo 1º del artículo 27 del texto propuesto para segundo debate, en los siguientes términos:

"Párrafo 1º. El Gobierno nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, el procedimiento y los criterios de graduación del régimen de sanciones aplicable a los administradores. Las faltas se clasificarán en leves, graves y gravísimas según la afectación de los derechos de los copropietarios y del patrimonio común, y las multas no podrán exceder, según la gravedad de la falta, de veinte (20) salarios mínimos legales mensuales vigentes, sin perjuicio de las demás responsabilidades a que haya lugar."

Justificación:

En materia sancionatoria rige el principio de legalidad (artículo 29 de la Constitución Política; Sentencias C-818 de 2005 y C-699 de 2015): la ley debe predeterminar las conductas y los topes de las sanciones, y solo el detalle puede remitirse al reglamento. El párrafo vigente delega en el Gobierno la definición completa del régimen de sanciones de los administradores. Se propone que la ley clasifique las faltas y fije el tope de las multas —como ya lo hace el artículo 39—, dejando al reglamento el procedimiento. El monto es un punto de partida ajustable por la Plenaria.

Con toda consideración,



OMAR FRANCISCO VIDAL ROJAS

Representante a la Cámara por el Chocó



12:52 p.m.

1972

1972



CONGRESO
DE LA REPUBLICA
DE COLOMBIA
CAMARA DE REPRESENTANTES

SECRETARIA GENERAL

09 SEP 2026

RECIBIDO

Handwritten red notes: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

PROPOSICIÓN 2026

PROYECTO DE LEY NO. 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NO. 146 DE 2025 CÁMARA

ADICIÓNASE UN NUMERAL 26 AL ARTÍCULO 27 DEL 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NO. 146 DE 2025 CÁMARA EL CUAL QUEDARÁ ASÍ;

ARTÍCULO 27. MODIFÍQUESE EL ARTÍCULO 51 DE LA LEY 675 DE 2001, EL CUAL QUEDARÁ ASÍ:

ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.

(")

26. Convocar a la asamblea general a reunión extraordinaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de un sismo, incendio u otro evento que haya causado daño a los bienes comunes o que comprometa la seguridad o habitabilidad del edificio o conjunto, con el fin de que rinda un informe sobre el estado preliminar de las áreas comunes de la propiedad.

Atentamente,

Handwritten signature of James Mosquera.

JAMES MOSQUERA
Representante a la Cámara
CITREP Chocó- Antioquia



1. 实验目的

1. 掌握用 C 语言编写程序的方法，并能用 C 语言编写简单的程序。

2. 了解 C 语言的基本数据类型、运算符、表达式、语句、函数、数组、指针、结构体、共用体、枚举、文件等。

3. 了解 C 语言的基本语法规则，并能用 C 语言编写简单的程序。

2. 实验内容

1. 编写一个程序，计算并输出 1 到 100 之间所有奇数的平方和。

2. 编写一个程序，计算并输出 1 到 100 之间所有偶数的平方和。



PROPOSICIÓN.

Modifíquese el artículo 27, Parágrafo 1.º del Proyecto de Ley 067 de 2025 Cámara "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL" el cual quedará así:

"Artículo 27, Parágrafo 1.º. El Gobierno nacional reglamentará, en un término no superior a seis (6) meses contados a partir de la promulgación de la presente ley, el régimen de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley por parte de los administradores, el cual deberá observar los principios de legalidad, tipicidad, proporcionalidad y debido proceso consagrados en el artículo 29 de la Constitución Política; identificar de manera taxativa las conductas sancionables, la graduación de las sanciones, los criterios para su imposición, el procedimiento administrativo con garantía de contradicción y recurso, y los términos de prescripción de la acción sancionatoria."

LA JUSTIFICACIÓN: La Constitución (art. 29) reserva a la ley la definición previa de las conductas sancionables y del procedimiento; una delegación en blanco al Ejecutivo crea inseguridad jurídica y expone el proyecto a declaratoria de inexequibilidad parcial (doctrina de la Corte Constitucional sobre el debido proceso y el principio de legalidad sancionatoria, línea de las sentencias C-318 de 2002 y C-782 de 2004, ambas citadas por la propia ponencia C-318/02, Gaceta 629). La adición dota de estándares legales mínimos a la reglamentación, en línea con la práctica de los ordenamientos nórdicos que definen los tipos sancionatorios en la ley y no en el reglamento.

Del Honorable Representante,


MANUEL ORLANDO CORREA BEDOYA
HR A LA CÁMARA POR CALDAS
PARTIDO ASI.



PROPOSICIÓN

JUAN PABLO ROJAS
Representante a la Cámara
A-128

Modifíquese el inciso segundo del artículo 28 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, *"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"*, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 28. Adiciónese el artículo 51A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

En el Registro se deberá identificar a las propiedades horizontales en las que presta y ha prestado sus servicios, los periodos de administración, ~~las sanciones impuestas y su vigencia.~~ y las sanciones que se encuentren ejecutoriadas y vigentes. El Registro podrá conservar la información histórica necesaria para fines de trazabilidad y control, pero la consulta pública deberá sujetarse a los principios de finalidad, necesidad, circulación restringida, veracidad, temporalidad y seguridad previstos en la normativa de protección de datos personales. No se publicarán datos sensibles, información de procesos en curso ni sanciones revocadas, anuladas o cumplidas cuando haya cesado la finalidad de su divulgación.

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

El RUAPH será un registro público con información que puede afectar de manera directa la reputación y las oportunidades laborales de los administradores. Por ello, no es suficiente disponer la publicación genérica de "sanciones impuestas"; debe exigirse que se trate de decisiones en firme y establecer límites de temporalidad y finalidad.

La Ley 1581 de 2012 y la jurisprudencia constitucional, particularmente la Sentencia C-748 de 2011, exigen que el tratamiento de datos personales responda a finalidades legítimas y respete principios de necesidad, veracidad, circulación restringida y seguridad. La publicidad de actuaciones no concluidas puede vulnerar la presunción de inocencia y el buen nombre.

La modificación permite mantener trazabilidad para inspección y selección de administradores, pero distingue entre el archivo administrativo y la información que puede exponerse al público.



A. B. Pm

100
100
100

100

PROPOSICIÓN

Avail

JUAN PABLO ROJAS
Representante a la Cámara
ALT 29.

Modifíquese integralmente el artículo 29 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, *"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"*, el cual quedará de la siguiente manera:

~~ARTÍCULO 29. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades. Los administradores que, en función de sus facultades representen legalmente a una persona jurídica sometida al Régimen de Propiedad Horizontal en procesos judiciales o administrativos, o cuando la información por ellos aportada vaya a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en la normatividad que regule la materia. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil a que hubiere lugar conforme a las leyes colombianas y los requisitos, inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en otras normas legales.~~

ARTÍCULO 29. Conflictos de interés, inhabilidades e incompatibilidades de los administradores. La representación legal de una persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal no confiere al administrador la calidad de servidor público ni hace aplicable, por analogía, la totalidad del régimen de inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos previsto para quienes ejercen funciones públicas.

El administrador deberá informar de manera previa, completa y verificable al consejo de administración o, en su defecto, a la asamblea general, cualquier interés directo o indirecto, propio o de su cónyuge, compañero permanente o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, que pueda afectar su independencia en la celebración de un contrato o en la adopción de una decisión. En tal evento deberá abstenerse de intervenir en la decisión correspondiente.

El administrador no podrá ejercer simultáneamente, en la misma copropiedad, las funciones de revisor fiscal ni aquellas que por disposición legal sean incompatibles con la representación legal. Las demás inhabilidades e incompatibilidades serán únicamente las expresamente previstas en la ley.

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo



4.132m

Justificación

Los administradores de propiedad horizontal son representantes de una persona jurídica de naturaleza civil y sin ánimo de lucro. El hecho de comparecer ante una autoridad judicial o administrativa no los convierte en servidores públicos ni permite identificar qué régimen de inhabilidades públicas —de los múltiples existentes— debería aplicárseles “en su totalidad”.

5443
0.000

1000000

La fórmula propuesta afecta la seguridad jurídica y puede restringir de manera indeterminada el ejercicio de una ocupación, asunto protegido por el artículo 26 de la Constitución. La Corte Constitucional ha reconocido que el legislador puede exigir condiciones de idoneidad, pero estas deben guardar relación con los riesgos que se pretende prevenir y no exceder lo necesario, entre otras, en la Sentencia C-670 de 2002.

La proposición sustituye la remisión abierta por un régimen privado de conflicto de interés y abstención, claramente conectado con la función de administrar recursos y contratar en nombre de la copropiedad.

1893

1893

1893

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

Proyecto de Ley N° 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N° 146 de 2025 Cámara "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal".

Modifíquese el artículo 29 del proyecto de ley, el cual quedará así

ARTÍCULO 29. Texto propuesto con modificaciones

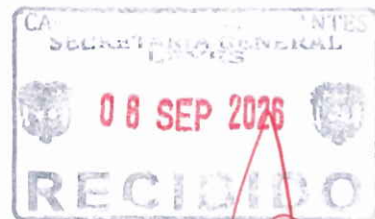
ARTÍCULO 29. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades. Los administradores que, en función de sus facultades, representen legalmente a una persona jurídica sometida al Régimen de Propiedad Horizontal en procesos judiciales o administrativos, o cuando la información por ellos aportada vaya a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, ~~tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en la normatividad que regule la materia~~ **deberán actuar con observancia de los principios de buena fe, veracidad, diligencia, transparencia y responsabilidad, y estarán sujetos a las inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades que expresamente establezca la presente ley o las demás normas que resulten aplicables a la actividad de administración de propiedad horizontal**

Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades ~~de orden civil~~ **civiles, penales, administrativas y de cualquier otra naturaleza** a que hubiere lugar conforme a las leyes colombianas ~~y los requisitos, inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en otras normas legales~~ **de las demás inhabilidades, incompatibilidades o impedimentos que una disposición legal establezca expresamente para el ejercicio de la actividad**

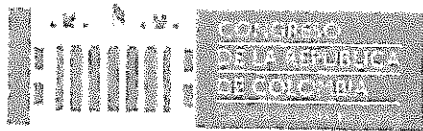


DIEGO FRAN ARIZA PEREZ

Representante a la Cámara por Santander
Partido de La U



Handwritten notes in red ink: 11/10, 35/10



JUSTIFICACIÓN

La modificación tiene por objeto precisar el régimen jurídico aplicable a los administradores de propiedad horizontal cuando actúen como representantes legales ante autoridades judiciales o administrativas o suministren información destinada a actuaciones ante entidades públicas. Se elimina la remisión general e indeterminada que equipara sus obligaciones y les aplica "en su totalidad" el régimen de inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades de los funcionarios públicos, teniendo en cuenta que la administración de propiedad horizontal corresponde, por regla general, a una actividad desarrollada en representación de una persona jurídica de naturaleza privada.

En su lugar, se establecen expresamente deberes de buena fe, veracidad, diligencia, transparencia y responsabilidad, y se dispone que únicamente serán aplicables las inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos previstos expresamente por la ley para dicha actividad. Con ello se fortalece la seguridad jurídica, el principio de legalidad y la proporcionalidad de las restricciones, sin disminuir los estándares de responsabilidad exigibles al administrador ni las consecuencias civiles, penales o administrativas que puedan derivarse de sus actuaciones.

La representación legal de una persona jurídica sometida al Régimen de Propiedad Horizontal o la actuación del administrador ante autoridades judiciales o administrativas no implicará, por sí misma, la adquisición de la calidad de servidor público ni la aplicación general del régimen de inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades previsto para estos.

Al Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, «Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal».

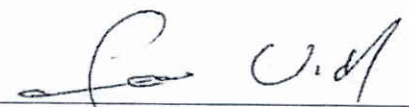
Se propone **modificar el artículo 29 del texto propuesto para segundo debate**, en los siguientes términos:

"Artículo 29. Adiciónese el Artículo 51C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 51C. Régimen aplicable en actuaciones ante el Estado. En las actuaciones en que el administrador represente a la persona jurídica ante autoridades judiciales o administrativas, o en que la información que aporte haga parte de declaraciones o soportes ante autoridades del Estado, le serán aplicables, únicamente respecto de esas actuaciones, las inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades que la ley prevé para quienes ejercen tales funciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que haya lugar."

Justificación:

El texto aprobado equipara al administrador «en su totalidad» a un funcionario público en materia de inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades, lo que resulta desproporcionado e impreciso: el administrador es un particular y la equiparación sin límites ni catálogo compromete la seguridad jurídica. Existe base para extender ciertos deberes a los particulares que representan a la copropiedad ante el Estado o administran recursos, pero de forma acotada y determinada. Además, el artículo no indica qué disposición de la Ley 675 adiciona. Se propone anclarlo a la ley y circunscribir la equiparación a esas actuaciones concretas.

Con toda consideración,


OMAR FRANCISCO VIDAL ROJAS
Representante a la Cámara por el Chocó



12:52pm



PROPOSICIÓN MODIFICATIVA

MODIFÍQUESE el artículo 29 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara “POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL”, de la siguiente manera:

“Artículo 29. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades. Los administradores que, en función de sus facultades representen legalmente a una persona jurídica sometida al Régimen de Propiedad Horizontal en procesos judiciales o administrativos, o cuando la información por ellos aportada vaya a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, ~~tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en la normatividad que regule la materia~~ deberán informar de manera previa al consejo de administración de la existencia de un interés directo o indirecto, propio o de su cónyuge, compañero permanente o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil que puedan intervenir o afectar en la toma de decisiones o la representación de la copropiedad. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil a que hubiere lugar conforme a las leyes colombianas y los requisitos, inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en otras normas legales.””

Atentamente,

DURGUES ESPINOZA

JOSÉ DURGUES ESPINOZA MARTÍNEZ

Representante a la Cámara

Departamento de Risaralda

PROPOSICIÓN SUSTITUTIVA

Proposición sustitutiva al artículo 30 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal".

Sustitúyase el artículo 30 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal" el cual quedará así:

ARTÍCULO 30. Adiciónese el Artículo 51B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 51B. Requisitos. Para la inscripción en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.
2. Acreditar idoneidad para el ejercicio de la actividad, por cualquiera de las siguientes vías, que serán equivalentes entre sí: a) certificado de competencias laborales en administración de propiedad horizontal, expedido por el Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) o por un organismo de certificación de personas acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC); b) formación académica en el grado de tecnólogo, o formación para el trabajo y el desarrollo humano con equivalencia a ese grado conforme al Marco Nacional de Cualificaciones, en materias propias de la administración de propiedad horizontal; c) título profesional afín a las ciencias administrativas, contables, económicas o jurídicas; o d) experiencia comprobada de dos (2) años en la administración de propiedad horizontal.

Parágrafo 1. Régimen de transición y acreditación de experiencia. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los dos (2) años siguientes, quienes ejerzan o hayan ejercido como administradores podrán inscribirse acreditando experiencia laboral mínima de dos (2) años.

La experiencia podrá acreditarse mediante certificaciones laborales, contratos de trabajo o de prestación de servicios, actas de nombramiento, certificaciones expedidas por el representante legal o el consejo de administración de la respectiva copropiedad, o cualquier otro documento idóneo que permita verificar las funciones desempeñadas y el tiempo de servicio.

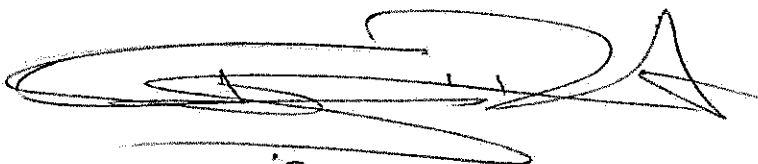
La experiencia adquirida como administrador podrá acumularse para completar el término mínimo exigido. Vencido el periodo de transición, quienes pretendan ejercer la actividad

deberán inscribirse acreditando los requisitos establecidos en los numerales 1 y 2 del presente artículo”.

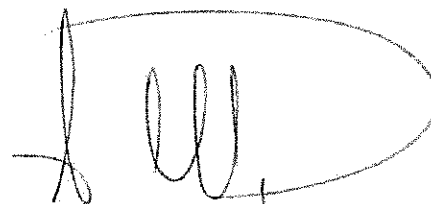
Parágrafo 2. Administradores Ad-Honorem. En caso que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario estará exento de acreditar el requisito de formación académica especializada previsto en el numeral 2, pero deberá inscribirse en el RUAPH y acreditar capacitación básica en régimen de propiedad horizontal, deberes del administrador, protección de datos personales, gestión de riesgos y obligaciones laborales aplicables a la copropiedad, en los términos que reglamente el Gobierno Nacional. La gratuidad del servicio no lo exime del cumplimiento de los deberes y responsabilidades previstos en la ley.

Parágrafo 3. El Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) y el Ministerio de Educación Nacional garantizarán la oferta de los programas de formación de que trata este artículo en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en modalidad presencial o virtual, dentro del año siguiente a la entrada en funcionamiento del Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. En el Archipiélago dicha oferta se articulará con el Institución Universitaria de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (IUSAI).

Cordialmente,



Germán Rozo Arce
P. Liberal.



VSCATIGUI

PROPOSICIÓN

ALT 30

Modifíquese el párrafo 2 del artículo 30 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 30. Adiciónese el artículo 51B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: (...)

Parágrafo 2°. Administradores Ad-Honorem. En caso que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, ~~no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.~~ estará exento de acreditar el requisito de formación académica especializada previsto en el numeral 2, pero deberá inscribirse en el RUAPH y acreditar capacitación básica en régimen de propiedad horizontal, deberes del administrador, protección de datos personales, gestión de riesgos y obligaciones laborales aplicables a la copropiedad, en los términos que reglamente el Gobierno Nacional. La gratuidad del servicio no lo exime del cumplimiento de los deberes y responsabilidades previstos en la ley.

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo

Justificación

La profesionalización de la administración persigue proteger recursos comunes, seguridad, convivencia, información personal y cumplimiento regulatorio. Estos riesgos existen también cuando el administrador es un copropietario que presta el servicio gratuitamente.

Una exención total de requisitos desarticula el objetivo del proyecto. Sin embargo, exigir a un administrador ad honorem el mismo título tecnológico o profesional de un administrador remunerado puede ser desproporcionado en copropiedades pequeñas. La proposición adopta una solución intermedia: mantiene el registro y exige capacitación básica, pero exonera el requisito académico especializado.



4: Bm

HAL
1249

1249 1249

1249



PROPOSICIÓN

MODIFÍQUESE EL NUMERAL 2 Y EL PARÁGRAFO 1.º DEL ARTÍCULO 51B DE LA LEY 675 DE 2001 CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 30 DEL PROYECTO DE LEY NUMERO 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NUMERO 146 DE 2025 CÁMARA, "por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará así:

ARTÍCULO 30. Adiciónese el Artículo 51B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 51B. Requisitos. Para la inscripción en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, se debe cumplir con los siguientes requisitos.

1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.

2. Acreditar ~~formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas, contables o legales, idoneidad para el ejercicio de la actividad, por cualquiera de las siguientes vías, que serán equivalentes entre sí: a) certificado de competencias laborales en administración de propiedad horizontal, expedido por el Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) o por un organismo de certificación de personas acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC); b) formación académica en el grado de tecnólogo, o formación para el trabajo y el desarrollo humano con equivalencia a ese grado conforme al Marco Nacional de Cualificaciones, en materias propias de la administración de propiedad horizontal; c) título profesional afín a las ciencias administrativas, contables, económicas o jurídicas; o d) experiencia comprobada de tres (3) años en la administración de propiedad horizontal.~~

Parágrafo 1º. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo. **Quien a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley acredite tres (3) años o más de experiencia en la administración de propiedad horizontal conservará el derecho a inscribirse y a permanecer inscrito sin exigencia adicional.**



Parágrafo 2°. Administradores Ad-Honorem. En caso que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.

Franyela Bermudez
FRANYELA BERMUDEZ SERNA
Representante a la Cámara por Risaralda

JUSTIFICACIÓN

El problema del texto actual. El numeral 2 convierte la administración de propiedad horizontal, que hoy es un oficio de libre ejercicio, en una actividad reservada a quien acredite un título de tecnólogo. La única alternativa que ofrece es otro título: una formación para el empleo con equivalencia al grado de tecnólogo, o un título profesional. Quien administra desde hace veinte años y no tiene ninguno de los tres queda excluido al vencer el régimen de transición de dos años del parágrafo 1.º, por más competente que sea y sin que ninguna autoridad haya evaluado su idoneidad. El requisito, además, se apoya en un programa (el tecnólogo en propiedad horizontal) cuya oferta no está garantizada en todo el territorio, de modo que el acceso al oficio dependería de dónde viva quien lo ejerce.

El fundamento. El artículo 26 de la Constitución dispone que «toda persona es libre de escoger profesión u oficio», que «la ley podrá exigir títulos de idoneidad» y que «las ocupaciones, artes y oficios que no exijan formación académica son de libre ejercicio, salvo aquellas que impliquen un riesgo social». La Corte Constitucional ya aplicó esa norma a esta misma ley: en la Sentencia C-670 de 2002, con ponencia del magistrado Eduardo Montealegre Lynett, declaró inexecutable la expresión «titulado» del artículo 56 de la Ley 675 de 2001, que exigía que el revisor fiscal de las copropiedades comerciales o mixtas fuera contador público titulado. La Corte distinguió el derecho a escoger la profesión del derecho a ejercerla, aplicó un juicio estricto por tratarse de la limitación de un derecho constitucional y exigió que el legislador demostrara un fin imperioso y la necesidad del medio. Nada de eso consta en la ponencia respecto del requisito de tecnólogo.

Por qué el cambio conviene. La proposición conserva íntegro el registro, que es el corazón de la reforma y no ofrece reparo constitucional: un registro público que identifica quién administra, dónde ha administrado y qué sanciones tiene es un instrumento de transparencia, no una barrera de entrada. Lo que sustituye es la exigencia de un título único por un abanico de vías equivalentes que miden lo mismo, la idoneidad, sin cerrar el oficio: la certificación de competencias laborales, que ya existe y que expiden tanto el Servicio Nacional de Aprendizaje como los organismos de certificación de personas acreditados; la formación de tecnólogo, que se conserva; el título profesional afín; y la experiencia comprobada. Así el proyecto obtiene lo que busca, administradores idóneos y verificables, y deja de ofrecer el flanco por el que una demanda de inconstitucionalidad tumbaría el artículo entero y con él la credibilidad del registro.

MEMORANDUM

TO : The President
FROM : The Vice President
SUBJECT: [Illegible]
[Illegible text follows]

[Illegible text follows]



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA

Francisco
vidal
Representante por el Chocó

Dot 30

PROPOSICIÓN N° _____

Al Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, «Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal».

Se propone adicionar un párrafo al artículo 30 (Artículo 51B) del texto propuesto para segundo debate, en los siguientes términos:

"Párrafo. Para la administración de copropiedades de uso residencial de estratos 1, 2 y 3, y de las ubicadas en municipios de categorías 4, 5 y 6, el requisito de formación podrá acreditarse mediante certificación de competencias laborales expedida por el Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) o entidad autorizada, o mediante experiencia certificada no inferior a dos (2) años en la administración de propiedad horizontal. El Gobierno nacional garantizará oferta educativa gratuita y accesible para el cumplimiento progresivo de este requisito en dichos territorios."

Justificación:

Exigir formación para administrar es constitucionalmente admisible (artículo 26 de la Constitución Política; Sentencias C-505 de 2001 y T-282 de 2018), siempre que sea razonable y proporcionada. En numerosos municipios pequeños y en las copropiedades de estratos 1, 2 y 3 —abundantes en el Chocó y en el Pacífico— la oferta del programa de tecnólogo en propiedad horizontal es escasa o inexistente, por lo que el requisito, aplicado sin matices, desplazaría a los administradores comunitarios. Se propone una regla de proporcionalidad para esas copropiedades.

Con toda consideración,

OMAR FRANCISCO VIDAL ROJAS

Representante a la Cámara por el Chocó



12:52pm



CONGRESO DE LA REPÚBLICA
CÁMARA DE REPRESENTANTES
Carrera 7 No. 8 - 68
Bogotá D.C., Colombia



+57 310 667 5549



omar.vidal@camara.gov.co
www.camara.gov.co



OFICINA
Edificio Nuevo del Congreso
Carrera 7 No. 8 - 68
Oficina 508 - 511

PROPOSICIÓN MODIFICATIVA

MODIFÍQUESE el artículo 30 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL", de la siguiente manera:

"Artículo 30. Adiciónese el Artículo 51B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

"Artículo 51B. Requisitos. Para la inscripción en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, se debe cumplir con los siguientes requisitos.

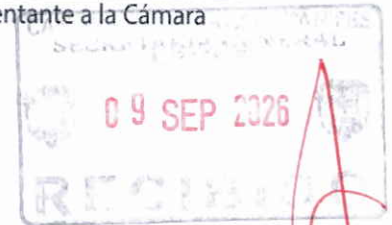
(...)

Parágrafo 2°. Administradores Ad-Honorem. En caso que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, ~~no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.~~ Se le aplicarán los mismos requisitos contenidos en el numeral 2 del presente artículo, pudiendo acreditar 5 años de experiencia en las labores de administración de Propiedad Horizontal, deberes del administrador, protección de datos personales, gestión de riesgos y obligaciones.

(...)"

Atentamente,


JOSÉ DURGUES ESPINOZA MARTÍNEZ
Representante a la Cámara
Departamento de Risaralda



12
A 10
A 39V

PROPOSICIÓN MODIFICATIVA

MODIFÍQUESE el artículo 30 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL", de la siguiente manera:

"Artículo 30. Adiciónese el Artículo 51B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

"Artículo 51B. Requisitos. Para la inscripción en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, se debe cumplir con los siguientes requisitos.

1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.
2. ~~Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas, contables o legales.~~ Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo, formación para el empleo o formación profesional en Propiedad Horizontal, contabilidad, ciencias administrativas, derecho o afines. También se podrá acreditar este requisito certificando 10 años de experiencia en las labores de administración de Propiedad Horizontal, deberes del administrador, protección de datos personales, gestión de riesgos y obligaciones, en los términos que reglamente el Gobierno Nacional.

(...)"

Atentamente,

DURGUES ESPINOZA
JOSÉ DURGUES ESPINOZA MARTÍNEZ
Representante a la Cámara
Departamento de Risaralda

PROPOSICIÓN MODIFICATIVA

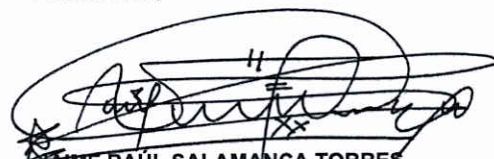
De acuerdo con lo establecido en el artículo 114 numeral 4 de la ley 5 de 1992, me permito de la manera más respetuosa proponer «Proposición modificativa» en el sentido de modificar el Parágrafo 1 del artículo 30 del texto propuesto para segundo debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara, "Por medio del cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones", el cual quedará así:

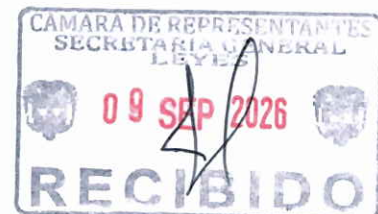
TEXTO PONENCIA SEGUNDO DEBATE	TEXTO PROPUESTO
Parágrafo 1°. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.	Parágrafo 1°. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años dos (2) años, o cuatro (4) años para quienes ejerzan la actividad en municipios de categorías 4ª, 5ª y 6ª conforme a la Ley 617 de 2000, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo. El Ministerio de Educación, en coordinación con el SENA, garantizará oferta de formación virtual gratuita en propiedad horizontal para los administradores de dichos municipios antes del vencimiento del término de transición.

El texto que incluiría la modificación sería el siguiente:

Parágrafo 1°. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes ~~dos (2) años~~ dos (2) años, o cuatro (4) años para quienes ejerzan la actividad en municipios de categorías 4ª, 5ª y 6ª conforme a la Ley 617 de 2000, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo. El Ministerio de Educación, en coordinación con el SENA, garantizará oferta de formación virtual gratuita en propiedad horizontal para los administradores de dichos municipios antes del vencimiento del término de transición.

Atentamente,


JAIME RAÚL SALAMANCA TORRES
Representante a la Cámara por Boyacá
Partido Alianza Verde



3:05pm

PROPOSICIÓN.

Modifíquese el artículo 30, del Proyecto de Ley 067 de 2025 Cámara "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL" el cual quedará así:

ARTÍCULO 30. Adiciónese el artículo 51B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 51B. Requisitos. Para la inscripción en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, se debe cumplir con los siguientes requisitos.

1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.
2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas, contables o legales.

Parágrafo 1°. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. (Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.) **Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad deberá inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo, salvo que se acoja a la vía permanente prevista en el Parágrafo 3.º de este artículo.**

Parágrafo 2°. Administradores Ad-Honorem. En caso que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.

Parágrafo 3.º. Vía permanente de experiencia. De forma permanente, cualquier persona podrá solicitar su inscripción en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal acreditando experiencia mínima

Acab
ΔLT 31.

PROPOSICIÓN MODIFICATIVA

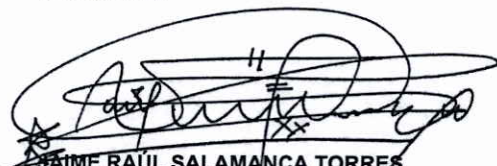
De acuerdo con lo establecido en el artículo 114 numeral 4 de la ley 5 de 1992, me permito de la manera más respetuosa proponer «Proposición modificativa» en el sentido de adicionar un Parágrafo nuevo al artículo 31 del texto propuesto para segundo debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara, "Por medio del cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones", el cual quedará así:

TEXTO PONENCIA SEGUNDO DEBATE	TEXTO PROPUESTO
PARÁGRAFO NUEVO.	Parágrafo nuevo. Vacancia del administrador. En caso de renuncia, remoción, incapacidad o muerte del administrador durante el ejercicio de su cargo, el presidente del consejo de administración, o quien haga sus veces, asumirá de manera interina la representación legal de la persona jurídica, y deberá convocar a la asamblea general para la elección de nuevo administrador dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la configuración de la vacancia.

El texto que incluiría la modificación sería el siguiente:

Parágrafo nuevo. Vacancia del administrador. En caso de renuncia, remoción, incapacidad o muerte del administrador durante el ejercicio de su cargo, el presidente del consejo de administración, o quien haga sus veces, asumirá de manera interina la representación legal de la persona jurídica, y deberá convocar a la asamblea general para la elección de nuevo administrador dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la configuración de la vacancia.

Atentamente,


JAIME RAÚL SALAMANCA TORRES
Representante a la Cámara por Boyacá
Partido Alianza Verde



3:05pm

PROPOSICIÓN



Adiciónese un numeral nuevo al Artículo 31° del Proyecto de Ley N° 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N° 146 de 2025 Cámara “Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan otras disposiciones”, de la siguiente forma:

ARTÍCULO 31. Modifíquese el Artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 52. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el ~~cinuenta~~ **sesenta** y uno por ciento (~~5-6~~1%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los dos meses siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

Parágrafo. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.

Milene Jarava Díaz
MILENE JARAVA
Representante a la Cámara

Luis Alfonso Chávez R
LUIS ALFÓNSO CHÁVEZ R
Representante a la Cámara

PROPOSICIÓN

JUAN PABLO ROJAS
Representante a la Cámara
DET 32

Modifíquese el numeral 1 del artículo 32 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 32. Modifíquese el artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: (...)

1. Elegir al Administrador para períodos no superiores a un (1) año pudiendo ser reelegido, supervisar sus funciones y ~~removerlo por justas causas~~: removerlo en cualquier tiempo cuando corresponda al consejo efectuar su designación, de conformidad con la ley y el reglamento, sin perjuicio de las consecuencias laborales, civiles o contractuales que puedan derivarse de la terminación del vínculo.

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

La expresión "por justas causas" puede confundirse con categorías propias del derecho laboral y generar la impresión de que el órgano competente carece de facultad para sustituir al administrador mientras no pruebe una causal específica. La relación entre la persona jurídica y el administrador puede tener distinta naturaleza contractual, y las consecuencias de la terminación dependen del vínculo concreto.

La proposición separa la competencia orgánica para remover al administrador de los efectos contractuales de esa decisión. Así se mantiene la capacidad de gobierno de la copropiedad sin desconocer indemnizaciones, preavisos o demás derechos que puedan existir según el contrato aplicable.



4:13 pm

0420

21

PROPOSICIÓN MODIFICATIVA

MODIFÍQUESE el artículo 33 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL", de la siguiente manera:

"Artículo 33. Adiciónese el Artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

"Artículo 55A. Requisitos. Para ser miembro del Consejo de administración se requiere:

1. Ser propietario, delegado o apoderado mediante poder otorgado mediante escritura pública que le faculte para tal fin.
2. Ser elegido por la Asamblea General Ordinaria
3. Estar a paz y salvo por todo concepto con la propiedad horizontal in nomine persona
4. ~~No tener litigios pendientes en contra de la Propiedad horizontal.~~
5. Los que disponga el RIPH siempre que no sean contrarios a la Constitución y las leyes

(...)

Parágrafo 3: En caso de que un miembro del consejo al momento de su elección o posterior a la misma tenga litigios pendientes en contra la propiedad horizontal podrá participar en todos los temas que competan al Consejo de administración menos aquellos relacionados con el litigio que sostiene con la copropiedad."

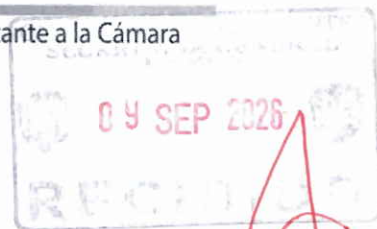
Atentamente,

DURGUES ESPINOSA

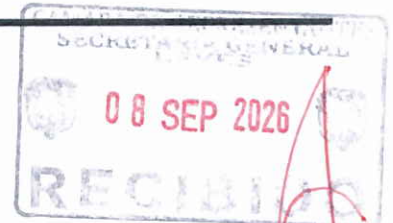
JOSÉ DURGUES ESPINOZA MARTÍNEZ

Representante a la Cámara

Departamento de Risaralda



Acord



PROPOSICIÓN

Modifíquese el artículo 35 al Proyecto de Ley No 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N° 146 de 2025 Cámara “Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal”, el cual quedara así:

Artículo 35. Adiciónese el artículo 56B de la Ley 675 de 2001, el cual quedará, así:

Artículo 56AB. Inhabilidades e incompatibilidades de Consejo de Administración. No podrán celebrar contratos con la copropiedad o suministrar bienes o servicios directamente o por interpuesta persona:

1. Los miembros del Consejo de Administración, sus cónyuges o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.
2. Las sociedades en las que el miembro del Consejo de Administración o su cónyuge o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus juntas directivas.
3. Las sociedades de personas en las que el miembro del Consejo de Administración, o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil sean socios.
4. Las Corporaciones, asociaciones y fundaciones en las que el miembro del Consejo Administración o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus consejos directivos, excepto cuando se trate de programas de utilidad común, de beneficencia, de educación superior o que propendan por el mejoramiento de la imagen de la ciudad, su desarrollo o el bienestar de sus habitantes.

Cordialmente,

Paola Quiñones D'haro
PAOLA ANDREA QUIÑONES D'HARO
Representante a la Cámara por el Valle del Cauca
Pacto Histórico

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Cra 7 # 8-68 Edificio Nuevo del Congreso Oficina 703b

Tel: 3904050 ext. xxxx

xxxxxxxxx@camara.gov.co

09 SEP 2026

PROPOSICIÓN MODIFICATIVA

MODIFÍQUESE el artículo 36 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL", de la siguiente manera:

"Artículo 36. Modifíquese el Artículo 56 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

"Artículo 56. Obligatoriedad. La propiedad horizontal de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en la propiedad horizontal respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

La propiedad horizontal de uso residencial, con un número mayor ~~a treinta (30)~~ **a cincuenta (50)** bienes privados excluyendo parqueaderos y depósitos, tendrá un revisor fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo si así lo decide la asamblea general de propietarios. (...)"

Atentamente,

DURGUES ESPINOZA
JOSÉ DURGUES ESPINOZA MARTÍNEZ
Representante a la Cámara
Departamento de Risaralda

PROPOSICIÓN

Aus
JUAN PABLO ROJAS
Representante a la Cámara
ALT 37

Modifíquese el numeral 2 del artículo 37 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 37. Modifíquese el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: (...)

2. Mecanismos alternativos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos, conforme a lo establecido en las normas legales que regulan la materia, ~~una vez se haya surtido el trámite señalado en el numeral anterior.~~ sin que la intervención previa del comité de convivencia constituya requisito de procedibilidad, salvo disposición legal expresa en contrario. Dichos mecanismos podrán ser implementados por jueces de paz, conciliadores y mediadores (...)

Parágrafo 6°. La intervención del comité de convivencia será voluntaria y no impedirá acudir directamente a autoridades administrativas, de policía o judiciales, ni ejercer acciones constitucionales cuando se encuentren comprometidos derechos fundamentales o exista una situación urgente.

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

El comité de convivencia es un mecanismo interno orientado a facilitar acuerdos, pero carece de función jurisdiccional y no puede imponer sanciones. Convertir su intervención en requisito previo para acceder a mecanismos alternativos o a autoridades externas puede crear una barrera no prevista en la Constitución ni en las leyes generales de acceso a la justicia.

La Sentencia C-318 de 2002 destacó que el régimen interno de propiedad horizontal debe respetar el derecho de defensa y el acceso de propietarios y moradores a las autoridades competentes. La proposición preserva el valor preventivo del comité, pero aclara su carácter voluntario y evita que sea utilizado para retrasar situaciones urgentes o vulneraciones de derechos.



4:13 PM

Ana Ligia Mora

Representante a la Cámara
Antioquia

ALT 37

PROPOSICIÓN:

ADICIÓN DE UN PARÁGRAFO NUEVO AL ARTÍCULO 37 DEL PROYECTO DE LEY NÚMERO 067 DE 2025 CÁMARA, ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 146 DE 2025 CÁMARA, DE LA SIGUIENTE MANERA:

ARTÍCULO 37: Adiciónese un párrafo 6° al artículo 37 del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara, el cual quedará así:

Parágrafo 7°. En los conflictos de convivencia ocasionados por ruido, el reglamento de propiedad horizontal y, cuando exista, los manuales de convivencia deberán establecer medidas de prevención y una ruta interna para recibir, documentar y tramitar las quejas, incluidas aquellas relacionadas con unidades privadas destinadas a vivienda turística o alojamiento de corta estancia.

La administración orientará al afectado y, cuando corresponda, pondrá los hechos en conocimiento de la autoridad de Policía competente, de conformidad con la Ley 1801 de 2016 y/o la norma que la modifique o sustituya. Cuando se requiera la medición o verificación técnica de los niveles de emisión de ruido o de ruido ambiental, la administración dará traslado a la autoridad ambiental competente, de acuerdo con la normativa vigente.

Lo anterior se aplicará sin perjuicio de los mecanismos de solución de conflictos y de las sanciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, las cuales deberán imponerse con observancia del debido proceso.


ANA LIGIA MORA MARTÍNEZ
Representante a la Cámara
Departamento de Antioquia



2020/10/10

Figure 6

1

dad

1

ado:



PROPOSICIÓN MODIFICATIVA

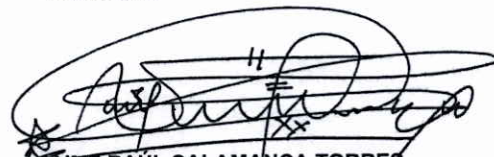
De acuerdo con lo establecido en el artículo 114 numeral 4 de la ley 5 de 1992, me permito de la manera más respetuosa proponer «Proposición modificativa» en el sentido de adicionar un Parágrafo nuevo al artículo 37 del texto propuesto para segundo debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara, "Por medio del cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones", el cual quedará así:

TEXTO PONENCIA SEGUNDO DEBATE	TEXTO PROPUESTO
PARÁGRAFO NUEVO.	Parágrafo nuevo. El reglamento de propiedad horizontal deberá incluir un manual de convivencia que regule, como mínimo, los horarios y condiciones de uso de zonas comunes, el manejo del ruido, la tenencia de mascotas y los demás aspectos que incidan en la convivencia, el cual deberá ser divulgado a todos los propietarios, tenedores y residentes.

El texto que incluiría la modificación sería el siguiente:

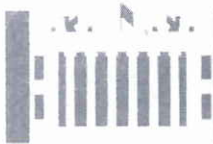
Parágrafo nuevo. El reglamento de propiedad horizontal deberá incluir un manual de convivencia que regule, como mínimo, los horarios y condiciones de uso de zonas comunes, el manejo del ruido, la tenencia de mascotas y los demás aspectos que incidan en la convivencia, el cual deberá ser divulgado a todos los propietarios, tenedores y residentes.

Atentamente,


JAIME RAÚL SALAMANCA TORRES
Representante a la Cámara por Boyacá
Partido Alianza Verde

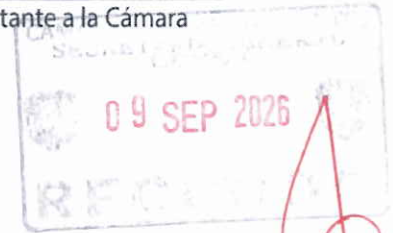


3.058m



DEL 37

PROPOSICIÓN MODIFICATIVA



Handwritten red mark: a circle with a cross and the number 439.

MODIFÍQUESE el artículo 37 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara “POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL”, de la siguiente manera:

“**Artículo 37.** Modifíquese el Artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 58. Solución de conflictos.

(...)

2. Mecanismos alternativos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos, conforme a lo establecido en las normas legales que regulan la materia, ~~una vez se haya surtido el trámite señalado en el numeral anterior,~~ **con autonomía de los trámites adelantados al interior del comité de convivencia.** Dichos mecanismos podrán ser implementados por jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, en derecho y/o técnicos, según su respectiva competencia. Los comités de convivencia de las propiedades horizontales deberán fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades y establecer mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales, con el propósito de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los métodos alternativos de resolución de conflictos.

(...)”

Atentamente,

DURGUES ESPINOZA
JOSÉ DURGUES ESPINOZA MARTÍNEZ
Representante a la Cámara
Departamento de Risaralda

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA AL ARTÍCULO 38
PROYECTO DE LEY N.º 067 DE 2025 CÁMARA, ACUMULADO CON EL PROYECTO
DE LEY N.º 146 DE 2025 CÁMARA

“Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de Propiedad Horizontal”

Bogotá, D. C., 2 de septiembre de 2026

Doctor

NICOLÁS ANTONIO BARGUIL

Presidente

CÁMARA DE REPRESENTANTES

Ciudad



Asunto: Proposición modificatoria al artículo 38 del Proyecto de Ley N.º 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N.º 146 de 2025 Cámara

PROPOSICIÓN

Modifíquese el artículo 38 del texto propuesto para segundo debate del Proyecto de Ley N.º 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N.º 146 de 2025 Cámara, cuyo texto original es:

ARTÍCULO 38. Adiciónese el Artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

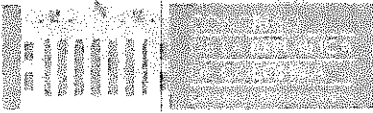
Artículo 58 B. Protocolo violencia intrafamiliar. La Propiedad Horizontal deberá contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de activar la ruta cuando en la propiedad horizontal se presenten casos de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género.

El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género, dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la Ley.

Y quedará así:

ARTÍCULO 38. Adiciónese el Artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 58 B. Protocolo violencia intrafamiliar. **Protocolo para la orientación y activación de rutas frente a las violencias.** La propiedad horizontal deberá contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de activar la ruta cuando en la propiedad horizontal se presenten casos de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género.



de manera inmediata cuando se conozcan hechos que puedan constituir violencia intrafamiliar, violencia contra niños, niñas y adolescentes, personas mayores, personas con discapacidad, violencia contra las mujeres o violencia basada en género.

La aplicación del protocolo deberá respetar la dignidad, intimidad y seguridad de las víctimas; observar los principios de confidencialidad, debida diligencia, no discriminación y no revictimización; e incorporar enfoques de género, diferencial, de discapacidad, étnico y de curso de vida. La administración y los órganos de la copropiedad se abstendrán de divulgar la información, confrontar a la víctima con el presunto agresor o promover mecanismos de conciliación cuando la ley los prohíba o exista riesgo para la integridad de las personas.

El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género, y articulación institucional, dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la Ley, con participación de las autoridades competentes en salud, protección, justicia, seguridad y atención territorial. La reglamentación deberá definir canales seguros, deberes mínimos de orientación y mecanismos de capacitación para administradores y comités de convivencia.

JUSTIFICACIÓN

La reforma debe prevenir que un protocolo interno se convierta en un mecanismo informal de investigación, conciliación forzada o exposición de las víctimas. La proposición precisa que la función de la copropiedad consiste en orientar, activar rutas y proteger la confidencialidad, sin sustituir a las autoridades.

El enfoque de género, diferencial y de curso de vida fortalece la protección de mujeres, niños, niñas, adolescentes, personas mayores y personas con discapacidad, y garantiza que la convivencia se gestione desde la dignidad humana, la no discriminación y la no revictimización.

Atentamente,

RENZO ALEXANDER GARCÍA PARRA

Representante a la Cámara

PACTO HISTÓRICO

Tolima



PROPOSICIÓN

Modifíquese el artículo 38 al Proyecto de Ley No 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N° 146 de 2025 Cámara “Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal”, el cual quedara así:

ARTÍCULO 38. Adiciónese el Artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 58AB. Protocolo violencia intrafamiliar. La Propiedad Horizontal deberá contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de activar la ruta cuando en la propiedad horizontal se presenten casos de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género.

El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género, dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la Ley.

Cordialmente,

Paola Quiñones D'haro

PAOLA ANDREA QUIÑONES D'HARO
Representante a la Cámara por el Valle del Cauca
Pacto Histórico

PROPOSICIÓN

Aut
JUAN PABLO ROJAS
Representante a la Cámara
ALT 38

Adiciónese un párrafo al artículo 38 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 38. Adiciónese el artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: (...)

Parágrafo. La activación de las rutas previstas en este artículo será inmediata cuando exista conocimiento de una situación que pueda constituir violencia. El administrador, el consejo de administración, el personal de seguridad y el comité de convivencia no sustituirán a las autoridades competentes, no podrán exigir conciliación, mediación o confrontación entre la presunta víctima y el presunto agresor como condición para activar la ruta, y deberán preservar la reserva y confidencialidad de la información, de acuerdo con la normativa de protección de datos y de atención a víctimas.

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

El propósito del protocolo es adecuado, pero debe evitarse que la copropiedad asuma funciones de investigación, valoración probatoria o conciliación que corresponden a autoridades especializadas. En contextos de violencia intrafamiliar o de género, una intervención interna inadecuada puede aumentar el riesgo para la víctima.

La Ley 1257 de 2008, la Ley 2126 de 2021 y el sistema de protección de niños, niñas y adolescentes estructuran rutas institucionales que deben activarse sin barreras. La proposición delimita el papel de la administración a detectar, informar, proteger la confidencialidad y articular con las autoridades.



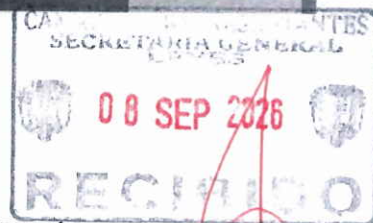
4: Bpm

ADU1
1/17/19

ADU1



PROPOSICIÓN 3 MODIFICACIÓN



Modifíquese el artículo 38 del proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL" el cual quedará así:

Artículo 58B. Protocolo de atención de violencia intrafamiliar y de género.

(NUEVO) Dicho protocolo enfocará su actuación exclusivamente en la activación inmediata y segura de la ruta institucional de atención ante las Comisarías de Familia, la Policía Nacional, el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF) o la Línea institucional de atención correspondiente, salvaguardando en todo momento la reserva de la información, la confidencialidad, el debido proceso y la no revictimización de las personas afectadas..."

JUSTIFICACIÓN:

La inclusión de rutas para la prevención de Violencia Basada en Género y violencia es uno de los principales asuntos que promueve esta curul. Sin embargo es necesario delimitar de manera clara el alcance al trámite que se incluirá con el objetivo de evitar que administradores o consejos de administración asuman indebidamente funciones de juzgamiento, investigación o policía, que puedan vulnerar principios de atención de estos casos como la revictimizando de las personas afectada. Por esa razón es indispensable precisar que el alcance de las capacidades en este artículo se deben enfocar en la activación ágil y confidencial de la oferta institucional y pública de protección respectiva, sin que medien actividades que puedan afectar el acceso efectivo por parte de las víctimas.



CAMILO ALFONSO TORRES PRADA
Representante a la Cámara por Santander
Pacto Histórico

[REDACTED]

[REDACTED]

1

2

3

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

OCTAVIO
CARDONA REPRESENTANTE A LA CÁMARA

En mi condición de Representante a la Cámara por el Departamento de Caldas y conforme a lo establecido en los artículos 112 y subsiguientes de la Ley 5 de 1992, propongo a la Honorable Plenaria de la Cámara de Representantes, someter a consideración la siguiente proposición, **con el fin modificar el artículo 39 del proyecto de Ley No 067 de 2025 Cámara** en el siguiente sentido:

ARTICULO ORIGINAL	ARTICULO PROPUESTO
ARTÍCULO 39. Modifíquese el Artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la Ley o en el reglamento de propiedad horizontal por parte de los propietarios, poseedores, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar, bajo el respeto del debido proceso y previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la propiedad horizontal de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.	ARTÍCULO 39. Modifíquese el Artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la Ley o en el reglamento de propiedad horizontal por parte de los propietarios, poseedores, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar, bajo el respeto del debido proceso y previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la propiedad horizontal de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. 2. 1. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. 3. 2. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como

ACQUIRIR LA DEMOCRACIA





OCTAVIO
REPRESENTANTE A LA CÁMARA

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte, entre otros, salvo para menores de 18 años.

Parágrafo 1°. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo en escritura pública.

Parágrafo 2°. El inicio y la terminación de procesos por el incumplimiento de obligaciones contra tenedores, adelantados de acuerdo con este artículo, deben ser informados al respectivo copropietario.

salones comunales y zonas de recreación y deporte, entre otros, salvo para menores de 18 años.

Parágrafo 1°. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo en escritura pública.

Parágrafo 2°. El inicio y la terminación de procesos por el incumplimiento de obligaciones contra tenedores, adelantados de acuerdo con este artículo, deben ser informados al respectivo copropietario.

Cordialmente,

JOSE OCTAVIO CARDONA LEON
Representante a la Cámara por Caldas
Partido Liberal

PROPOSICION MODIFICATORIA

Modifíquese el artículo 39 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara; "por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal".

08 SEP 2026

Artículo 39. Modifíquese el artículo 59 de la Ley 675 de 2001, El cual quedará así:

Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal podrá dar lugar, previo requerimiento y garantía del derecho de defensa y contradicción, a las siguientes sanciones:

1. Comunicación individual y reservada al propietario, poseedor, tenedor o tercero involucrado, en la que se indiquen los hechos, la conducta presuntamente infractora, las normas aplicables, las pruebas disponibles y los mecanismos para ejercer el derecho de defensa.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, las cuales deberán guardar relación con la gravedad de la conducta, el daño causado, la reincidencia y las circunstancias particulares del caso. En ningún caso podrán imponerse multas sucesivas sin que exista verificación previa de la persistencia del incumplimiento y oportunidad efectiva para ejercer el derecho de defensa y contradicción.
3. Restricción temporal al uso y goce de bienes comunes no esenciales, siempre que resulte proporcional a la conducta sancionada y no afecte derechos fundamentales ni servicios esenciales.

Parágrafo. Las actuaciones sancionatorias deberán observar las normas sobre protección de datos personales y no podrán implicar exposición pública innecesaria del propietario, poseedor o tenedor.

Laura Daniela Beltrán

LAURA DANIELA BELTRÁN PALOMARES

Representante a la Cámara por Bogotá
Pacto Histórico

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525

PROPOSICIÓN

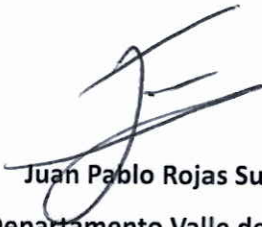
**JUAN
PABLO
ROJAS**
Representante
a la Cámara
ALT 40

Modifíquese parcialmente el parágrafo del artículo 40 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 40. Modifíquese el artículo 74 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: (...)

Estos reglamentos contemplarán condiciones para el buen uso de las áreas comunes como el uso de trailla obligatorio, sin que los animales puedan deambular o habitar libremente en las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, sin perjuicio de las reglas especiales aplicables a perros guía, animales de asistencia y demás apoyos requeridos por personas con discapacidad. En el caso de los caninos de manejo especial, además de la trailla deberán ir provistos de bozal y ~~el correspondiente permiso~~ cumplir los requisitos de registro, manejo y control previstos en la normativa vigente.

Del Honorable Representante


Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo

Justificación

La regulación de animales de compañía debe armonizar convivencia, seguridad y derechos de las personas con discapacidad. Una regla general de circulación no puede desconocer los ajustes y apoyos que permiten el ejercicio efectivo de derechos de quienes utilizan perros guía o animales de asistencia.

Además, es preferible remitir de manera dinámica a los requisitos de registro y manejo previstos en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y sus modificaciones, en lugar de emplear la expresión genérica "permiso", que puede quedar desactualizada o no corresponder a la denominación jurídica vigente.



4:13pm

2000
1500

1000

1000
1000

PROPOSICION MODIFICATORIA

Modifíquese el artículo 41 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, así: *“por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”, el cual quedará así:*

Artículo 41 Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 88. Accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán garantizar progresivamente condiciones de accesibilidad para las personas con discapacidad y las personas mayores, de conformidad con las normas técnicas y legales aplicables.

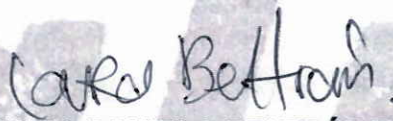
Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de entrada en vigencia de esta ley realizarán las adecuaciones necesarias de manera progresiva, razonable y de acuerdo con un diagnóstico técnico y las condiciones económicas y presupuestales de cada copropiedad.

La Asamblea General de Propietarios aprobará un plan de adecuación progresiva que establecerá las obras prioritarias, su costo estimado, las fuentes de financiación y el cronograma de ejecución.

Para la ejecución de dicho plan, la Asamblea podrá destinar recursos de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, de acuerdo con las necesidades identificadas y la capacidad económica de la copropiedad.

En ningún caso se entenderá que el porcentaje del dos por ciento (2 %) constituye una obligación mínima automática de incremento de las expensas comunes, cuando la Asamblea General haya aprobado un plan de adecuación progresiva que garantice razonablemente el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad establecidas en la presente ley.

La exigencia de accesibilidad será de aplicación inmediata para las unidades inmobiliarias cerradas cuya construcción inicie con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley.


LAURA DANIELA BELTRÁN PALOMARES
Representante a la Cámara por Bogotá
Pacto Histórico

[illegible]

Figure 1

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA AL ARTÍCULO 41
PROYECTO DE LEY N.º 067 DE 2025 CÁMARA, ACUMULADO CON EL PROYECTO
DE LEY N.º 146 DE 2025 CÁMARA

“Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de Propiedad Horizontal”

Bogotá, D. C., 2 de septiembre de 2026

Doctor

NICOLÁS ANTONIO BARGUIL

Presidente

CÁMARA DE REPRESENTANTES

Ciudad



Asunto: Proposición modificatoria al artículo 41 del Proyecto de Ley N.º 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N.º 146 de 2025 Cámara

PROPOSICIÓN

Modifíquese el artículo 41 del texto propuesto para segundo debate del Proyecto de Ley N.º 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N.º 146 de 2025 Cámara, cuyo texto original es:

ARTÍCULO 41. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 88. Accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad y personas mayores, para ello, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad y personas mayores

Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta Ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva.

Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta Ley destinarán un porcentaje mínimo del dos por ciento (2%) de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, para realizar las adecuaciones necesarias y garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad y personas mayores.

La exigencia de accesibilidad será de aplicación inmediata para las unidades inmobiliarias cerradas cuya construcción inicie con posterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley.



Siempre que un residente o propietario lo solicite de manera expresa, la propiedad horizontal deberá realizar los ajustes razonables correspondientes para que su reglamento sea accesible para las personas con discapacidad.

Y quedará así:

ARTÍCULO 41. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 88. Accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad y personas mayores. Para tal efecto, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad y personas mayores.

Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta Ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva. deberán formular, dentro de los doce (12) meses siguientes, un plan progresivo de accesibilidad basado en un diagnóstico técnico y participativo. El plan priorizará rutas de ingreso y evacuación, circulación por bienes comunes esenciales, señalización, comunicación accesible y ajustes que permitan el ejercicio efectivo de derechos.

Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta Ley destinarán un porcentaje mínimo del dos por ciento (2%) de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, para realizar las adecuaciones necesarias y garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad y personas mayores. Mientras persistan barreras identificadas en el plan, las unidades inmobiliarias cerradas destinarán anualmente un porcentaje mínimo del dos por ciento (2 %) del presupuesto de expensas comunes ordinarias a su ejecución, sin perjuicio de que la asamblea apruebe recursos adicionales. Esta obligación no podrá cobrarse exclusivamente a la persona que requiera el ajuste ni justificar restricciones a su acceso o participación.

La exigencia de accesibilidad será de aplicación inmediata para las unidades inmobiliarias cerradas cuya construcción inicie con posterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley.

Siempre que un residente o propietario lo solicite de manera expresa, la propiedad horizontal deberá realizar los ajustes razonables correspondientes para que su reglamento sea accesible para las personas con discapacidad. Los reglamentos, comunicaciones y procedimientos deberán ser accesibles. Los ajustes razonables de carácter individual se implementarán cuando sean necesarios, previa solicitud de la persona interesada o de quien legítimamente la represente. Toda negativa deberá constar por escrito, estar técnica y objetivamente justificada y ser susceptible de revisión por la asamblea y las autoridades competentes.



RENZO
GARCÍA
REPRESENTANTE

PACTO
HISTÓRICO

Parágrafo. Las copropiedades constituidas como vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario podrán ser priorizadas en los programas de mejoramiento de áreas comunes previstos en la presente Ley para cofinanciar medidas de accesibilidad, de acuerdo con la disponibilidad presupuestal y criterios de vulnerabilidad socioeconómica.

JUSTIFICACIÓN

La accesibilidad constituye una condición para el ejercicio efectivo de derechos y no una actuación meramente facultativa. La proposición reemplaza la expresión "podrán realizar" por el deber de formular y ejecutar un plan gradual, priorizando barreras esenciales y evitando que el costo recaiga exclusivamente sobre la persona con discapacidad.

El mecanismo conserva una destinación mínima dentro del presupuesto ordinario, incorpora participación y justificación técnica, y articula la ejecución con los programas de mejoramiento para VIS y VIP. Así se combinan progresividad, sostenibilidad financiera e igualdad material.

Atentamente,


RENZO ALEXANDER GARCÍA PARRA
Representante a la Cámara
PACTO HISTÓRICO
Tolima

Art 42
7/10

Bogotá D.C, 08 de septiembre de 2026

PROP-007-2026

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

PROYECTO DE LEY NO. 067 DE 2025 CÁMARA, ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NO. 146 DE 2025 CÁMARA

"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal".

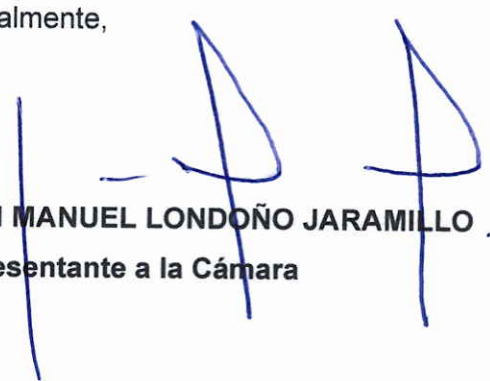
Modifíquese el inciso segundo del artículo 42 del proyecto de ley, el cual quedará así:

Cuando la Asamblea General, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas de la propiedad horizontal omita adoptar los ajustes razonables necesarios y dicha omisión impida o limite de manera efectiva la participación, deliberación o ejercicio del derecho al voto de una persona con discapacidad, esta podrá impugnar las decisiones adoptadas en la respectiva reunión, de conformidad con los mecanismos y términos previstos en la presente ley y demás normas aplicables.

La procedencia de la impugnación deberá atender a la incidencia efectiva que la falta de accesibilidad haya tenido sobre el ejercicio de los derechos de participación de la persona afectada.

Justificación: Se preserva plenamente la protección de las personas con discapacidad, pero se evita que una decisión colectiva tenga simultáneamente efectos jurídicos obligatorios para unos copropietarios y no para otros, lo que podría producir inseguridad jurídica.

Cordialmente,


JUAN MANUEL LONDOÑO JARAMILLO
Representante a la Cámara





THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637

UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY



PROPOSICIÓN MODIFICATIVA

MODIFÍQUESE el artículo 42 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara “POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL”, de la siguiente manera:

“**Artículo 42.** Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 89. Accesibilidad para personas con discapacidad en la deliberación. Se deberá garantizar la accesibilidad de las personas en condición de discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación de la Asamblea General, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas -sean o no presenciales- de la propiedad horizontal. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.

En caso tal que la Asamblea General, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas de la propiedad horizontal no garantice la participación de los propietarios y residentes con discapacidad en condiciones de igualdad y accesibilidad ~~en las reuniones que se realicen, las decisiones que allí se tomen no serán de obligatorio cumplimiento para las personas con discapacidad.~~ Al momento de la reunión, deberá poner en conocimiento durante los cinco días calendario posteriores al propietario o residente con discapacidad la información tratada durante la sesión ordinaria o extraordinaria, garantizando la idoneidad de la información para que éste se profiera acerca de su contenido, apruebe, rechace u objete las decisiones emitidas.

Recibida la información, el residente o propietario contará con los mismo cinco días calendario para manifestarse sobre la información recibida, so pena de aceptación tácita del contenido de las decisiones remitidas. Una vez recibida la respuesta, el consejo de administración o quien haga sus veces pondrá en conocimiento de los demás propietarios o residentes de la respuesta emitida por el mencionado, posterior a lo cual esperará tres días calendario en los cuales podrán los residentes o propietarios solicitar la convocatoria de una nueva deliberación donde se garantice la participación del residente o propietario con discapacidad, en caso de que no se presente la solicitud la decisión quedará en firme pasados los tres días.”

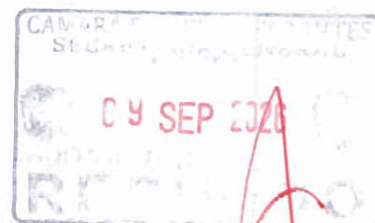
Atentamente,

DURGUES ESPINOSA
JOSÉ DURGUES ESPINOZA MARTÍNEZ
Representante a la Cámara
Departamento de Risaralda

09 SEP 2025
IV
AL
A 39

Act 43

Representante
MONICA KARINA BOCANEGRA
Vicepresidente
Comisión Primera Constitucional Permanente
Cámara de Representantes
Ciudad



Asunto: Proposición de modificación al artículo 43 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara

"POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL".

Modifíquese el artículo 43 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara **"POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL"**

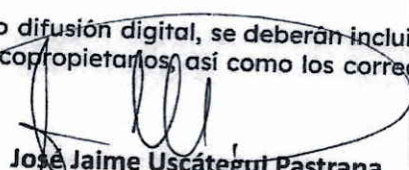
El cual quedará así:

ARTÍCULO 43. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 88. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente y en atención con las ~~respetando~~ las directrices trazadas por la asamblea de copropietarios, así como los principios y deberes de la Ley Estatutaria 1581 del 2012 y los términos y contenidos indicados en el decreto único reglamentario 1074 de 2015; así como las disposiciones legales vigentes respecto de la Ley de habeas data, reserva y derecho de información

La propiedad horizontal, de acuerdo con sus capacidades presupuestales, podrá habilitar un servicio de almacenamiento en línea para contenido estático, una página web o cualquier otro medio telemático que concentre la información relevante para su funcionamiento. Entre dicha información se incluirán: los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; los mecanismos de resolución de conflictos; las convocatorias a asambleas y reuniones del consejo; la información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia; las actas de las asambleas generales, de los consejos de administración y de los comités de convivencia, así como cualquier otra información relacionada con los órganos de administración y gobierno.

En estos medios de alojamiento o difusión digital, se deberán incluir las líneas de atención y correos electrónicos habilitados para los copropietarios, así como los correos institucionales de los órganos de administración y gobierno.


José Jaime Uscátegui Pastrana
Representante a la Cámara por Bogotá D.C.
Capitolio Nacional
Congreso de la República

USCÁTEGUI
REPRESENTANTE A LA CÁMARA

JUSTIFICACIÓN:

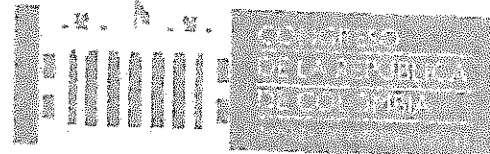
La modificación propuesta al artículo 43 se realiza en atención a las observaciones formuladas por la **Superintendencia de Industria y Comercio (SIC)**, relacionadas con el tratamiento y divulgación de información en los medios digitales de las propiedades horizontales.

En ese sentido, se precisa que el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones deberá sujetarse a las **directrices que establezca la asamblea de copropietarios**, así como a los principios, deberes y demás disposiciones aplicables en materia de protección de datos personales, particularmente las previstas en la **Ley Estatutaria 1581 de 2012** y el **Decreto 1074 de 2015**.

Con este ajuste se busca evitar que la disposición pueda interpretarse como una autorización general para la publicación irrestricta de información de propietarios, residentes o integrantes de los órganos de administración y gobierno, garantizando que el desarrollo de herramientas digitales en la propiedad horizontal se adelante dentro del marco legal vigente y respetando los derechos de los titulares de la información.

La modificación, por tanto, responde a una observación de carácter técnico y de protección de datos formulada por la SIC, sin alterar el propósito del artículo de promover progresivamente la transformación digital de la propiedad horizontal.





JUSTIFICACIÓN:

La modificación busca precisar las disposiciones relacionadas con la accesibilidad de los bienes comunes para las personas en situación de discapacidad, utilizando una terminología acorde con el marco normativo vigente y manteniendo la obligación de garantizar condiciones de accesibilidad desde la entrega de los bienes comunes.

Asimismo, se ajusta la redacción relacionada con las autoridades de control urbano, con el propósito de precisar que, ante la detección de incumplimientos, estas deberán adoptar las medidas correctivas correspondientes para garantizar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas del Plan de Ordenamiento Territorial o su equivalente. El ajuste evita generar una obligación de requerir de manera inmediata el apoyo de la Policía Nacional como mecanismo general, y centra la disposición en el ejercicio de las competencias propias de las autoridades de control urbano.



José Jaime Uscátegui @jjuscategui José Jaime Uscátegui www.josejaimeuscategui.com

USCÁTEGUI
REPRESENTANTE A LA CÁMARA

Franyela
REPRESENTANTE



PROPOSICIÓN

MODIFÍQUESE LA NUMERACIÓN DEL ARTÍCULO NUEVO CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 43 DEL PROYECTO DE LEY NUMERO 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NUMERO 146 DE 2025 CÁMARA, "por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará así:

ARTÍCULO 43. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo **88A**. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente y en atención con las disposiciones legales vigentes respecto de la Ley de habeas data, reserva y derecho de información.

La propiedad horizontal, de acuerdo con sus capacidades presupuestales, podrá habilitar un servicio de almacenamiento en línea para contenido estático, una página web o cualquier otro medio telemático que concentre la información relevante para su funcionamiento. Entre dicha información se incluirán: los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; los mecanismos de resolución de conflictos; las convocatorias a asambleas y reuniones del consejo; la información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia; las actas de las asambleas generales, de los consejos de administración y de los comités de convivencia, así como cualquier otra información relacionada con los órganos de administración y gobierno.

En estos medios de alojamiento o difusión digital, se deberán incluir las líneas de atención y correos electrónicos habilitados para los copropietarios, así como los correos institucionales de los órganos de administración y gobierno.

Franyela Bermúdez Serna
FRANYELA BERMUDEZ SERNA

Representante a la Cámara por Risaralda

MEMORANDUM

TO : THE SECRETARY OF DEFENSE
FROM : THE SECRETARY OF THE ARMY
SUBJECT: [Illegible]

[Illegible text block containing several paragraphs of memorandum content]

Very truly yours,
[Illegible Signature]



JUSTIFICACIÓN

El problema del texto actual. El proyecto asigna dos veces el mismo número. El artículo 41 adiciona a la Ley 675 de 2001 un «Artículo 88. Accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores» y el artículo 43 adiciona otro «Artículo 88. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones». Lo mismo ocurre con el número 89: el artículo 42 lo usa para la accesibilidad en la deliberación y el artículo 44 para las actividades de reciclaje. Aprobado así, la Ley 675 de 2001 quedaría con dos artículos 88 y dos artículos 89, de contenidos que nada tienen que ver entre sí.

El fundamento. La numeración no es un asunto formal: es el sistema por el que una ley se cita, se remite a sí misma, se modifica y se deroga. Una remisión a «el artículo 88 de la Ley 675 de 2001» no tendría un destinatario único, y ni el intérprete ni una reforma posterior podrían saber a cuál de los dos se refiere. El defecto, además, no se corrige después: una vez publicada la ley, la ambigüedad queda incorporada al ordenamiento y solo otra ley puede repararla.

Por qué el cambio conviene. La corrección es de una sola palabra y no toca el contenido del artículo. Los artículos 41 y 42 conservan los números 88 y 89, que fueron los primeros en usarlos, y los artículos 43 y 44 pasan a los números 88A y 104, que están libres: la Ley 675 de 2001 termina hoy en el artículo 87 y los artículos nuevos que el proyecto adiciona llegan hasta el 102. Con ello cada artículo de la ley vuelve a tener un número propio.

MEMORANDUM

TO : Mr. Tolson
FROM : Mr. Clegg
SUBJECT: [Illegible]

[Illegible text block]

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

Proyecto de Ley N° 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N° 146 de 2025 Cámara "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal".

Modifíquese el artículo 43 del proyecto de ley, el cual quedará así

ARTÍCULO 43. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

~~Artículo 88.~~ **ARTÍCULO NUEVO.-** **Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones.** El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente y en atención con las disposiciones legales vigentes respecto de la Ley de habeas data, reserva y derecho de información.

La propiedad horizontal, de acuerdo con sus capacidades presupuestales, podrá habilitar un servicio de almacenamiento en línea para contenido estático, una página web o cualquier otro medio telemático que concentre la información relevante para su funcionamiento. Entre dicha información se incluirán: los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; los mecanismos de resolución de conflictos; las convocatorias a asambleas y reuniones del consejo; la información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia; las actas de las asambleas generales, de los consejos de administración y de los comités de convivencia, así como cualquier otra información relacionada con los órganos de administración y gobierno.

En estos medios de alojamiento o difusión digital, se deberán incluir las líneas de atención y correos electrónicos habilitados para los copropietarios, así como los correos institucionales de los órganos de administración y gobierno.

DIEGO FRAN ARIZA PEREZ

Representante a la Cámara por Santander
Partido de La U

[illegible]



DIEGO FRAN

Representante a la Cámara

JUSTIFICACIÓN

Hay dos disposiciones diferentes que pretenden convertirse simultáneamente en el artículo 88 de la Ley 675. (artículo 41 y artículo 43)

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso: Carrera 7 No 8 - 68, Oficina 208B, Bogotá D.C.

PROPOSICIÓN

MODIFÍQUESE LA NUMERACIÓN DEL ARTÍCULO NUEVO CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 44 DEL PROYECTO DE LEY NUMERO 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NUMERO 146 DE 2025 CÁMARA, "por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará así:

ARTÍCULO 44. Adiciónese un Artículo nuevo la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo ~~89~~ **104**. Actividades de reciclaje. Las propiedades horizontales deberán implementar de manera gradual, procesos de reciclaje, con la disposición de espacios, contenedores o puntos de acopio para la separación de residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos y no peligrosos, incluyendo como mínimo la separación de elementos de vidrio, cartón, papel, plástico, pilas y aceite de cocina usado.

Por su parte, las empresas prestadoras del servicio de aseo, adoptarán las medidas que tenga establecidas para los descuentos en materia de recolección.

Parágrafo 1°. Las disposiciones del inciso primero del presente artículo serán de aplicación inmediata para las unidades de propiedad horizontal que se constituyan con posterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley.

Parágrafo 2°. Para los efectos de este artículo, las propiedades horizontales en un término de cinco (5) años tendrán que implementar un protocolo de reciclaje.

Parágrafo 3°. El Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con las Corporaciones Autónomas Regionales y secretarías Ambientales, correspondientes dictarán las pautas con las que las propiedades horizontales implementarán los protocolos de reciclaje, teniendo en cuenta el enfoque territorial y socioeconómico.

Franyela Bermúdez Serna
FRANYELA BERMUDEZ SERNA

Representante a la Cámara por Risaralda

JUSTIFICACIÓN

El problema del texto actual. El proyecto asigna dos veces el mismo número. El artículo 41 adiciona a la Ley 675 de 2001 un «Artículo 88. Accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores» y el artículo 43 adiciona otro «Artículo 88. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones». Lo mismo ocurre con el número 89: el artículo 42 lo usa para la accesibilidad en la deliberación y el artículo 44 para las actividades de reciclaje. Aprobado así, la Ley 675 de 2001 quedaría con dos artículos 88 y dos artículos 89, de contenidos que nada tienen que ver entre sí.

El fundamento. La numeración no es un asunto formal: es el sistema por el que una ley se cita, se remite a sí misma, se modifica y se deroga. Una remisión a «el artículo 88 de la Ley 675 de 2001» no tendría un destinatario único, y ni el intérprete ni una reforma posterior podrían saber a cuál de los dos se refiere. El defecto, además, no se corrige después: una vez publicada la ley, la ambigüedad queda incorporada al ordenamiento y solo otra ley puede repararla.

Por qué el cambio conviene. La corrección es de una sola palabra y no toca el contenido del artículo. Los artículos 41 y 42 conservan los números 88 y 89, que fueron los primeros en usarlos, y los artículos 43 y 44 pasan a los números 103 y 104, que están libres: la Ley 675 de 2001 termina hoy en el artículo 87 y los artículos nuevos que el proyecto adiciona llegan hasta el 102. Con ello cada artículo de la ley vuelve a tener un número propio.



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA

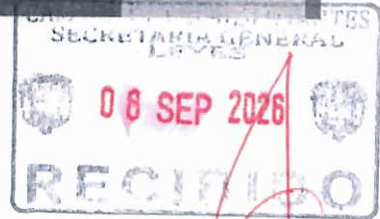
CAMILO TORRES
representante



SOMOS
OPOSICIÓN

ART 44

PROPOSICIÓN 4 MODIFICACIÓN



Modifíquese el artículo 44 del proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL" el cual quedará así:

Artículo 91. Actividades de reciclaje. Las propiedades horizontales ...

Los protocolos de reciclaje de las propiedades horizontales deberán articularse con los Planes de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) de los respectivos municipios o distritos e incluir de manera prioritaria a las organizaciones de recicladores de oficio formalizadas o en proceso de formalización.

JUSTIFICACIÓN:

Toda norma que impulse la transición ecológica y el desarrollo de actividades de reciclaje en unidades residenciales y comerciales debe alinearse con los principios desarrollados territorialmente en los documentos técnicos correspondientes como los Planes de Gestión Integral de Residuos Sólidos, garantizando que la labor de reciclaje cumpla con los estándares municipales, así como permita la articulación con recicladores y asociaciones, integrándolos a la ruta efectiva del reciclaje.

CAMILO ALFONSO TORRES PRADA

Representante a la Cámara por Santander
Pacto Histórico

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

Proyecto de Ley N° 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N° 146 de 2025 Cámara "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal".

Modifíquese el artículo 44 del proyecto de ley, el cual quedará así

ARTÍCULO 44. Adiciónese un Artículo nuevo la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

~~Artículo 89.~~ **ARTÍCULO NUEVO.- Actividades de reciclaje.** Las propiedades horizontales deberán implementar de manera gradual, procesos de reciclaje, con la disposición de espacios, contenedores o puntos de acopio para la separación de residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos y no peligrosos, incluyendo como mínimo la separación de elementos de vidrio, cartón, papel, plástico, pilas y aceite de cocina usado.

Por su parte, las empresas prestadoras del servicio de aseo, adoptarán las medidas que tenga establecidas para los descuentos en materia de recolección.

Parágrafo 1°. Las disposiciones del inciso primero del presente artículo serán de aplicación inmediata para las unidades de propiedad horizontal que se constituyan con posterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley.

Parágrafo 2°. Para los efectos de este artículo, las propiedades horizontales en un término de cinco (5) años tendrán que implementar un protocolo de reciclaje.

Parágrafo 3°. El Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con las Corporaciones Autónomas Regionales y secretarías Ambientales, correspondientes dictarán las pautas con las que las propiedades horizontales implementarán los protocolos de reciclaje, teniendo en cuenta el enfoque territorial y socioeconómico."

DIEGO FRAN ARIZA PEREZ

Representante a la Cámara por Santander
Partido de La U





DIEGO FRAN
Representante a la Cámara

JUSTIFICACIÓN

Hay dos disposiciones diferentes que pretenden convertirse simultáneamente en el artículo 88 de la Ley 675. (artículo 42 y artículo 44)

AQUI VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso: Carrera 7 No 8 – 68, Oficina 208B, Bogotá D.C.

1000

1000



PROPOSICIÓN 4 MODIFICACIÓN



Modifíquese el artículo 44 adicionando un párrafo del proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL" el cual quedará así:

1 ✓
210
326 ✓

Artículo 91. Actividades de reciclaje. Las propiedades horizontales ...

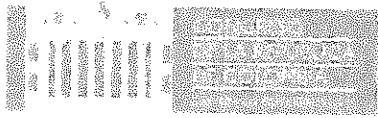
Parágrafo (NUEVO) Los protocolos de reciclaje de las propiedades horizontales deberán articularse con los Planes de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) de los respectivos municipios o distritos e incluir de manera prioritaria a las organizaciones de recicladores de oficio formalizadas o en proceso de formalización.

JUSTIFICACIÓN:

Toda norma que impulse la transición ecológica y el desarrollo de actividades de reciclaje en unidades residenciales y comerciales debe alinearse con los principios desarrollados territorialmente en los documentos técnicos correspondientes como los Planes de Gestión Integral de Residuos Sólidos, garantizando que la labor de reciclaje cumpla con los estándares municipales, así como permita la articulación con recicladores y asociaciones, integrándolos a la ruta efectiva del reciclaje.

CAMILO ALFONSO TORRES PRADA
Representante a la Cámara por Santander
Pacto Histórico





**RENZO
GARCÍA**
REPRESENTANTE

PACTO
HISTÓRICO

existentes adoptarán el protocolo dentro de los doce (12) meses siguientes a la expedición de los lineamientos nacionales y ejecutarán sus medidas de manera progresiva en un término máximo de cinco (5) años, con metas anuales verificables y actividades de educación ambiental dirigidas a residentes, trabajadores y usuarios.

Parágrafo 3°. ~~El Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con las Corporaciones Autónomas Regionales y secretarías Ambientales, correspondientes dictarán las pautas con las que las propiedades horizontales implementarán los protocolos de reciclaje, teniendo en cuenta el enfoque territorial y socioeconómico.~~ El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en el marco de sus competencias y en coordinación con las entidades territoriales, las autoridades ambientales competentes y las organizaciones representativas de recicladores de oficio, expedirán, dentro de los doce (12) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley, los lineamientos para la implementación de los protocolos. Estos incorporarán enfoque territorial y socioeconómico, criterios diferenciales para las viviendas de interés social (VIS) y las viviendas de interés prioritario (VIP), indicadores de seguimiento y medidas para garantizar el acceso cierto y seguro de las organizaciones de recicladores de oficio a los residuos sólidos ordinarios aprovechables, de conformidad con las acciones afirmativas y las reglas de exclusividad vigentes.

JUSTIFICACIÓN

La redacción vigente mezcla residuos sólidos ordinarios aprovechables con residuos peligrosos y de manejo especial, lo que puede generar riesgos sanitarios y ambientales. La proposición diferencia estos flujos, exige la entrega de los residuos especiales a gestores o sistemas autorizados y articula las obligaciones de las propiedades horizontales con el código nacional de colores, los Planes de Gestión Integral de Residuos Sólidos y el régimen tarifario aplicable.

Asimismo, la proposición armoniza el artículo con el Capítulo 5 del Título 2 de la Parte 3 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1381 de 2024 y desarrollado por la Resolución 412 de 2026. De esta manera, reconoce las acciones afirmativas y las reglas de exclusividad vigentes en favor de las organizaciones de recicladores de oficio, protege su acceso cierto y seguro al material aprovechable y distribuye las competencias regulatorias entre los Ministerios de Vivienda, Ciudad y Territorio y de Ambiente y Desarrollo Sostenible. La gradualidad y los criterios diferenciales para VIS y VIP permiten que el deber ambiental sea exigible sin imponer cargas regresivas.

Atentamente,

RENZO ALEXANDER GARCÍA PARRA

Representante a la Cámara

PACTO HISTÓRICO

Tolima

PROPOSICIÓN ELIMINATORIA

Proyecto de Ley 067/2025 C Acumulado 146/2025 C "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de Propiedad Horizontal".

Elimínese el artículo 45 del Proyecto de Ley 067/2025 C Acumulado 146/2025 C;

ARTÍCULO 45. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 92. Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Créese el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Protocolo único administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual se inscribe, renueva y actualiza la persona jurídica de propiedad horizontal.

El Registro Único de Propiedad Horizontal establecerá las condiciones de registro a través de un formulario y/o formato que podrá ser diligenciado en línea y actualizado de manera permanente cuando ocurran cambios. La inscripción de las personas jurídicas de las Propiedades horizontales será de carácter obligatorio por el propietario inicial en caso de las propiedades horizontales nuevas y por el representante legal en el caso de las ya existentes.

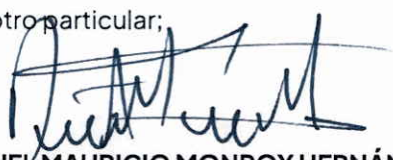
La inscripción y actualización se realizarán en las Cámaras de Comercio donde se encuentre la propiedad horizontal.

El Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad, tanto los formatos de inscripción como los portales de consulta de la información.

Parágrafo 1°. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación y los actos del Registro Único en las Cámaras de Comercio, que podrá ser consultado en línea.

Parágrafo 2°. El Gobierno nacional establecerá tarifas diferenciales para la inscripción y renovación en el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal en función del sector y el estrato socioeconómico en el cual se ubica la copropiedad.

Sin otro particular;


DANIEL MAURICIO MONROY HERNÁNDEZ

Representante a la Cámara por Bogotá

Pacto Histórico



3:30pm

1994



Art 45

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA 5

Modifíquese el artículo 45 adicionando un párrafo al proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL" el cual quedará así:

PROPOSICIÓN ADITIVA DE PARÁGRAFO AL ARTÍCULO 45:

Parágrafo (Nuevo). En aquellos municipios que no dispongan de sede física de la Cámara de Comercio correspondiente, la inscripción inicial y actualización en el RUNPH podrá realizarse a través de los canales institucionales de la Alcaldía Municipal, la cual remitirá la información a la Cámara de Comercio respectiva sin costo alguno para el peticionario.

JUSTIFICACIÓN:

Se prioriza un enfoque territorial, antitramite y descentralizado pues en departamentos como Santander, varias Cámaras de Comercio concentran sus sedes presenciales únicamente en las cabeceras provinciales por lo que obligar a administradores ubicados en municipios pequeños o zonas rurales a desplazarse a otra ciudad para registrar su copropiedad o tramitar una certificación de representación legal impone una carga económica y logística injustificada que no existía.

En ese sentido, esta propuesta mantiene el animo de descongestión pero reconoce a las Alcaldías como puntos de apoyo y recepción documental, garantizando que el paso de la función pública de registro a las Cámaras de Comercio no genere exclusión ni desatención en las regiones alejadas.

CAMILO ALFONSO TORRES PRADA

Representante a la Cámara por Santander
Pacto Histórico

1944

1945

Bogotá, 09 de septiembre de 2026

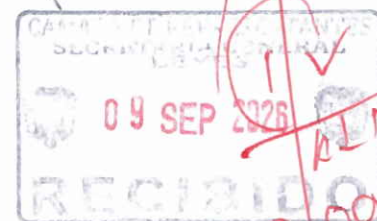
Doctor

NICOLAS BARGUIL CUBILLOS

Presidente

Cámara de Representantes

proposiciones.plenariasvirtuales@camara.gov.co



PROPOSICIÓN DE MODIFICACIÓN

Respetado presidente:

En concordancia con lo dispuesto en el capítulo V de la ley 5ª de 1992 – Propositiones – en sus artículos 112 y subsiguiente, presentamos ante la Plenaria de la Cámara Proposición de modificación al artículo 45 del **Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el proyecto de ley 146 de 2025 “Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal”, el cual quedará así;**

Artículo 45. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 92. Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Créese el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Protocolo único administrado por ~~las Cámaras de Comercio~~ **Superintendencia de Notariado y Registro**, en el cual se inscribe, renueva y actualiza la persona jurídica de la propiedad horizontal.

El Registro Único de Propiedad Horizontal establecerá las condiciones de registro a través de un formulario y/o formato que podrá ser diligenciado en línea y actualizado de manera permanente ~~cuando ocurran cambios~~. La inscripción de las personas jurídicas de las Propiedades Horizontales será de carácter obligatorio por el propietario inicial en caso de las propiedades horizontales nuevas y por el representante legal en caso de las ya existentes.

~~La inscripción y actualización se realizarán en las Cámaras de Comercio donde se encuentre la propiedad horizontal.~~



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILLINOIS

DECEMBER 10, 1964

TO:

FROM:

RE: [Illegible]

[Illegible]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

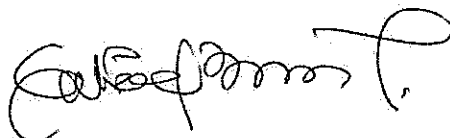
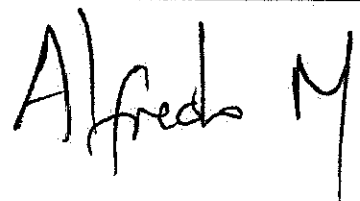
[Illegible text block]

[Illegible text block]

El Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad, tanto en los formatos de inscripción como en el portal de consulta de la información.

Parágrafo 1°: El Gobierno Nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley reglamentará la operación y los actos del Registro Único Nacional en las Cámaras de Comercio, de Propiedad Horizontal que podrá ser consultado en línea a cargo de la Superintendencia de Notariado y Registro, así como la forma en que se expedirá la certificación respectiva.

Parágrafo 2°: ~~El Gobierno nacional establecerá tarifas diferenciales para la inscripción y renovación en el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal en función del sector y el estrato socioeconómico en el cual se ubica la co-propiedad.~~ En el formato único del Certificado de Tradición y Libertad de bienes inmuebles que expide la Superintendencia de Notariado y Registro se dispondrá de un campo para la anotación sobre la afectación o no a propiedad horizontal que tenga el bien inmueble.

 HERÁCLITO LANDÍNEZ SUÁREZ Representante a la Cámara por Bogotá Movimiento Político Pacto Histórico	 GABRIEL BECERRA YAÑEZ Representante a la Cámara por Bogotá Movimiento Político Pacto Histórico
 JORGE HERNAN BASTIDAS ROSERO Representante a la Cámara por Cauca Movimiento Político Pacto Histórico	 Alfredo Mondragón Garzón Representante a la Cámara

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
RESEARCH REPORT

1954-1955

1. The first part of the report deals with the study of the reaction of the organotin compounds with the organotin compounds. The results of the study are given in the following table:

2. The second part of the report deals with the study of the reaction of the organotin compounds with the organotin compounds. The results of the study are given in the following table:

3. The third part of the report deals with the study of the reaction of the organotin compounds with the organotin compounds. The results of the study are given in the following table:

4. The fourth part of the report deals with the study of the reaction of the organotin compounds with the organotin compounds. The results of the study are given in the following table:

5. The fifth part of the report deals with the study of the reaction of the organotin compounds with the organotin compounds. The results of the study are given in the following table:

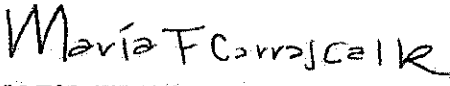
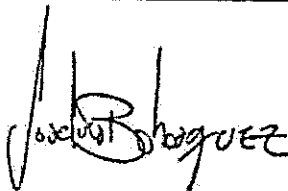
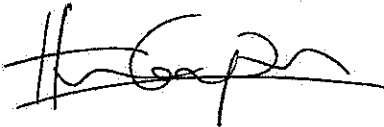
6. The sixth part of the report deals with the study of the reaction of the organotin compounds with the organotin compounds. The results of the study are given in the following table:

7. The seventh part of the report deals with the study of the reaction of the organotin compounds with the organotin compounds. The results of the study are given in the following table:

8. The eighth part of the report deals with the study of the reaction of the organotin compounds with the organotin compounds. The results of the study are given in the following table:



HERÁCLITO LANDÍNEZ
REPRESENTANTE A LA CÁMARA

 MARIA FERNANDA CARRASCAL ROJAS Representante a la Cámara por Bogotá Movimiento Político Pacto Histórico	 JAIRO LEÓN VARGAS Representante a la Cámara Movimiento Político Pacto Histórico
 LUZ MIRYAN MONCAYO Representante Cámara Cauca Pacto Histórico	 JOSÉ LUÍS BOHÓRQUEZ LÓPEZ Representante Cámara - Boyacá Pacto Histórico
 DAVID ALEJANDRO TORO RAMÍREZ Representante a la Cámara por Antioquia Pacto Histórico	 HEINER GAITAN PARRA Representante a la Cámara por Cundinamarca Pacto Histórico



11

ALBANY, N. Y.

ALBANY, N. Y. 12222
ALBANY, N. Y. 12222
ALBANY, N. Y. 12222

ALBANY, N. Y. 12222
ALBANY, N. Y. 12222

ALBANY, N. Y. 12222
ALBANY, N. Y. 12222

ALBANY, N. Y. 12222

ALBANY, N. Y. 12222

45
10

45

Bogotá D.C, 08 de septiembre de 2026

PROP-008-2026

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

PROYECTO DE LEY NO. 067 DE 2025 CÁMARA, ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NO. 146 DE 2025 CÁMARA

"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal".

Modifíquese el párrafo 2° del artículo 45 del proyecto de ley, el cual quedará así:

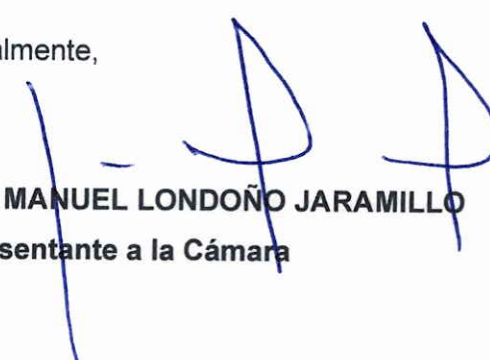
Parágrafo 2°. El Gobierno nacional establecerá tarifas diferenciales para la inscripción y renovación en el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH), atendiendo la destinación, número de unidades privadas, capacidad económica y características de la copropiedad.

En todo caso, la inscripción, actualización y renovación en el RUNPH serán gratuitas para las propiedades horizontales de uso residencial pertenecientes a los estratos socioeconómicos uno (1), dos (2) y tres (3), así como para las copropiedades constituidas predominantemente por viviendas de interés social VIS o viviendas de interés prioritario VIP.

La reglamentación deberá garantizar que las tarifas aplicables a las demás copropiedades sean proporcionales y no constituyan una barrera para el cumplimiento de la obligación registral.

Justificación: El RUNPH puede mejorar transparencia y formalización, pero su carácter obligatorio no debería traducirse en una nueva carga económica desproporcionada para hogares y copropiedades de menores ingresos.

Cordialmente,


JUAN MANUEL LONDOÑO JARAMILLO
Representante a la Cámara



340/n



PROPOSICIÓN

And
JUAN PABLO ROJAS
Representante a la Cámara
ALT 46

Modifíquese el artículo 46 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, *"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"*, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 46. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 91. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento.

~~La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.~~ **La inscripción será única, nacional y podrá tramitarse ante cualquiera de las Cámaras de Comercio habilitadas para operar el registro. Una vez inscrito, el administrador podrá ejercer en todo el territorio nacional, sin inscripciones territoriales adicionales.**

~~La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y consultas del registro y las consultas básicas del registro~~ serán gratuitas en todo el territorio nacional **en los casos expresamente previstos por esta ley.**

La consulta pública se limitará a la identificación necesaria del administrador, estado de la inscripción, vigencia y sanciones ejecutoriadas que legalmente deban ser publicadas. Los datos de contacto personal, documentos de identidad completos, domicilios, información sensible y antecedentes no sujetos a publicidad estarán sometidos a circulación restringida y a las reglas de protección de datos personales.

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

Parágrafo 1º. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio.

Parágrafo 2º. El Gobierno Nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente Ley, reglamentará la operación del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social –RUES–, que podrá ser consultado en línea de manera gratuita, incluyendo la información sobre los administradores registrados, sus anotaciones ~~y las ofertas laborales o de prestación de servicios.~~ **que tengan carácter público de conformidad con la ley.**

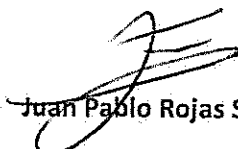
Parágrafo 3º. El Gobierno Nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 124 de la Ley 6 de 1992 y el Artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa por la inscripción de los administradores en el registro único de administradores de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio, el pago por la inscripción se realizará una única vez y su renovación será gratuita.





En la reglamentación se deberán establecer tarifas diferenciadas para la inscripción, atendiendo el estrato socio-económico y la clase de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socioeconómico menor.

Del Honorable Representante


Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo

Justificación

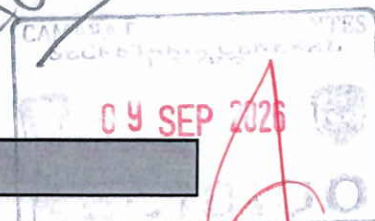
El proyecto denomina al RUAPH como registro nacional, pero exige la anotación en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretende trabajar. Esa regla territorial contradice el artículo siguiente, según el cual la inscripción permite ejercer en todo el país, y puede llevar a múltiples registros para una misma persona.

La proposición establece una única inscripción nacional y elimina del registro la función de publicar ofertas laborales, actividad que no es necesaria para acreditar idoneidad o controlar administradores y que puede generar cargas tecnológicas y de tratamiento de datos ajenas al objeto registral.

También se incorporan reglas de minimización de datos acordes con la Ley 1581 de 2012, diferenciando la información necesaria para el control estatal de la que puede consultarse públicamente.

2014

2014



PROPOSICIÓN MODIFICATIVA

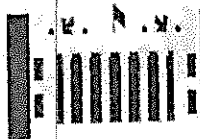
De acuerdo con lo establecido en el artículo 114 numeral 4 de la ley 5 de 1992, me permito de la manera más respetuosa proponer «Proposición modificativa» en el sentido de modificar el artículo del texto propuesto para segundo debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara, "Por medio del cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones", el cual quedará así:

TEXTO PONENCIA SEGUNDO DEBATE	TEXTO PROPUESTO
ARTÍCULO 46. Adiciónese un artículo nuevo_a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 93. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento. La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad. La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito. La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional. El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida.	ARTÍCULO 46. Adiciónese un artículo nuevo_a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 93. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento. La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad, de manera presencial o virtual, sin que la distancia a la sede física de la Cámara de Comercio ni la ausencia de sede en el municipio sean barrera para la inscripción. La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito. La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional. El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida.

El texto que incluiría la modificación sería el siguiente:

ARTÍCULO 46. Adiciónese un artículo nuevo_a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 93. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento.



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA
CÁMARA DE REPRESENTANTES

**JAIME RAÚL
SALAMANCA**

Representante a la Cámara por Boyacá

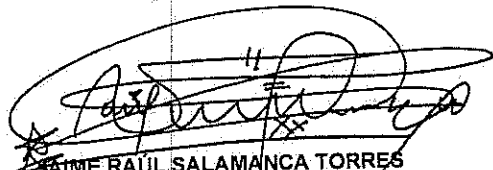
La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad, de manera presencial o virtual, sin que la distancia a la sede física de la Cámara de Comercio ni la ausencia de sede en el municipio sean barrera para la inscripción.

La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito.

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

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

Atentamente,

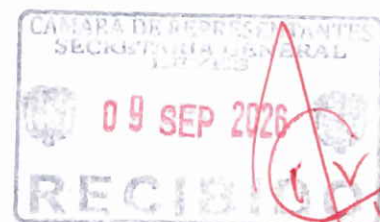


JAIME RAÚL SALAMANCA TORRES
Representante a la Cámara por Boyacá
Partido Alianza Verde

10

Bogotá, 09 de septiembre de 2026

Doctor
NICOLAS BARGUIL CUBILLOS
Presidente
Cámara de Representantes
proposiciones.plenariasvirtuales@camara.gov.co



PROPOSICIÓN DE MODIFICACIÓN

Respetado presidente:

En concordancia con lo dispuesto en el capítulo V de la ley 5ª de 1992 – Proposiciones – en sus artículos 112 y subsiguiente, presento ante la Plenaria de la Cámara Proposición de eliminación al artículo 46 del **Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el proyecto de ley 146 de 2025** *“por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal”*, el cual quedará así:

Artículo 46: Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 93. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado ~~por las Cámaras de Comercio~~ el Ministerio del Interior, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta ley y su reglamento.

~~La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad. Encuentre el bien inmueble correspondiente.~~

La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ~~ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3)~~ será de carácter gratuito.

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

~~El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel~~

Handwritten notes at the top of the page, possibly a title or header.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text line.

Handwritten text block, first paragraph.

Handwritten text block, second paragraph.

Handwritten text block, third paragraph.

Handwritten text block, fourth paragraph.

Handwritten text block, fifth paragraph.

Handwritten text block, sixth paragraph.

Handwritten text block, seventh paragraph.

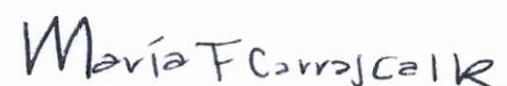
que ~~pretenda ejercer~~ funciones ~~de~~
~~administrador como los portales de consulta de la información y la información misma~~
~~allí contenida.~~ El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal
(RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad, tanto en los
formatos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

Parágrafo 1º. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración,
deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el
número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación
del representante legal y el de las personas que presten el servicio.

Parágrafo 2º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir
de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación del Registro Único
Nacional de Administradores de propiedad Horizontal ~~ante el Ministerio del Interior~~
~~las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único~~
~~Empresarial y Social (RUES),~~ que podrá ser consultado en línea de manera gratuita,
incluyendo la información sobre los administradores registrados sus anotaciones y
las ofertas laborales o de prestación de servicios.

Parágrafo 3º. ~~El Gobierno nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en~~
~~el artículo 124 de la Ley 6ª de 1992 y el artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa~~
~~por la inscripción de los administradores en el registro único de administradores de~~
~~propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio, el pago por la inscripción~~
~~se realizará una única vez y su renovación será gratuita.~~

En la reglamentación se deberán establecer tarifas diferenciadas para la inscripción,
atendiendo el estrato socio-económico y la clase de la propiedad horizontal en donde
se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias
propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socioeconómico menor.

 HERÁCLITO LANDINEZ SUÁREZ Representante a la Cámara por Bogotá Movimiento Político Pacto Histórico	 MARIA FERNANDA CARRASCAL ROJAS Representante a la Cámara por Bogotá Movimiento Político Pacto Histórico
--	--

Handwritten text at the top center of the page, possibly a title or header.

Small handwritten marks or text in the top right corner.

First main paragraph of handwritten text, starting with a date or reference on the left margin.

Second main paragraph of handwritten text, continuing the narrative or report.

Third main paragraph of handwritten text, detailing further information.

Fourth main paragraph of handwritten text, possibly a conclusion or summary.

Fifth main paragraph of handwritten text, located near the bottom of the page.

Final section of handwritten text at the bottom of the page, possibly a signature or footer.



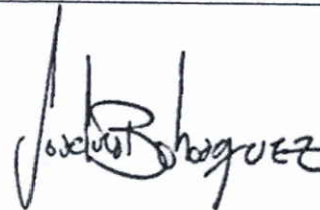
JAIRO LEÓN VARGAS
Representante a la Cámara
Movimiento Político Pacto Histórico



Alfredo Mondragón Garzón
Representante a la Cámara



GABRIEL BECERRA YAÑEZ
Representante a la Cámara por Bogotá
Movimiento Político Pacto Histórico



JOSÉ LUÍS BOHÓRQUEZ LÓPEZ
Representante Cámara - Boyacá
Pacto Histórico


TO RO.

**DAVID ALEJANDRO TORO
RAMÍREZ**
Representante a la Cámara por
Antioquia
Pacto Histórico



Fernando Arias Cardona
Representante a la Cámara
PACTO POR RISARALDA

70

PROPOSICIÓN MODIFICATIVA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 114 numeral 4 de la ley 5 de 1992, me permito de la manera más respetuosa proponer «Proposición modificativa» en el sentido de modificar el artículo del texto propuesto para segundo debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara, "Por medio del cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones", el cual quedará así:

TEXTO PONENCIA SEGUNDO DEBATE	TEXTO PROPUESTO
ARTÍCULO 46. Adiciónese un artículo nuevo_a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 93. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento. La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad. La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito. La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional. El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida.	ARTÍCULO 46. Adiciónese un artículo nuevo_a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 93. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento. La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad, de manera presencial o virtual, sin que la distancia a la sede física de la Cámara de Comercio ni la ausencia de sede en el municipio sean barrera para la inscripción. El Gobierno Nacional incluirá en la reglamentación de que trata el parágrafo 2° indicadores de cobertura y tiempos de respuesta del Registro en municipios rurales y de categorías 4ª, 5ª y 6ª. La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito. La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional. El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida.

El texto que incluiría la modificación sería el siguiente:

ARTÍCULO 46. Adiciónese un artículo nuevo_a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 93. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento.

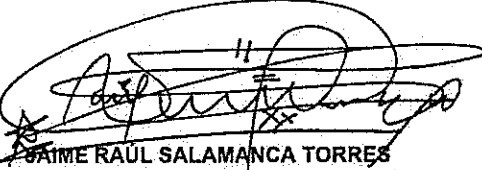
La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad, de manera presencial o virtual, sin que la distancia a la sede física de la Cámara de Comercio ni la ausencia de sede en el municipio sean barrera para la inscripción. El Gobierno Nacional incluirá en la reglamentación de que trata el parágrafo 2º indicadores de cobertura y tiempos de respuesta del Registro en municipios rurales y de categorías 4ª, 5ª y 6ª.

La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito.

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

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

Atentamente,


JAIME RAÚL SALAMANCA TORRES
Representante a la Cámara por Boyacá
Partido Alianza Verde



PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

Proyecto de Ley 067/2025 C Acumulado 146/2025 C "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de Propiedad Horizontal".

Modifíquese el artículo 46 del Proyecto de Ley 067/2025 C Acumulado 146/2025 C, el cual quedará así:

ARTÍCULO 46. Adiciónese un artículo 52B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 93. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Alcaldías Municipales o Distritales, o la persona o entidad en quien estas deleguen esta facultad las Cámaras de Comercio, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta ley y su reglamento.

La anotación se realizará en la ~~Cámara de Comercio~~ ante la Alcaldía Municipal o Distrital de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.

La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito.

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

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

Parágrafo 1°. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio.

Parágrafo 2°. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación del Registro Único a cargo de las Alcaldías Municipales y Distritales, el cual deberá garantizar la interoperabilidad de la información registrada, de manera que los datos consignados por cualquier Alcaldía Municipal o Distrital sean consultables en tiempo real por las demás autoridades municipales y distritales del país, en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social (RUES), que podrá ser consultado en línea de manera gratuita, incluyendo la información sobre los administradores registrados, sus anotaciones y las ofertas laborales o de prestación de servicios.

Parágrafo 3°. ~~El Gobierno nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 6ª de 1992 y el artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa por la inscripción de los administradores en el registro único de administradores de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio.~~ Las Alcaldías Municipales y Distritales determinarán, dentro del régimen de tasas y derechos administrativos de que trata la Ley 97 de 1913 y la Ley 44 de 1990, o las normas que las modifiquen o sustituyan, la tarifa por la inscripción de los administradores en el registro único de administradores de propiedad horizontal, el pago por la inscripción se realizará una única vez y su renovación será gratuita.



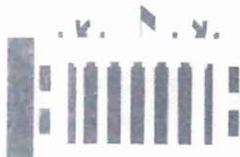
En la reglamentación se deberán establecer tarifas diferenciadas para la inscripción, atendiendo el estrato socio-económico y la clase de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socio-económico menor.

Sin otro particular;

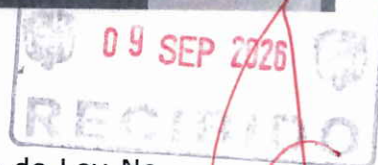
DANIEL MAURICIO MONROY HERNÁNDEZ

Representante a la Cámara por Bogotá

Pacto Histórico



PROPOSICIÓN MODIFICATORIA 2



Modifíquese el artículo 46 adicionando un párrafo al proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL" el cual quedará así:

PROPOSICIÓN ADITIVA DE PARÁGRAFO AL ARTÍCULO 46:

Parágrafo (Nuevo). En aquellos municipios que no dispongan de sede física de la Cámara de Comercio correspondiente, la inscripción inicial y actualización en el RUAPH podrá realizarse a través de los canales institucionales de la Alcaldía Municipal, la cual remitirá la información a la Cámara de Comercio respectiva sin costo alguno para el peticionario.

JUSTIFICACIÓN:

Se prioriza un enfoque territorial, antitramite y descentralizado pues en departamentos como Santander, varias Cámaras de Comercio concentran sus sedes presenciales únicamente en las cabeceras provinciales por lo que obligar a administradores ubicados en municipios pequeños o zonas rurales a desplazarse a otra ciudad para registrar su copropiedad o tramitar una certificación de representación legal impone una carga económica y logística injustificada que no existía.

En ese sentido, esta propuesta mantiene el animo de descongestión pero reconoce a las Alcaldías como puntos de apoyo y recepción documental, garantizando que el paso de la función pública de registro a las Cámaras de Comercio no genere exclusión ni desatención en las regiones alejadas.

CAMILO ALFONSO TORRES PRADA
Representante a la Cámara por Santander
Pacto Histórico

FOR THE YEAR 1900

1900

PROPOSICIÓN

Amel

**JUAN
PABLO
ROJAS**
Representante
a la Cámara
DLT 47

Modifíquese el artículo 47 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, *"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"*, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 47. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 92. Régimen de Transición del Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. Los administradores de propiedad horizontal que se encuentran en ejercicio de sus funciones a la fecha de promulgación de la presente ley dispondrán de un plazo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en funcionamiento del RUAPH, para cumplir con el requisito de inscripción establecido en esta ley.

Durante dicho periodo de transición, las actuaciones realizadas por administradores no ~~escritos~~ **inscritos** en el RUAPH tendrán plena validez jurídica, sin que la falta de inscripción pueda alegarse como causal de nulidad de las decisiones adoptadas por los órganos de administración de la copropiedad.

Vencido el plazo de transición sin que el administrador haya cumplido con el requisito de inscripción, la asamblea general de copropietarios deberá proceder a su reemplazo en la siguiente reunión ordinaria o extraordinaria que se convoque.

~~Vencido el plazo de transición sin que el administrador haya cumplido con el requisito de inscripción, la asamblea general de copropietarios deberá proceder a su reemplazo en la siguiente reunión ordinaria o extraordinaria que se convoque.~~

Del Honorable Representante

Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

El artículo contiene una repetición literal del inciso final y un error de redacción al referirse a administradores "no escritos" en lugar de "no inscritos". Ambos defectos deben corregirse para evitar duplicidad normativa y problemas de interpretación.

Se conserva el periodo de seis meses definido por la ponencia y la regla que protege la validez de las actuaciones realizadas durante la transición, elemento esencial para impedir que la puesta en marcha del registro genere nulidades masivas o incertidumbre sobre actos de representación.



A. B. P. m

10

Acel

DIEGO FRAN

Representante a la Cámara

ΔLT 47

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

Proyecto de Ley N° 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N° 146 de 2025 Cámara "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal".

Modifíquese el artículo 47 del proyecto de ley, el cual quedará así

ARTÍCULO 47. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 92. Régimen de Transición del Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. Los administradores de propiedad horizontal que se encuentran en ejercicio de sus funciones a la fecha de promulgación de la presente ley dispondrán de un plazo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en funcionamiento del RUAPH, para cumplir con el requisito de inscripción establecido en esta ley.

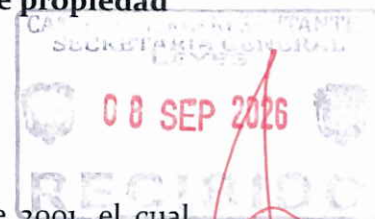
Durante dicho periodo de transición, las actuaciones realizadas por administradores ~~no escritos~~ **no inscritos** en el RUAPH tendrán plena validez jurídica, sin que la falta de inscripción pueda alegarse como causal de nulidad de las decisiones adoptadas por los órganos de administración de la copropiedad.

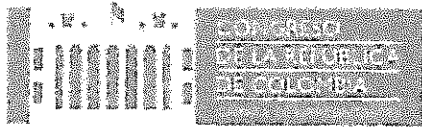
Vencido el plazo de transición sin que el administrador haya cumplido con el requisito de inscripción, la asamblea general de copropietarios deberá proceder a su reemplazo en la siguiente reunión ordinaria o extraordinaria que se convoque.

~~Vencido el plazo de transición sin que el administrador haya cumplido con el requisito de inscripción, la asamblea general de copropietarios deberá proceder a su reemplazo en la siguiente reunión ordinaria o extraordinaria que se convoque.~~


DIEGO FRAN ARIZA PEREZ

Representante a la Cámara por Santander
Partido de La U





JUSTIFICACIÓN

Se corrige un error de transcripción sustituyendo la expresión “no escritos” por “**no inscritos**”, de acuerdo con la naturaleza y finalidad del Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal –RUAPH–. Asimismo, se elimina la repetición literal del último inciso del artículo, sin modificar su contenido sustancial, con el propósito de garantizar claridad, precisión y adecuada técnica legislativa.

Bogotá D.C, 08 de septiembre de 2026

PROP-009-2026

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

PROYECTO DE LEY NO. 067 DE 2025 CÁMARA, ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NO. 146 DE 2025 CÁMARA

"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal".

Modifíquese el artículo 47 del proyecto de ley, en los siguientes términos:

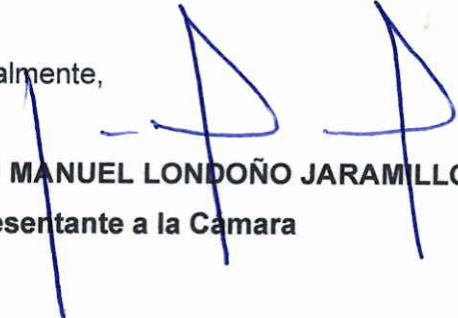
Artículo 47. Régimen de Transición del Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. Los administradores de propiedad horizontal que se encuentren en ejercicio de sus funciones a la fecha de promulgación de la presente ley dispondrán de un plazo de doce (12) meses, contados a partir de la entrada en funcionamiento del RUAPH, para cumplir con el requisito de inscripción establecido en esta ley.

Durante dicho período de transición, las actuaciones realizadas por administradores no inscritos en el RUAPH tendrán plena validez jurídica, sin que la falta de inscripción pueda alegarse como causal de nulidad de las decisiones adoptadas por los órganos de administración de la copropiedad.

Vencido el plazo de transición sin que el administrador haya cumplido con el requisito de inscripción, la asamblea general de copropietarios deberá proceder a su reemplazo en la siguiente reunión ordinaria o extraordinaria que se convoque.

Justificación: Un plazo de doce meses permite una implementación ordenada del nuevo registro nacional, especialmente en municipios pequeños y territorios donde el acceso a capacitación, información y trámites puede ser más limitado.

Cordialmente,


JUAN MANUEL LONDOÑO JARAMILLO
Representante a la Cámara







5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA

Francisco
Vidal
Representante por el Chocó

PROPOSICIÓN N° _____

Al Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, «Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal».

Se propone modificar el artículo 47 (Artículo 92) del texto propuesto para segundo debate, en los siguientes términos:

"Régimen de transición (Artículo 92): los administradores en ejercicio dispondrán de un plazo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la entrada en funcionamiento del RUAPH para cumplir con el requisito de inscripción y de formación. Durante ese periodo, el SENA y el Ministerio de Educación Nacional dispondrán la oferta necesaria, con prioridad en los municipios de categorías 4, 5 y 6."

Justificación:

En coherencia con la proporcionalidad del requisito de formación (artículo 26 de la Constitución Política), se amplía el plazo de transición de seis (6) a veinticuatro (24) meses y se ordena al SENA y al Ministerio de Educación Nacional disponer la oferta educativa, con prioridad en los municipios de categorías 4, 5 y 6, para que la exigencia sea alcanzable antes de ser exigible.

Con toda consideración,

OMAR FRANCISCO VIDAL ROJAS

Representante a la Cámara por el Chocó



12:52 pm

10210619 8
9 2 10

PROPOSICIÓN

JUAN PABLO ROJAS
Representante
a la Cámara
ALT 48

Modifíquese el artículo 48 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 48. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 93. ~~Territorialidad de la licencia.~~ **Ámbito nacional de la inscripción.** El administrador inscrito ante el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional **, sin que la inscripción constituya una licencia profesional ni puedan exigirse registros territoriales adicionales para el ejercicio de la actividad, salvo requisitos expresamente previstos por la ley para actividades profesionales reguladas que el administrador deba desarrollar adicionalmente.**

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

El proyecto crea un registro obligatorio, no una licencia profesional. La expresión "territorialidad de la licencia" puede llevar a interpretar que el RUAPH otorga una autorización estatal de naturaleza distinta a la inscripción y producir exigencias no previstas por el legislador.

La proposición utiliza la denominación correcta, reafirma el carácter nacional del registro y aclara que las profesiones reguladas —por ejemplo contaduría, derecho o ingeniería— conservan sus propios requisitos cuando el administrador pretenda ejercer funciones reservadas a dichas profesiones.



4:13pm

1911
1912

1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920

1921

1922

1923

1924

1925

1926

1927

1928

1929

1930

1931

1932

1933

1934

1935

1936

1937

1938

Modifíquese integralmente el artículo 49 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará de la siguiente manera:

~~ARTÍCULO 49. Adiciónese un Artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 94. Inspección, vigilancia y control. Las alcaldías distritales, municipales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal, la entrega y recepción de zonas comunes, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración. Parágrafo 1°. El ejercicio de las actuaciones de control solo podrá adelantarse previo al agotamiento de las funciones de inspección y vigilancia, y con respecto a conductas que afecten derechos fundamentales de terceros. Parágrafo 2°. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, donde se indique cuáles son las faltas, la graduación de la culpa, las multas y en general el procedimiento que se debe llevar a cabo.~~

ARTÍCULO 49. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 94. Inspección, vigilancia y control.

Las alcaldías distritales y municipales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina ejercerán, por conducto de la dependencia o funcionario que se determine conforme a su estructura administrativa, las funciones de inspección, vigilancia y control sobre el cumplimiento de las obligaciones administrativas previstas en esta ley por parte de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal, sus administradores personas naturales o jurídicas y sus órganos de administración. Lo anterior, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los jueces, autoridades de policía, autoridades urbanísticas, la Superintendencia de Industria y Comercio, el Ministerio del Trabajo y las demás autoridades especializadas.

Para efectos del presente artículo se entenderá por:

- a. Inspección: la facultad de solicitar, verificar y examinar información y documentos, requerir explicaciones y realizar visitas administrativas en el marco de las competencias previstas en esta ley.
- b. Vigilancia: el seguimiento al cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ley y la facultad de impartir órdenes administrativas de corrección, prevención o cumplimiento.
- c. Control: la adopción de medidas administrativas y la imposición de sanciones cuando se configure alguna de las infracciones expresamente previstas en este artículo, con observancia del debido proceso.

Constituyen infracciones administrativas, únicamente para efectos de las competencias previstas en este artículo, las siguientes:

1. Obstruir injustificadamente una actuación de inspección, impedir una visita administrativa, negarse sin causa legal a suministrar información exigible o aportar información falsa, adulterada o materialmente incompleta a la autoridad competente.



MAU

2. Incumplir, sin causa justificada y dentro del término otorgado, una orden administrativa ejecutoriada impartida por la autoridad competente en ejercicio de las funciones de vigilancia.
3. Ejercer la administración de una propiedad horizontal sin estar inscrito en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal –RUAPH–, una vez vencido el periodo de transición previsto en la presente ley.
4. Omitir la inscripción o actualización obligatoria de la persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal en el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal –RUNPH–, cuando haya mediado requerimiento previo de la autoridad competente y haya vencido el término otorgado para subsanar el incumplimiento.
5. Ejecutar o mantener una sanción, restricción o medida interna manifiestamente contraria a una orden administrativa o judicial ejecutoriada que haya protegido el debido proceso o los derechos fundamentales de un propietario, residente o morador.
6. Incumplir de manera grave o reiterada las obligaciones legales del administrador expresamente previstas en el artículo 51 de la presente ley relacionadas con: seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal; custodia y manejo de libros, actas, información y documentos obligatorios; suministro y actualización de información registral; inscripción de actos relativos a la existencia y representación legal; notificación y ejecución de sanciones internas; rendición de cuentas; atención de derechos de petición; garantía del debido proceso; protección de datos personales; Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo –SG-SST–; y conservación y entrega de planos récord, bitácoras y manuales de mantenimiento. Esta infracción solo procederá cuando la conducta esté suficientemente determinada, sea imputable al presunto infractor y no corresponda de manera exclusiva a la competencia sancionatoria de otra autoridad especializada.

Las infracciones previstas en este artículo podrán dar lugar, atendiendo a su gravedad, reincidencia, daño causado, beneficio obtenido, grado de diligencia, resistencia u obstrucción a la actuación administrativa, capacidad económica del infractor y demás criterios previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a las siguientes sanciones:

- a) Amonestación escrita.
- b) Multa hasta de mil ciento sesenta (1.160) Unidades de Valor Básico –UVB– para personas naturales y hasta de dos mil trescientas veinte (2.320) UVB para personas jurídicas.
- c) Suspensión de la inscripción en el RUAPH hasta por seis (6) meses, únicamente respecto del administrador persona natural o jurídica responsable de una infracción grave o reincidente, cuando la naturaleza de la conducta guarde relación directa con su ejercicio como administrador.

La cancelación definitiva de la inscripción en el RUAPH únicamente procederá cuando una ley establezca de manera expresa la respectiva causal y los presupuestos para su aplicación.

Parágrafo 1°. Responsabilidad, culpabilidad y proporcionalidad. Las sanciones previstas en este artículo solo podrán imponerse a quien resulte personalmente responsable de la conducta, a título de dolo o culpa, de conformidad con los principios aplicables al derecho administrativo sancionador. No habrá responsabilidad objetiva. La persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal solo podrá ser sancionada cuando la infracción sea imputable a una decisión, acción u omisión propia de sus órganos competentes y no exclusivamente a una conducta

1305

individual del administrador. En ningún caso podrán imponerse dos sanciones administrativas por los mismos hechos, respecto del mismo sujeto y con fundamento en la misma causa jurídica, sin perjuicio de las competencias concurrentes que tengan finalidades y bienes jurídicos distintos.

Parágrafo 2°. Procedimiento sancionatorio. El procedimiento administrativo sancionatorio se adelantará conforme a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. En todo caso se garantizarán la formulación clara y precisa de cargos, la identificación de la conducta y de la norma presuntamente infringida, el acceso al expediente, el derecho de defensa y contradicción, la solicitud y práctica de pruebas, la decisión motivada y los recursos procedentes. La sanción solo podrá hacerse efectiva una vez el acto administrativo se encuentre ejecutoriado.

Parágrafo 3°. Recaudo y cobro de las multas. Las multas impuestas en aplicación del presente artículo constituirán ingresos no tributarios de la entidad territorial que haya impuesto la sanción. Una vez ejecutoriado el acto administrativo que imponga la multa, este prestará mérito ejecutivo en los términos de la Ley 1437 de 2011 y su recaudo se adelantará mediante el procedimiento administrativo de cobro coactivo previsto en dicha ley, en la Ley 1066 de 2006 y en las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. La autoridad territorial competente podrá adelantar previamente gestión de cobro persuasivo y celebrar facilidades de pago conforme a su reglamento interno de carter.

Parágrafo 4°. Incorporación presupuestal y fortalecimiento institucional. Los recursos recaudados por concepto de las multas deberán incorporarse al presupuesto de la respectiva entidad territorial. En ejercicio de su autonomía presupuestal, los concejos municipales y distritales y la Asamblea Departamental del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina podrán autorizar su destinación prioritaria, total o parcial, al fortalecimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control del régimen de propiedad horizontal; a la digitalización, depuración, migración, actualización e interoperabilidad del RUNPH y del RUAPH; a la simplificación y virtualización de trámites; al fortalecimiento de los sistemas de información y canales de atención; a la capacitación de servidores públicos; a la protección y seguridad de la información y los datos personales; y a actividades de prevención, orientación y promoción del cumplimiento de la presente ley.

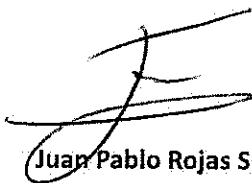
Parágrafo 5°. Relación con los registros administrados por las Cámaras de Comercio. Las Cámaras de Comercio no tendrán competencia para investigar, imponer o cobrar las sanciones previstas en este artículo. Su intervención se limitará a las funciones registrales que expresamente les atribuya la ley. Las autoridades territoriales comunicarán a la entidad administradora del RUAPH o del RUNPH, según corresponda, únicamente las sanciones ejecutoriadas que deban ser objeto de anotación, suspensión o publicidad, con observancia de las normas sobre protección de datos personales. Cualquier destinación de recursos públicos para el desarrollo, modernización, interoperabilidad o sostenimiento de dichos registros deberá realizarse con sujeción a las normas presupuestales, contractuales y de ejercicio de funciones públicas aplicables, sin transferencias directas por fuera del presupuesto de la entidad territorial.

Parágrafo 6°. Fortalecimiento y financiación de la función de inspección, vigilancia y control. La implementación de las competencias previstas en este artículo deberá observar los principios constitucionales de coordinación, concurrencia, subsidiariedad, autonomía territorial y suficiencia de recursos. El Gobierno Nacional, por conducto del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y en coordinación con las entidades territoriales, podrá adoptar mecanismos de asistencia técnica,

interoperabilidad y concurrencia financiera para la implementación de las funciones previstas en este artículo, de acuerdo con las competencias de cada nivel de gobierno y las disponibilidades presupuestales. El recaudo de multas no constituirá la única fuente de financiación ni será condición para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control.

Parágrafo 7°. Límites de la competencia administrativa y reglamentación. Las autoridades de inspección, vigilancia y control no podrán declarar la nulidad de decisiones de la asamblea general ni resolver controversias exclusivamente civiles, contractuales o de dominio cuya competencia corresponda a la jurisdicción ordinaria. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las órdenes y medidas administrativas expresamente atribuidas por la ley y de la protección inmediata de derechos fundamentales por las autoridades competentes. El Gobierno Nacional podrá reglamentar aspectos de coordinación, interoperabilidad, operación y articulación institucional, pero no podrá crear nuevas infracciones, establecer nuevas sanciones, ampliar sus cuantías, modificar los sujetos responsables ni sustituir las garantías y etapas esenciales del procedimiento administrativo sancionatorio.

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

- 1. Reserva de ley y principio de tipicidad.** El artículo 49 regula el ejercicio de una potestad administrativa sancionatoria. Por esta razón, los elementos esenciales del régimen —conductas sancionables, sujetos responsables, sanciones, autoridad competente y garantías básicas del procedimiento— deben quedar suficientemente determinados por la ley. La versión ajustada elimina la remisión abierta para que el Gobierno o el Ministerio de Vivienda definan posteriormente las faltas y las multas, y limita la reglamentación a aspectos operativos, de coordinación e interoperabilidad.
- 2. Eliminación del tipo sancionatorio abierto.** La expresión general consistente en sancionar el incumplimiento de “alguna de las obligaciones” del administrador presenta un riesgo de indeterminación. La proposición reemplaza esa fórmula por una remisión materialmente delimitada a obligaciones legales concretas relacionadas con seguridad, información, registro, rendición de cuentas, derechos de petición, debido proceso, protección de datos, SG-SST y custodia documental. Asimismo, exige gravedad o reiteración y excluye los asuntos cuya sanción corresponda de manera exclusiva a una autoridad especializada.
- 3. Responsabilidad personal y diferenciación de sujetos.** La propiedad horizontal, el administrador persona natural, la persona jurídica que preste servicios de administración y los órganos de administración no pueden ser tratados como un único sujeto responsable. La proposición incorpora una regla expresa de imputación personal y proscribire la responsabilidad objetiva. De esta manera, una copropiedad no será sancionada automáticamente por una conducta exclusivamente atribuible al administrador, ni el administrador responderá por una decisión autónoma de la asamblea o del consejo cuando no le sea jurídicamente imputable.

1831
1832
1833

4. Cuantificación de las multas en UVB. La Ley 2294 de 2023 creó la Unidad de Valor Básico –UVB– como unidad de indexación aplicable, entre otros conceptos, a multas y sanciones que tradicionalmente se expresaban en salarios mínimos. En consecuencia, la proposición sustituye los topes de diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales mensuales vigentes por su equivalencia base de mil ciento sesenta (1.160) y dos mil trescientos veinte (2.320) UVB, respectivamente, evitando mantener una indexación en salarios mínimos que ya no corresponde a la técnica legal general prevista para este tipo de sanciones.

5. Procedimiento, ejecutoria y cobro coactivo. La proposición remite expresamente al procedimiento administrativo sancionatorio del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y exige que la sanción se encuentre ejecutoriada antes de hacerse efectiva. A su vez, conforme a los artículos 98 a 100 de la Ley 1437 de 2011 y al artículo 5 de la Ley 1066 de 2006, el acto administrativo ejecutoriado que imponga una obligación dineraria a favor de una entidad pública puede ser recaudado mediante cobro coactivo. Por ello se establece que la entidad territorial que imponga la multa será también titular del ingreso y competente para su recaudo, de acuerdo con su estructura administrativa.

6. Naturaleza y destinación de los recursos. Las multas constituyen ingresos no tributarios y, al ser impuestas por una entidad territorial, deben incorporarse a su presupuesto. En atención a la autonomía reconocida por el artículo 287 de la Constitución Política, no se establece una destinación nacional rígida que sustituya las competencias presupuestales de concejos y asambleas. En su lugar, se autoriza que dichas corporaciones prioricen estos recursos para fortalecer la inspección, vigilancia y control, la digitalización e interoperabilidad de los registros, la simplificación de trámites, los sistemas de información, la capacitación institucional y la protección de datos.

7. Cámaras de Comercio: función registral, no sancionatoria. El proyecto atribuye a las Cámaras de Comercio funciones relacionadas con el RUNPH y el RUAPH. Esa función registral no supone, por sí misma, competencia para investigar, imponer o cobrar sanciones. La proposición separa claramente ambos planos: la autoridad territorial adelanta el procedimiento sancionatorio y el cobro; la Cámara de Comercio, cuando la ley así lo disponga, se limita a registrar o anotar sanciones ejecutoriadas y a operar el registro correspondiente.

8. Suficiencia financiera para las nuevas competencias territoriales. La asignación de funciones permanentes de inspección, vigilancia y control a municipios y distritos requiere capacidad administrativa, tecnológica y presupuestal. El artículo 356 de la Constitución, modificado por el Acto Legislativo 3 de 2024, dispone que no pueden descentralizarse competencias sin la previa asignación de recursos fiscales suficientes. Por ello, la proposición aclara que las multas no pueden ser la única fuente de financiación e incorpora la posibilidad de asistencia técnica, interoperabilidad y concurrencia financiera del Gobierno Nacional, dentro de las competencias y disponibilidades presupuestales aplicables.

9. Límites frente a jueces y autoridades especializadas. La autoridad territorial de propiedad horizontal no debe convertirse en un juez general de las relaciones privadas de la copropiedad. Se mantiene la regla según la cual no podrá declarar la nulidad de decisiones de asamblea ni resolver controversias civiles, contractuales o de dominio. También se preservan las competencias de autoridades de policía, urbanísticas, laborales, de protección de datos y de la jurisdicción ordinaria, reduciendo riesgos de duplicidad de funciones y de sanciones.

Conclusión. La modificación propone un régimen sancionatorio administrativamente operativo y constitucionalmente más seguro: tipifica las infracciones en la ley, identifica la autoridad territorial competente, incorpora reglas de imputación personal, expresa las multas en UVB, garantiza el debido

12001
12002
12003

12004 12005 12006 12007 12008

12009

proceso, regula la ejecutoria y el cobro coactivo, separa las funciones sancionatorias de las registrales y habilita el fortalecimiento institucional y registral respetando la autonomía presupuestal territorial.

1000

Bogotá D.C., 8 de septiembre de 2026

SECRETARÍA General
Fecha: 09-09-26
Hora: 14:56
Edwin Suárez R.

PROPOSICIÓN

PROYECTO DE LEY NO. 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NO. 146 DE 2025 CÁMARA

"POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL"

Elimínese el artículo 49 del Proyecto de Ley 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley 146 de 2025 Cámara, así:

~~ARTÍCULO 49. Adiciónese un Artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:~~

~~Artículo 94. Inspección, vigilancia y control. Las alcaldías distritales, municipales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal, la entrega y recepción de zonas comunes, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.~~

~~Parágrafo 1°. El ejercicio de las actuaciones de control solo podrá adelantarse previo al agotamiento de las funciones de inspección y vigilancia, y con respecto a conductas que afecten derechos fundamentales de terceros.~~

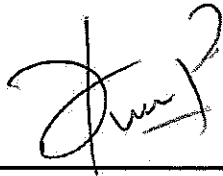
1

2

3

~~Parágrafo 2º. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, donde se indique cuáles son las faltas, la graduación de la culpa, las multas y en general el procedimiento que se debe llevar a cabo.~~

Atentamente,

 David Pinilla
Rep. Valle

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

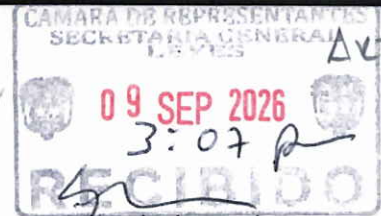
JUSTIFICACIÓN

El artículo 49 del Proyecto de Ley propone otorgar a las alcaldías distritales, municipales y a la Gobernación del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina facultades de inspección, vigilancia y control sobre las propiedades horizontales. Esta disposición resulta inconveniente, toda vez que carece de justificación legal y desborda las competencias de las autoridades territoriales, otorgándoles funciones sobre entes privados que no hacen parte de la estructura administrativa del Estado. Las propiedades horizontales son personas jurídicas de naturaleza civil y sin ánimo de lucro, por lo que su supervisión no puede asimilarse al control que las autoridades ejercen sobre actividades de carácter público o comercial. De mantenerse esta disposición, se estaría creando un nuevo ámbito de intervención estatal sin fundamento en el principio de legalidad administrativa.

Además, la norma genera un riesgo de solapamiento institucional con el marco regulatorio del sector turismo. En la medida en que las propiedades horizontales pueden albergar inmuebles destinados a la prestación de servicios turísticos, otorgar facultades de inspección y control a las autoridades locales implicaría convertirlas, de facto, en **autoridades de turismo**, desplazando las funciones que actualmente ejerce la **Superintendencia de Industria y Comercio (SIC)** como autoridad de control en materia turística. Esto no solo desconoce lo dispuesto en la Ley 1558 de 2012, la Ley 2068 de 2020 y el Decreto 229 de 2017, sino que fragmenta la institucionalidad del sector, generando inseguridad jurídica y posibles conflictos de competencia entre niveles de gobierno.

Por estas razones, se recomienda la **eliminación total del artículo 49** del Proyecto de Ley. Suprimir esta disposición evita la creación de un marco paralelo de inspección y control sin sustento normativo, garantiza la coherencia institucional del régimen turístico y preserva la autonomía privada de las copropiedades, que ya cuentan con mecanismos de autorregulación y control interno establecidos en la Ley 675 de 2001. Mantener el artículo significaría introducir un esquema de vigilancia innecesario, costoso y potencialmente inconstitucional, en detrimento de la libertad de asociación, la libre iniciativa privada y la seguridad jurídica del sector inmobiliario y turístico.

PROPOSICIÓN
ELIMINACIÓN



Elimínese el artículo 49 del proyecto de ley 067 de 2025 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones"

~~Artículo 49. Adiciónese un artículo nuevo a la ley 675 de 2001, el cual quedará así:~~

~~Artículo 94. Inspección, vigilancia y control. Las alcaldías distritales, municipales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal, la entrega y recepción de zonas comunes, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.~~

~~Parágrafo 1. El ejercicio de las actuaciones de control solo podrá adelantarse previo al agotamiento de las funciones de inspección y vigilancia, y con respecto a conductas que afecten derechos fundamentales de terceros.~~

~~Parágrafo 2. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, donde se indique cuáles son las faltas, la graduación de la culpa, las multas y en general el procedimiento que se debe llevar a cabo.~~

JULIO CÉSAR TRIANA QUINTERO

Representante a la Cámara

Departamento del Huila

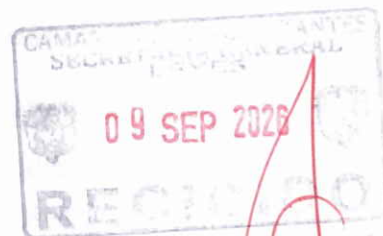


14
ALT 149

Bogotá D.C. septiembre de 2026

Señor
MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ
Secretario General
Cámara de Representantes

Justo



14
ALT
323h

ASUNTO: PROPOSICIÓN (ARTÍCULO 114 LEY 5° DE 1992)
PROYECTO DE LEY: 067/2025C
RADICA: H.R. JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ

En mi calidad de Representante a la Cámara por el departamento de Santander, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley 5ª de 1992, me permito radicar **PROPOSICIÓN SUSTITUTIVA** al artículo 49° del proyecto de ley 067/2025C, el cual quedará así:

ARTÍCULO 49. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

ARTÍCULO 94. INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL. Las alcaldías distritales y municipales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control sobre las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal y sobre quienes ejerzan funciones de administración, respecto del cumplimiento de las obligaciones legales relacionadas con su conformación y funcionamiento, la entrega y recepción de bienes comunes, su administración, conservación y manejo, y el funcionamiento de los órganos de dirección y administración, estas competencias se ejercerán por conducto de la dependencia competente o del funcionario en quien se deleguen legalmente

Para el cumplimiento de estas funciones, las autoridades podrán:

- Requerir información y documentos, practicar visitas administrativas y verificar el cumplimiento de las obligaciones legales, con respeto por la intimidad, la protección de datos personales y la inviolabilidad del domicilio.
- Impartir órdenes motivadas para corregir incumplimientos y adoptar planes de mejoramiento, con obligaciones, responsables y plazos verificables, atendiendo a la naturaleza de las medidas requeridas.
- Adelantar investigaciones administrativas, decretar y practicar pruebas e imponer las sanciones previstas en este artículo



Verificar el cumplimiento de las órdenes impartidas y efectuar el cobro coactivo de las multas ejecutoriadas

PARÁGRAFO 1°. INFRACCIONES ADMINISTRATIVAS. Constituyen infracciones sancionables, cuando sean realizadas con dolo o culpa y dentro del ámbito de las obligaciones legalmente exigibles al investigado:

- a) Omitir la convocatoria de las asambleas ordinarias o extraordinarias cuando exista el deber legal de convocarlas, o impedir injustificadamente su celebración
- b) Omitir la elaboración, conservación o puesta a disposición de las actas, los estados financieros y los informes cuya elaboración, custodia o entrega sea obligatoria conforme a esta ley
- c) Negar u obstaculizar injustificadamente el acceso a documentos o información a quienes tengan derecho a conocerlos, sin perjuicio de las reservas legales y de la protección de datos personales
- d) Destinar recursos de la copropiedad a fines ajenos a su objeto o efectuar pagos y disponer de bienes comunes sin las autorizaciones legalmente exigibles
- e) Incumplir las obligaciones legales de entrega, recepción, conservación o mantenimiento de bienes comunes, siempre que su cumplimiento corresponda al investigado y que la omisión le sea imputable
- f) Imponer o ejecutar sanciones internas desconociendo las garantías de defensa, contradicción o los límites establecidos en esta ley
- g) Impedir u obstaculizar injustificadamente las visitas administrativas, ocultar o alterar la información requerida, o negarse a suministrarla dentro del plazo concedido
- h) Incumplir, sin justificación, las órdenes ejecutoriadas impartidas por la autoridad competente en ejercicio de las facultades previstas en este artículo

La responsabilidad será individualizada y deberá acreditarse respecto de cada investigado, sin

que pueda presumirse por la sola condición de administrador, representante legal o integrante de un órgano de dirección o administración

PARÁGRAFO 2°. SANCIONES. Previo agotamiento del procedimiento administrativo sancionatorio, la autoridad competente podrá imponer amonestación escrita o multa atendiendo a la gravedad de la infracción según lo reglamentado por el Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio.

La amonestación procederá cuando la infracción sea leve, no exista reincidencia y no haya ocasionado un daño efectivo, en los demás casos procederá la multa, cuya graduación considerará el daño o peligro generado, el beneficio económico obtenido, el grado de culpabilidad, la capacidad económica del infractor, la reincidencia, la obstrucción de la investigación y las acciones voluntarias de corrección y reparación

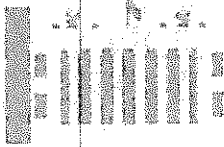
Las sanciones podrán recaer sobre la persona jurídica o sobre las personas naturales responsables, según las obligaciones y conductas imputables a cada una, con observancia de la prohibición de doble sanción por los mismos hechos, sujeto y fundamento

Las multas impuestas personalmente a administradores, representantes legales o integrantes de los órganos de dirección o administración no podrán pagarse, reembolsarse ni trasladarse a los recursos de la copropiedad

PARÁGRAFO 3°. PROCEDIMIENTO ESPECIAL. Las actuaciones podrán iniciarse de oficio o por solicitud de cualquier interesado, sin necesidad de agotar previamente requerimientos, planes de mejoramiento o etapas de inspección y vigilancia, ni de acreditar la vulneración de derechos fundamentales

Cuando se requieran averiguaciones preliminares, estas tendrán una duración máxima de treinta (30) días hábiles, al término de los cuales la autoridad decidirá motivadamente el archivo o la formulación de cargos

El procedimiento se sujetará a las siguientes reglas:



Representante a la Cámara
**JONATHAN
PINEDA**
— SANTANDER —

a) Los cargos se formularán mediante acto administrativo que identifique al investigado, los hechos, las disposiciones presuntamente infringidas y las sanciones que podrían imponerse, el cual será notificado personalmente conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

b) El investigado dispondrá de diez (10) días hábiles siguientes a la notificación para presentar descargos, aportar y solicitar pruebas

c) El periodo probatorio será de hasta veinte (20) días hábiles, prorrogable por una sola vez hasta por diez (10) días hábiles mediante decisión motivada, cuando resulte indispensable para practicar las pruebas decretadas

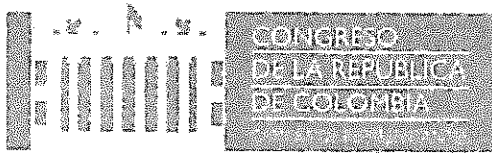
d) Vencido el periodo probatorio, se concederá traslado por cinco (5) días hábiles para presentar alegatos de conclusión

e) La decisión motivada se expedirá dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes al vencimiento del término para alegar, con valoración de las pruebas, respuesta a los argumentos de defensa y determinación de la responsabilidad y de la proporcionalidad de la sanción, cuando corresponda

Contra la decisión procederán los recursos de reposición y, cuando exista superior administrativo o funcional, de apelación, en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

En todas las etapas se garantizarán la presunción de inocencia, la defensa, la contradicción, el acceso al expediente y la imparcialidad, la carga de demostrar la infracción y la responsabilidad corresponderá a la autoridad administrativa

PARÁGRAFO 4°. ALCANCE DE LA COMPETENCIA. Estas facultades no comprenden la resolución de controversias sobre el dominio, la declaración de nulidad de decisiones de los órganos de la copropiedad, la definición de indemnizaciones ni otros asuntos reservados a los jueces, tampoco sustituyen las competencias urbanísticas, policivas, fiscales, disciplinarias o penales de otras autoridades

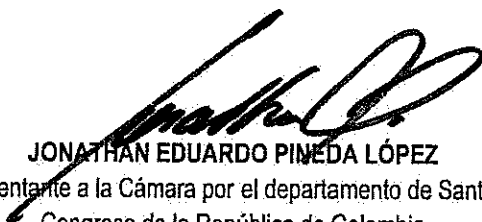


Representante a la Cámara
**JONATHAN
PINEDA**
— SANTANDER —

PARÁGRAFO 5°. APLICACIÓN Y REGLAMENTACIÓN. En lo no previsto en este artículo se aplicará el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, incluidas sus disposiciones sobre notificaciones, recursos y caducidad de la facultad sancionatoria.

El Gobierno nacional, por conducto del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentará este artículo dentro de los seis (6) meses siguientes a la promulgación de la ley, sin crear nuevas infracciones o sanciones, modificar los términos legales ni restringir las garantías procesales, la ausencia de reglamentación no impedirá el ejercicio de las competencias aquí establecidas.

Cordialmente,


JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ
Representante a la Cámara por el departamento de Santander
Congreso de la República de Colombia

1

1

1

1

1

PROPOSICION MODIFICATORIA

Modifíquese el artículo 49 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, así: *"por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal", el cual quedará así:*

Artículo 49. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 94. Inspección, vigilancia y control. Las alcaldías distritales, municipales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina ejercerán las funciones de inspección, vigilancia y control que expresamente les atribuyan la Constitución y la ley respecto de las propiedades horizontales, dentro del ámbito de sus competencias.

Estas funciones estarán orientadas al cumplimiento de las disposiciones legales de carácter administrativo, urbanístico, de seguridad y demás materias sometidas a su competencia.

El ejercicio de estas funciones no podrá implicar la sustitución de los órganos de administración de la propiedad horizontal, ni la revisión general de las decisiones adoptadas por la Asamblea General, el Consejo de Administración o el administrador, salvo en aquellos asuntos respecto de los cuales la Constitución o la ley les atribuya expresamente competencia.

Las actuaciones administrativas deberán respetar el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción y la autonomía de la persona jurídica de propiedad horizontal.

En ningún caso la actuación de control podrá utilizarse como mecanismo de revisión general de controversias de naturaleza civil o privada entre propietarios, ni como instancia sustitutiva de los mecanismos judiciales o de solución de conflictos establecidos en la ley.


LAURA DANIELA BELTRÁN PALOMARES
Representante a la Cámara por Bogotá
Pacto Histórico

1899

1899

DET 49.

PROPOSICIÓN MODIFICATIVA – ARTÍCULO 12
PROYECTO DE LEY NO. 067 DE 2025 CÁMARA, ACUMULADO CON EL
PROYECTO DE LEY NO. 146 DE 2025 CÁMARA

“Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal”.

PROPOSICIÓN

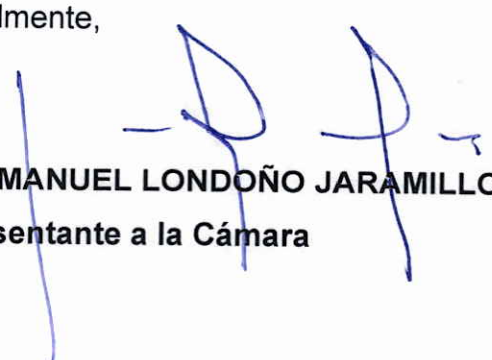
Modifíquese el parágrafo 2° del artículo 49 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, el cual quedará así:

Parágrafo 2°. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará, dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente ley, los aspectos operativos y administrativos necesarios para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control previstas en este artículo.

En ningún caso la reglamentación podrá crear faltas, establecer sanciones, determinar multas o definir elementos sustanciales de responsabilidad sancionatoria que no se encuentren expresamente previstos en la ley. Las actuaciones que se adelanten deberán garantizar los principios de legalidad, tipicidad, debido proceso, defensa, contradicción, proporcionalidad y presunción de inocencia.

Justificación: La potestad sancionatoria administrativa está sometida al debido proceso y al principio de legalidad. No resulta conveniente que la ley delegue íntegramente al reglamento la definición de las conductas sancionables y sus consecuencias.

Cordialmente,


JUAN MANUEL LONDOÑO JARAMILLO
Representante a la Cámara



4:00pm

Ho

PROPOSICIÓN MODIFICATIVA

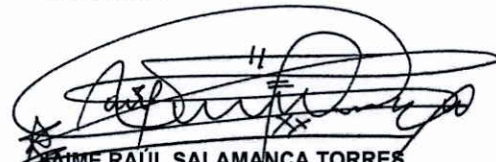
De acuerdo con lo establecido en el artículo 114 numeral 4 de la ley 5 de 1992, me permito de la manera más respetuosa proponer «Proposición modificativa» en el sentido de adicionar un Parágrafo nuevo al artículo 49 del texto propuesto para segundo debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara, "Por medio del cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones", el cual quedará así:

TEXTO PONENCIA SEGUNDO DEBATE	TEXTO PROPUESTO
PARÁGRAFO NUEVO.	Parágrafo NUEVO. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en coordinación con los departamentos, brindará asistencia técnica y capacitación permanente a las alcaldías de municipios de categorías 4ª, 5ª y 6ª para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control de que trata este artículo.

El texto que incluiría la modificación sería el siguiente:

Parágrafo NUEVO. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en coordinación con los departamentos, brindará asistencia técnica y capacitación permanente a las alcaldías de municipios de categorías 4ª, 5ª y 6ª para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control de que trata este artículo.

Atentamente,


JAIME RAÚL SALAMANCA TORRES
Representante a la Cámara por Boyacá
Partido Alianza Verde



3:05pm

PROPOSICIÓN N° _____

Al Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, «Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal».

Se propone modificar el párrafo 2° del artículo 49 (Artículo 94) del texto propuesto para segundo debate, en los siguientes términos:

"Párrafo 2°. Las faltas se clasifican en leves, graves y gravísimas, y las multas correspondientes no podrán exceder los topes que fije la presente ley. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará, dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, únicamente el procedimiento, los criterios de graduación de la culpa y las garantías del debido proceso."

Justificación:

Por identidad de razón con el principio de legalidad sancionatoria (artículo 29 de la Constitución Política; Sentencias C-818 de 2005 y C-699 de 2015), el párrafo 2° del artículo 49 no puede entregar al Ministerio de Vivienda la definición de «las faltas, la graduación de la culpa y las multas». Se propone que la ley fije la clasificación y los topes, y que el reglamento se limite al procedimiento y al debido proceso.

Con toda consideración,


OMAR FRANCISCO VIDAL ROJAS
Representante a la Cámara por el Chocó



12-SEP-2026

0.000000 0.000000
0.000000 0.000000

Bogotá D.C. septiembre de 2026

Señor
MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ
Secretario General
Cámara de Representantes



1

ASUNTO: Proposición
PROYECTO DE LEY: 067/2025C acumulado con 146/2025C
RADICA: H.R. Hilda Gutiérrez

En mi calidad de Representante a la Cámara por el departamento de Cundinamarca, en virtud del artículo 114 de la ley 5° de 1992, me permito radicar **proposición eliminativa** del artículo 50 del proyecto de ley 067 de 2025 Cámara acumulado con el proyecto de ley 146 de 2025 Cámara, en los siguientes términos:

Suprímase en su totalidad el artículo 50 del proyecto de ley, mediante el cual se adiciona el artículo 97 a la Ley 675 de 2001, sobre intervención del Estado en el sector inmobiliario, cuyo texto es el siguiente:

"ARTÍCULO 50. Adiciónese un artículo nuevo a la ley 675 del 2001, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 95. Intervención del estado en el sector inmobiliario. El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente ley."

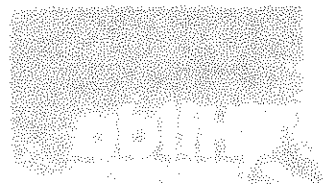
Cordialmente,



HILDA GUTIÉRREZ
Miembro de la Cámara de Representantes
Por Cundinamarca
Congreso de la República de Colombia



3:32 pm



THE APPLICANT
HAS BEEN
RECEIVED

APR 1964
RECEIVED
APR 1964

THE APPLICANT
HAS BEEN
RECEIVED

THE APPLICANT
HAS BEEN
RECEIVED

THE APPLICANT
HAS BEEN
RECEIVED

THE APPLICANT
HAS BEEN
RECEIVED

THE APPLICANT
HAS BEEN
RECEIVED

THE APPLICANT
HAS BEEN
RECEIVED

THE APPLICANT
HAS BEEN
RECEIVED

Bogotá D.C, 08 de septiembre de 2026

PROP-010-2026

PROPOSICIÓN ELIMINATORIA

PROYECTO DE LEY NO. 067 DE 2025 CÁMARA, ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NO. 146 DE 2025 CÁMARA

"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal".

Elimínese el artículo 50 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara.

Justificación:

El artículo introduce una regulación general sobre intervención del Estado en el sector inmobiliario, autorregulación de personas naturales, requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria y Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Dichas materias trascienden la regulación específica del régimen de propiedad horizontal objeto de la iniciativa y pueden configurar una regulación autónoma del mercado inmobiliario que requiere un debate legislativo propio y suficientemente especializado.

En consecuencia, se propone su eliminación con el propósito de preservar la coherencia normativa y la unidad temática del proyecto.

Cordialmente

[Handwritten signature]
JUAN MANUEL LONDOÑO JARAMILLO
Representante a la Cámara





PROPOSICION DE ELIMINACION

Elimínese en su totalidad el artículo 50 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara.

Justificación

El artículo introduce disposiciones sobre la intervención del Estado en el sector inmobiliario, formalización, productividad, competencia y autorregulación de personas y entidades vinculadas al sector inmobiliario.

Estas materias exceden el núcleo central del proyecto, cuyo objeto es **modificar y fortalecer el Régimen de Propiedad Horizontal establecido en la Ley 675 de 2001**. La eliminación permite preservar la unidad de materia y la coherencia temática del proyecto, sin impedir que posteriormente se tramite una regulación específica e integral del sector inmobiliario.

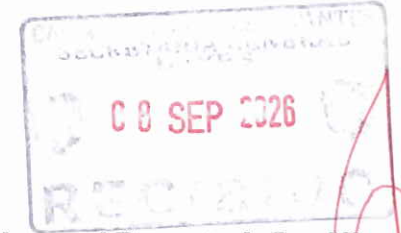
La disposición excede el núcleo específico de la iniciativa, que tiene por objeto modificar y fortalecer el **Régimen de Propiedad Horizontal**. La regulación general del sector inmobiliario constituye una materia mucho más amplia y puede generar cuestionamientos de **unidad de materia y conexidad temática**.

"Se elimina por razones de unidad de materia, dado que la regulación general del sector inmobiliario excede el objeto específico de la reforma al régimen de propiedad horizontal."



Laura Daniela Beltrán
LAURA DANIELA BELTRÁN PALOMARES
Representante a la Cámara por Bogotá
Pacto Histórico

PROPOSICIÓN



Elimínese el artículo 50 al Proyecto de Ley No 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley N° 146 de 2025 Cámara “Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal”, así:

~~ARTÍCULO 50.~~ Adiciónese un Artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

~~ARTÍCULO 97. Intervención del estado en el sector inmobiliario.~~ El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente ley.

Cordialmente,

Paola Quinones D'haro
PAOLA ANDREA QUIÑONES D'HARO
Representante a la Cámara por el Valle del Cauca
Pacto Histórico

Al Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, «Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal».

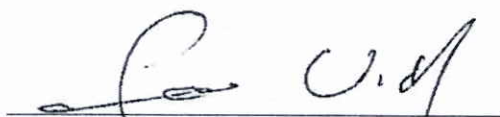
Se propone suprimir del texto propuesto para segundo debate el artículo 50, que adiciona el «Artículo 95. Intervención del estado en el sector inmobiliario» a la Ley 675 de 2001, en los siguientes términos:

"Suprímase íntegramente el artículo 50 del proyecto (Artículo 95. Intervención del estado en el sector inmobiliario)."

Justificación:

El artículo regula la actividad inmobiliaria —el corretaje— y sus «Entidades Reconocidas de Autorregulación», materia ajena al objeto y al título del proyecto, que es el régimen de propiedad horizontal; por carecer de conexión real con la materia compromete la unidad de materia (artículo 158 de la Constitución Política). El modelo que invoca no pertenece al régimen de propiedad horizontal. La prueba de que se trata de una disposición trasplantada es que remite a que los requisitos de la actividad inmobiliaria «serán los mismos establecidos en la presente ley»: pero la presente ley regula la propiedad horizontal y no fija requisito alguno para la actividad inmobiliaria ni para dichas entidades, de modo que la remisión carece de contenido y resulta inaplicable. La regulación de la actividad inmobiliaria corresponde a una ley propia, tramitada en la comisión competente.

Con toda consideración,



OMAR FRANCISCO VIDAL ROJAS

Representante a la Cámara por el Chocó



12:58 PM



**CONGRESO DE LA REPÚBLICA
CÁMARA DE REPRESENTANTES**
Carrera 7 No. 8 - 68
Bogotá D.C., Colombia



+57 310 667 5549



omar.vidal@camara.gov.co
www.camara.gov.co



OFICINA

Edificio Nuevo del Congreso
Carrera 7 No. 8 - 68
Oficina 508 - 511

1923

1923

1923



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA
CÁMARA DE REPRESENTANTES

DURGUEZ

Representante a la Cámara

PROPOSICIÓN ELIMINATORIA

ELIMÍNESE el artículo 50 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL", de la siguiente manera:

~~"Artículo 50. Adiciónese un Artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:~~

~~"ARTÍCULO 97. Intervención del estado en el sector inmobiliario. El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente ley."~~

Atentamente,

DURGUES ESPINOZA

JOSÉ DURGUES ESPINOZA MARTÍNEZ

Representante a la Cámara

Departamento de Risaralda

Act 50(-

[Handwritten signature]



[Handwritten notes: r/v, ALI, 4/39]

100

100

100

100

100

100

PROPOSICIÓN

Aut

**JUAN
PABLO
ROJAS**
Representante
a la Cámara

ALT 50(E)

Elimínese el artículo 50 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, *"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"*, el cual quedará de la siguiente manera:

~~ARTÍCULO 50. Adiciónese un Artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 95. Intervención del estado en el sector inmobiliario. El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente Ley.~~

Del Honorable Representante

JF

Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo



4:13pm

Justificación

El artículo regula de manera general la intervención estatal en el "sector inmobiliario", la autorregulación de personas naturales y unas "Entidades Reconocidas de Autorregulación" que no están definidas ni desarrolladas en el resto del proyecto. Estos asuntos exceden el núcleo normativo de la reforma al régimen de propiedad horizontal y no cuentan con un régimen material que permita aplicar la disposición.

La remisión a "los mismos requisitos establecidos en la presente ley" es igualmente indeterminada, pues el proyecto regula principalmente administradores de copropiedad y no estructura un estatuto general de corredores, agentes, inmobiliarias o entidades de autorregulación.

Por razones de unidad de materia, seguridad jurídica y técnica legislativa, la regulación general del sector inmobiliario debería tramitarse en una iniciativa autónoma que defina sujetos, actividades, autoridades y obligaciones. La eliminación reduce el riesgo asociado a los artículos 158 y 169 de la Constitución.

332
1890

1890

1890

1890

1890

1890

1890

PROPOSICIÓN

Acord

**JUAN
PABLO
ROJAS**
Representante
a la Cámara
ART 53

Modifíquese el artículo 53 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, “*Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal*”, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 53. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 98. Consejo nacional de propiedad horizontal. ~~Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal.~~ Podrá conformarse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal como instancia consultiva y de articulación. Su integración deberá garantizar representación territorial equilibrada y una composición operativa. Los consejos municipales y distritales existentes elegirán sus representantes mediante un mecanismo regional o departamental que reglamentará el Gobierno Nacional, garantizando representación de Bogotá D.C. y del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal ~~tendrá un representante en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana establecido en el artículo 80 de la Ley 1757 de 2015~~ podrá articularse con el Sistema Nacional de Participación Ciudadana y designar un representante cuando ello sea compatible con la integración y las reglas previstas en la Ley 1757 de 2015 y sus normas reglamentarias.

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

La ponencia señala que el Consejo Nacional “podrá crearse”, pero al mismo tiempo le atribuye consecuencias institucionales obligatorias. Además, prever un asiento para cada consejo municipal o distrital puede producir un órgano de cientos o miles de integrantes, materialmente difícil de convocar y administrar.

La proposición mantiene la posibilidad de una instancia nacional, pero exige una representación territorial agregada y operativa. También evita modificar de manera indirecta la composición del Sistema Nacional de Participación Ciudadana sin verificar las reglas específicas de la Ley 1757 de 2015.



4.131m

1945
10/10/45

PROPOSICIÓN

Am
JUAN PABLO ROJAS
Representante a la Cámara
ART 55

Modifíquese el artículo 55 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, *"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"*, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 55. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 100. Biblioteca Digital de la Propiedad Horizontal. ~~Créese~~ Podrá crearse la biblioteca digital de leyes, decretos, resoluciones, sentencias y acuerdos relacionados con la Propiedad Horizontal, de consulta abierta y pública. La creación y la actualización estarán a cargo del ~~Ministerio del Interior~~ Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en coordinación con las entidades competentes y mediante enlaces o interoperabilidad con los sistemas oficiales de información jurídica del Estado.

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo

Justificación

El proyecto asigna al Ministerio del Interior la administración de una biblioteca jurídica especializada en propiedad horizontal, mientras en otros artículos reconoce al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio como autoridad nacional para reglamentar aspectos sustantivos del régimen.

Por coherencia sectorial, la función debería estar en cabeza del Ministerio de Vivienda y apoyarse en los repositorios oficiales existentes, evitando duplicar bases jurídicas que ya administran entidades del Estado. La interoperabilidad reduce costos de actualización y disminuye el riesgo de publicar normas o sentencias desactualizadas.



A: 13pm

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

1933

Bogotá, 8 de septiembre de 2026.

Señores

NICOLAS BARGUIL

Presidente de la Cámara

SIMÓN MOLINA

Primera vicepresidencia

ERICK VELASCO

Segunda vicepresidencia

Cámara de Representantes



Asunto: Proposición modificativa al Proyecto de Ley 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL".

Respetada mesa directiva,

Modifíquese el artículo 56, el cual quedará así:

(...) Parágrafo. Para la asignación de los recursos de mejoramiento de áreas comunes a los que hace referencia este artículo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio priorizará a los municipios y distritos que presenten mayor densidad poblacional en regímenes de propiedad horizontal y mayores déficits de espacio público por habitante. (...)

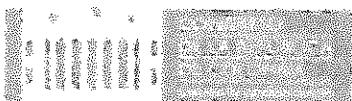
JUSTIFICACIÓN

El artículo que permite la cofinanciación de áreas comunes en viviendas VIS y VIP es un avance innegable hacia la materialización de la función social de la propiedad. No obstante, al dejar la asignación de estos recursos de manera general, se corre el riesgo de que la inversión pública no llegue a los territorios que absorben las mayores cargas del déficit habitacional del país.

El modelo de crecimiento urbano en regiones como Cundinamarca ha concentrado el desarrollo de macroproyectos de vivienda de interés social y prioritario en municipios periféricos, como es el caso de Soacha. Estos territorios han asumido una explosión demográfica acelerada, recibiendo grandes densidades poblacionales, pero con una profunda carencia de recursos para garantizar espacio público cualificado y equipamientos comunitarios.

17, 20, 21, 22

18, 19, 23, 24



Esta proposición introduce un criterio de equidad territorial indispensable. Priorizar la focalización de los recursos del Estado en aquellos municipios con mayor densidad de propiedad horizontal y mayores déficits urbanísticos garantiza que la inversión nacional genere un impacto real en la superación de la pobreza, la mitigación de la segregación socioespacial y la construcción de ciudades que crecen con justicia social.

Cordialmente,

NATALIA MORENO PUIN

Representante a la Cámara por Cundinamarca
Congreso de la República de Colombia

PROPOSICION

Adiciónese un artículo nuevo al texto propuesto para segundo debate del Proyecto de Ley 067 de 2025 Cámara – 146 de 2025 Cámara acumulados, "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal" el cual quedará así:

"ARTÍCULO NUEVO. Modifíquense el numeral 1 del artículo 23 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

ARTÍCULO 23. RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien, salvo que medie autorización previa de la asamblea general, otorgada con la mayoría calificada exigida en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, y sin perjuicio del cumplimiento de las normas urbanísticas y de sismorresistencia vigentes.

En ningún caso la autorización otorgada por la asamblea general sustituirá las licencias, permisos, autorizaciones o conceptos técnicos que sean exigidos por las autoridades competentes de conformidad con la legislación vigente.

Atentamente,



Chadán Francisco Rosado
Representante a la Cámara por el Departamento del Magdalena.
Partido Centro Democrático



6:18pm



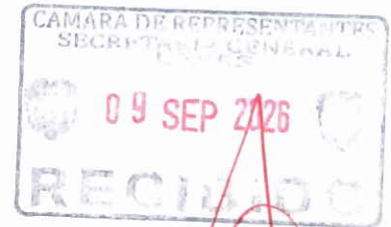
JUSTIFICACIÓN

El régimen especial de bienes comunes de uso exclusivo establece hoy una prohibición absoluta e insalvable (incluso con el respaldo de la asamblea general) para realizar alteraciones, construcciones o cambios de destinación sobre bienes como terrazas, patios y cubiertas asignados en uso exclusivo. Esta rigidez desconoce que existen adecuaciones razonables (cerramientos livianos, pérgolas, cubiertas menores) que no comprometen la estructura, la seguridad ni la estética del edificio, y que hoy generan conflictos innecesarios entre propietarios y copropiedades por falta de un mecanismo de autorización. La proposición no elimina el control: lo traslada al órgano competente (la asamblea) bajo el mismo quórum calificado que la ley exige para decisiones estructurales similares, y añade la salvaguarda de cumplimiento normativo urbanístico y de sismorresistencia.

La modificación propuesta no pretende convertir los bienes comunes de uso exclusivo en bienes privados ni otorgar al usuario exclusivo una facultad unilateral de intervención. Por el contrario, busca establecer que cualquier alteración o construcción continúe sometida a la regla general de prohibición y que solamente pueda exceptuarse cuando exista una decisión previa de la Asamblea General de Propietarios adoptada mediante la mayoría calificada prevista en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

La modificación propuesta permite, de esta manera, armonizar tres intereses jurídicamente relevantes: (i) el derecho al uso y goce del bien común que ha sido asignado de manera exclusiva; (ii) la protección de los derechos de los demás copropietarios y de la integridad de los bienes comunes; y (iii) el cumplimiento de las normas urbanísticas y técnicas destinadas a garantizar la seguridad y estabilidad de las edificaciones.

Franyela
REPRESENTANTE



PROPOSICIÓN

ADICIÓNASE UN ARTÍCULO NUEVO SOBRE EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN SITUACIÓN DE DESASTRE O DE CALAMIDAD PÚBLICA AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 146 DE 2025 CÁMARA, "por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará así:

ARTÍCULO NUEVO. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 105. Régimen de la propiedad horizontal en situación de desastre o de calamidad pública. Declarada una situación de desastre en los términos del artículo 56 de la Ley 1523 de 2012, o una situación de calamidad pública en los términos del artículo 57 de la misma ley, que comprenda el municipio o distrito donde se encuentre ubicado el edificio o conjunto, se aplicarán las siguientes reglas mientras dure la declaratoria y sus prórrogas, y hasta doce (12) meses después de la declaratoria de retorno a la normalidad:

1. Subsistencia de la persona jurídica. La persona jurídica y sus órganos de administración y de gobierno subsistirán aunque el edificio o conjunto haya sido destruido, evacuado o declarado inhabitable, y hasta que se ejecute la reconstrucción o se liquide la copropiedad. El período del administrador y el de los miembros del consejo de administración se entenderán prorrogados de pleno derecho hasta la primera asamblea general que pueda celebrarse.

2. Evaluación estructural. El edificio o conjunto que presente daños visibles en elementos estructurales, o que haya sido objeto de orden de evacuación o de restricción de uso por la autoridad competente, será objeto de una evaluación de su estado estructural dentro de los tres (3) meses siguientes a la declaratoria. La evaluación se elaborará conforme al Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, la suscribirá un ingeniero civil con matrícula profesional vigente, y el administrador la comunicará a todos los propietarios y a la alcaldía del municipio o distrito. Su costo se atenderá con cargo al fondo de imprevistos y, en lo que este no alcance, mediante expensa extraordinaria decretada conforme al numeral siguiente.

3. Actuaciones urgentes. Sin necesidad de aprobación previa de la asamblea general, el consejo de administración o, a falta de este, el administrador, podrá disponer de los recursos del fondo de imprevistos y contratar las obras y los servicios indispensables de apuntalamiento, estabilización, remoción de escombros, aseguramiento de los bienes y evaluación técnica del edificio o conjunto. Si los recursos del fondo de imprevistos resultaren insuficientes, podrá decretar una expensa extraordinaria de emergencia cuya cuantía total no exceda de cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. De lo actuado y de lo gastado rendirá cuenta detallada en la primera asamblea general que se celebre, la cual decidirá sobre su ratificación.

40012095-000

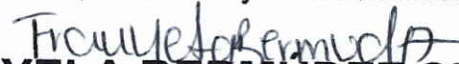


4. Protección de los propietarios afectados. Respecto de los bienes privados que hayan sido declarados inhabitables o cuyo acceso esté impedido por causa del siniestro, mientras dure la declaratoria no se causarán los intereses de mora previstos en el artículo 30 de esta ley, no procederá la publicación de la situación de incumplimiento, no podrá restringirse el uso de los bienes y servicios comunes, ni podrá iniciarse el proceso ejecutivo por expensas comunes. Los términos de prescripción de esas obligaciones se suspenderán por el mismo lapso, sin que la suspensión extinga la obligación ni el crédito de la copropiedad.

5. Reuniones y convocatoria. Las reuniones de la asamblea general podrán celebrarse de manera mixta, con propietarios presentes en el lugar de la reunión y otros comunicados simultáneamente por medios telemáticos. La convocatoria podrá efectuarse por cualquier medio que deje constancia de su envío a la última dirección física o electrónica registrada por cada propietario, y se publicará además en un lugar visible del edificio o conjunto.

Parágrafo 1°. Las reglas de este artículo se aplicarán también a la copropiedad que, sin estar ubicada en el territorio comprendido por la declaratoria, haya resultado directamente afectada por el mismo evento, cuando así lo certifique el consejo municipal o distrital de gestión del riesgo de desastres.

Parágrafo 2°. Nada de lo dispuesto en este artículo exonera a los propietarios del pago de las expensas comunes necesarias ni releva a la copropiedad de sus obligaciones laborales, tributarias y contractuales.


FRANYELA BERMÚDEZ SERNA

Representante a la Cámara por Risaralda



JUSTIFICACIÓN

El problema. El régimen de propiedad horizontal está escrito para la normalidad. Cuando un sismo destruye o inhabilita un edificio, la ley que debería ordenar la respuesta guarda silencio en casi todo lo que importa. No dice qué ocurre con la persona jurídica ni con sus órganos cuando el edificio queda evacuado; el período del administrador vence y no hay quién lo renueve. No dice quién puede contratar el apuntalamiento de una estructura que amenaza ruina, cuando el artículo 35 de la Ley 675 de 2001 exige aprobación previa de la asamblea para disponer del fondo de imprevistos y la asamblea no se puede reunir. Y no dice nada sobre la situación de quien quedó sin poder entrar a su apartamento: mientras esté desplazado, sigue corriendo el interés de mora de una vez y media el interés bancario corriente del artículo 30, puede aparecer publicado en la lista de deudores y puede ser demandado ejecutivamente.

El fundamento. El artículo se apoya en un disparador que ya existe y que es objetivo y verificable: la declaratoria de situación de desastre del artículo 56 de la Ley 1523 de 2012, que hace el Presidente de la República previa recomendación del Consejo Nacional, y la declaratoria de situación de calamidad pública del artículo 57, que hacen los gobernadores y alcaldes previo concepto favorable del respectivo consejo de gestión del riesgo. Con eso se evita crear un supuesto de excepción propio, que sería reprochable frente a los artículos 212 a 215 de la Constitución, y se aprovecha un régimen que el ordenamiento ya tiene organizado, con plazos definidos: el artículo 64 de la misma ley limita la declaratoria a seis meses en la calamidad pública y a doce en el desastre, prorrogables por una sola vez. La medida es, además, temporal y reglada, que es lo que exige el principio de proporcionalidad cuando se limita el ejercicio de un derecho de crédito. Y no es ajena al diseño de la propia Ley 1523 de 2012: su artículo 65 dispone que, declarada la situación de desastre o de calamidad pública, el régimen especial podrá versar, entre otras materias, sobre «moratoria o refinanciación de deudas, suspensión de juicios ejecutivos». La proposición hace, en el ámbito de la propiedad horizontal, lo que esa ley ya prevé como contenido natural del régimen de emergencia.

Por qué el cambio conviene. Ninguna de las cinco reglas es costosa y todas son de aplicación inmediata. La subsistencia de la persona jurídica evita que la copropiedad quede acéfala justo cuando más necesita representación para reclamar el seguro y contratar la reconstrucción. La evaluación estructural convierte en obligación lo que hoy depende de que alguien la proponga, y le da a la alcaldía la información que necesita para decidir sobre la habitabilidad; no se impone a toda copropiedad del municipio, sino a la que presente daños visibles en elementos estructurales o haya sido objeto de orden de evacuación, de modo que la carga recaiga donde hay riesgo y no de manera indiscriminada. Las actuaciones urgentes resuelven la parálisis del fondo de imprevistos sin quitarle a la asamblea el control, porque la ratificación sigue siendo suya. El tope de la expensa extraordinaria de emergencia no es arbitrario: cuatro veces la expensa mensual es exactamente el límite por debajo del cual el artículo 46 de esta ley no exige mayoría calificada, de modo que el consejo no puede decretar en la emergencia nada que la asamblea no pudiera aprobar por mayoría ordinaria en tiempos normales. Y la protección de los propietarios afectados suspende la mora y el cobro coactivo sin extinguir la deuda, de modo que la copropiedad conserva íntegro su crédito y el propietario desplazado no acumula intereses sobre un inmueble al que no puede entrar. Es la diferencia entre una comunidad que se organiza y una que se pleitea.

Franyela
REPRESENTANTE



PROPOSICIÓN

ADICIÓNASE UN ARTÍCULO NUEVO SOBRE LA RECONSTRUCCIÓN Y LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN SITUACIÓN DE DESASTRE AL PROYECTO DE LEY NUMERO 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NUMERO 146 DE 2025 CÁMARA, "por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará así:

ARTÍCULO NUEVO. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 106. Reconstrucción y extinción de la propiedad horizontal en situación de desastre. Cuando el edificio o conjunto resulte destruido o deteriorado por un evento que haya dado lugar a la declaratoria de situación de desastre o de calamidad pública prevista en los artículos 56 y 57 de la Ley 1523 de 2012, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Suspensión de la causal de extinción. La causal de extinción prevista en el numeral 1 del artículo 9 de esta ley no operará mientras dure la declaratoria y sus prórrogas, ni durante los doce (12) meses siguientes a la declaratoria de retorno a la normalidad. Dentro de ese término la asamblea general deberá pronunciarse sobre la reconstrucción.

2. Suficiencia del seguro. No se entenderá configurada la causal de extinción prevista en el numeral 1 del artículo 9 de esta ley cuando el costo de la reconstrucción se encuentre cubierto en su totalidad por una o más pólizas de seguro vigentes.

3. Mayoría para reconstruir. Durante el término previsto en el numeral 1 de este artículo, la decisión de reconstruir el edificio o conjunto destruido o deteriorado en la proporción señalada en el numeral 1 del artículo 9 de esta ley podrá adoptarse con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente la mayoría absoluta de los coeficientes de copropiedad, no obstante lo dispuesto en los artículos 13 y 46 de esta ley.

11-213903



4. Derecho de retiro. El propietario que hubiere votado negativamente la reconstrucción, o que no hubiere participado en la decisión, podrá exigir, dentro de los dos (2) meses siguientes a la comunicación del acta, que la persona jurídica o los propietarios que la aprobaron adquieran su bien privado, con la cuota que le corresponde en los bienes comunes y en el terreno, por el valor comercial que determine un avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores creado por el artículo 5 de la Ley 1673 de 2013. Mientras no se le pague el precio, no podrá exigírsele contribución alguna a las expensas de la reconstrucción. El precio se aplicará, en primer término, a la cancelación de los créditos con garantía real que graven el bien privado.

5. Pago con cargo a la indemnización. El precio de que trata el numeral anterior se atenderá, en primer lugar, con la parte de la indemnización del seguro que corresponda al coeficiente de copropiedad del propietario que ejerce el retiro, y en lo que falte, por los adquirentes en proporción a sus coeficientes. Únicamente en esa parte, y para ese solo efecto, la indemnización no quedará afectada a la reconstrucción en los términos del artículo 15 de esta ley.

Parágrafo 1°. Si la reconstrucción decidida conforme al numeral 3 no se inicia dentro de los dieciocho (18) meses siguientes al acuerdo, por causa imputable a la copropiedad, el propietario que hubiere sido adquirido podrá readquirir su bien privado por el mismo precio que recibió, actualizado con el índice de precios al consumidor.

Parágrafo 2°. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo previsto en el parágrafo 2 del artículo 13 de esta ley, conforme al cual, reconstruido el edificio o conjunto, subsisten las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos.


FRANYELA BERMUDEZ SERNA

Representante a la Cámara por Risaralda

THEORY OF THE EARTH

CHAPTER I

The earth is a sphere, and its surface is covered by water. The land is divided into continents and islands. The continents are the large masses of land, and the islands are the small pieces of land. The water is divided into oceans and seas. The oceans are the large bodies of water, and the seas are the smaller bodies of water. The land is divided into countries and states. The countries are the large political divisions, and the states are the smaller political divisions. The water is divided into rivers and lakes. The rivers are the large bodies of water that flow, and the lakes are the smaller bodies of water that do not flow. The land is divided into mountains and valleys. The mountains are the high, rugged areas, and the valleys are the low, flat areas. The water is divided into icebergs and glaciers. The icebergs are the large pieces of ice that float, and the glaciers are the smaller pieces of ice that do not float. The land is divided into deserts and forests. The deserts are the dry, sandy areas, and the forests are the areas with many trees. The water is divided into tides and waves. The tides are the regular rise and fall of the water, and the waves are the irregular rise and fall of the water. The land is divided into cities and towns. The cities are the large, permanent settlements, and the towns are the smaller, temporary settlements. The water is divided into ships and boats. The ships are the large, permanent vessels, and the boats are the smaller, temporary vessels. The land is divided into roads and paths. The roads are the large, permanent routes, and the paths are the smaller, temporary routes. The water is divided into bridges and tunnels. The bridges are the large, permanent structures, and the tunnels are the smaller, temporary structures. The land is divided into farms and fields. The farms are the large, permanent areas of cultivation, and the fields are the smaller, temporary areas of cultivation. The water is divided into dams and canals. The dams are the large, permanent structures, and the canals are the smaller, temporary structures. The land is divided into houses and buildings. The houses are the large, permanent structures, and the buildings are the smaller, temporary structures. The water is divided into ships and boats. The ships are the large, permanent vessels, and the boats are the smaller, temporary vessels. The land is divided into roads and paths. The roads are the large, permanent routes, and the paths are the smaller, temporary routes. The water is divided into bridges and tunnels. The bridges are the large, permanent structures, and the tunnels are the smaller, temporary structures. The land is divided into farms and fields. The farms are the large, permanent areas of cultivation, and the fields are the smaller, temporary areas of cultivation. The water is divided into dams and canals. The dams are the large, permanent structures, and the canals are the smaller, temporary structures. The land is divided into houses and buildings. The houses are the large, permanent structures, and the buildings are the smaller, temporary structures.



JUSTIFICACIÓN

El problema. La Ley 675 de 2001 resuelve el caso fácil y abandona el difícil. Si el daño es inferior al setenta y cinco por ciento, el numeral 1 del artículo 13 ordena reconstruir y reparte la expensa entre todos, sin votación alguna. Si el daño supera ese porcentaje, el numeral 1 del artículo 9 extingue la propiedad horizontal, salvo que la asamblea decida reconstruir con el voto del setenta por ciento de los coeficientes. Después de un sismo real, con propietarios desplazados, ilocalizables, fallecidos o sin recursos, ese setenta por ciento no se reúne. Y si no se reúne, el régimen se extingue: los propietarios quedan convertidos en comuneros ordinarios sobre un lote, sin asamblea, sin administrador y sin persona jurídica que reclame el seguro. Es el peor resultado posible y la ley lo produce por omisión, no por decisión.

El fundamento. La rebaja del umbral es una medida menos intensa que la que la propia ley ya adopta: si con daño inferior al setenta y cinco por ciento el legislador impone la reconstrucción a todos los propietarios sin consultarlos, no se ve por qué con daño mayor deba exigirse una mayoría que en la práctica es inalcanzable. La limitación se ampara en la función social de la propiedad del artículo 58 de la Constitución y en el derecho a la vivienda digna del artículo 51, y está sujeta a un disparador objetivo y temporal, que es la declaratoria de la Ley 1523 de 2012. La garantía del propietario disidente es el derecho de retiro, que el mismo artículo consagra: nadie queda obligado a financiar una reconstrucción que no votó, porque puede exigir que le compren su bien por su valor comercial, determinado por un tercero independiente, y cobrarlo con cargo preferente a la indemnización del seguro. Es una salida, no una expulsión: la ley no faculta a la mayoría para desalojar al disidente, sino al disidente para retirarse pagado. Y el derecho de readquisición del parágrafo 1.º cierra el riesgo de que la mayoría use el mecanismo para hacerse con el inmueble sin reconstruir.

Por qué el cambio conviene. La regla de suficiencia del seguro del numeral 2 es, por sí sola, un incentivo poderoso: una copropiedad bien asegurada no pierde su régimen aunque el edificio se caiga. La suspensión de la causal de extinción le da a la comunidad el tiempo que hoy no tiene para decidir con información y no bajo presión. La mayoría absoluta hace posible una decisión que hoy es imposible. Y el derecho de retiro pagado con cargo a la indemnización protege justamente a quien menos puede: al propietario que no tiene con qué reconstruir y que hoy, sin esta norma, o financia una obra que no puede pagar o pierde su patrimonio en una liquidación. Estas cuatro piezas, tomadas de las reformas que Japón adoptó tras Kobe y Tohoku y de la solución española e italiana, son las que separan una comunidad que se reconstruye de un lote baldío con sesenta dueños.



Acus

Franyela
REPRESENTANTE



PROPOSICIÓN

ADICIÓNASE UN ARTÍCULO NUEVO SOBRE LAS OBRAS NECESARIAS PARA LA SEGURIDAD ESTRUCTURAL AL PROYECTO DE LEY NUMERO 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NUMERO 146 DE 2025 CÁMARA, "por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará así:

ARTÍCULO NUEVO. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 107. Obras necesarias para la seguridad estructural. Las obras necesarias para asegurar la estabilidad y la seguridad estructural del edificio o conjunto tendrán carácter obligatorio y su procedencia no requerirá acuerdo previo de la asamblea general cuando su necesidad esté acreditada mediante dictamen suscrito por un ingeniero civil con matrícula profesional vigente, elaborado conforme al Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, o mediante acto de la autoridad municipal o distrital competente.

A la asamblea general corresponderá aprobar la forma de ejecución de las obras, su contratación y el prorrateo de su costo entre los propietarios conforme a sus coeficientes de copropiedad, así como el plazo y la forma de pago. Si convocada para el efecto no adoptare esas decisiones dentro de los dos (2) meses siguientes, el administrador ejecutará las obras con cargo al fondo de imprevistos y, en lo que este no alcance, mediante expensas extraordinarias prorrateadas conforme a los coeficientes de copropiedad, de todo lo cual rendirá cuenta detallada a la asamblea general.

Parágrafo 1°. El propietario que impida materialmente la ejecución de las obras responderá por los perjuicios que ello cause a la copropiedad y a los demás propietarios. El voto negativo no genera esta responsabilidad.

Parágrafo 2°. El dictamen de que trata este artículo no podrá ser suscrito por quien tenga interés en la ejecución de las obras, ni por su cónyuge o compañero permanente, ni por sus parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni por la persona jurídica en que cualquiera de ellos tenga participación.

Franyela Bermudez Serna
FRANYELA BERMUDEZ SERNA

Representante a la Cámara por Risaralda

REPORT

The following report was prepared by the Committee on the part of the Board of Directors of the American Society of Civil Engineers, in accordance with the resolution of the Board, passed at the meeting held at New York, N. Y., on the 10th day of May, 1900.

The Committee on the part of the Board of Directors of the American Society of Civil Engineers, in accordance with the resolution of the Board, passed at the meeting held at New York, N. Y., on the 10th day of May, 1900, has the honor to report to the Board the results of its investigations and the conclusions to which it has arrived.

The Committee on the part of the Board of Directors of the American Society of Civil Engineers, in accordance with the resolution of the Board, passed at the meeting held at New York, N. Y., on the 10th day of May, 1900, has the honor to report to the Board the results of its investigations and the conclusions to which it has arrived.

The Committee on the part of the Board of Directors of the American Society of Civil Engineers, in accordance with the resolution of the Board, passed at the meeting held at New York, N. Y., on the 10th day of May, 1900, has the honor to report to the Board the results of its investigations and the conclusions to which it has arrived.

The Committee on the part of the Board of Directors of the American Society of Civil Engineers, in accordance with the resolution of the Board, passed at the meeting held at New York, N. Y., on the 10th day of May, 1900, has the honor to report to the Board the results of its investigations and the conclusions to which it has arrived.



JUSTIFICACIÓN

El problema. Hoy una reparación estructural es, en la Ley 675 de 2001, una decisión que la asamblea puede simplemente no tomar. Si su costo supera cuatro veces el valor de las expensas mensuales, el numeral 2 del artículo 46 exige mayoría calificada del setenta por ciento de los coeficientes, de modo que basta con que el treinta y uno por ciento restante no asista o vote en contra para que un edificio inseguro siga habitado indefinidamente. La ley no ofrece ningún remedio: ni le impone el deber al administrador, ni habilita a la minoría que quiere reparar, ni prevé qué ocurre si la asamblea se niega. Es un problema de vida, no de administración, y hoy se resuelve por votación.

El fundamento. La Ley 400 de 1997, por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes, tiene por objeto reducir a un mínimo el riesgo de pérdida de vidas humanas y fija los parámetros para la intervención del sistema estructural de edificaciones ya construidas; el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resist

nte que la desarrolla contiene un capítulo específico sobre evaluación e intervención de edificaciones existentes. Ese deber de conservación no lo crea esta proposición: ya existe, y deriva además de la función social de la propiedad del artículo 58 de la Constitución y del derecho a la vivienda digna del artículo 51. Lo que hace la norma es impedir que ese deber quede sujeto a una votación, siguiendo la solución que el derecho español adoptó para las obras necesarias de conservación, que son obligatorias y no requieren acuerdo previo de la junta de propietarios. La asamblea conserva todo lo que le es propio: decide cómo se ejecuta la obra, con quién se contrata y cómo se paga.

Por qué el cambio conviene. La norma no crea un gasto nuevo: el deber de conservar el edificio ya pesa sobre la copropiedad. Lo que hace es darle un disparador externo y verificable, que es el dictamen de un ingeniero con matrícula o el acto de la autoridad municipal, y no la apreciación del administrador, con lo cual se cierra la puerta al abuso y al sobre costo. El parágrafo 2.º refuerza esa garantía al impedir que firme el dictamen quien vaya a beneficiarse de la obra, que es la regla de conflicto de interés que la legislación de Florida adoptó tras el colapso de Surfside. Y el plazo de dos meses evita el otro extremo, que es que la copropiedad quede indefinidamente en manos del administrador: la asamblea tiene la primera palabra y solo pierde la iniciativa si no la ejerce.

00000000000000000000

PROPOSICIÓN DE ADICION

En mi condición de Representante a la Cámara por el Departamento de Caldas y conforme a lo establecido en los artículos 112 y subsiguientes de la Ley 5 de 1992, propongo a la Honorable Comisión de la Cámara de Representantes, someter a consideración la siguiente proposición, **con el fin de adicionar un artículo nuevo al Proyecto de Ley No. PROYECTO DE LEY N°067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NO. 146 DE 2025 CÁMARA, "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL"**, en el siguiente sentido:

ARTICULO NUEVO:

Artículo Nuevo: Corresponsabilidad de las propiedades horizontales en materia de seguridad: A partir de la aprobación de la presente ley, todas las propiedades horizontales que se construyan o conformen, deberán establecer de manera obligatoria circuitos cerrados de televisión o sistemas de grabación que cubran las áreas exteriores de la propiedad horizontal, cubriendo la totalidad de área mediante sistemas que permitan la permanencia de las grabaciones dentro de los equipos por lo menos durante 6 meses, los cuales deberán garantizar que las imágenes y videos se manejen con carácter reservado, pero que siempre estén a disposición de la Policía Nacional, los jueces, la fiscalía y demás autoridades de la República.

El acceso a las grabaciones en caso de delitos o presuntas conductas de carácter penal, deberá estar prevalido de una orden de autoridad competente.

El incumplimiento de esta norma podrá ser sancionado por las alcaldías municipales como una falta al código de convivencia -ley 1801 de 2016, ante lo cual se podrán imponer sanciones de multa tipo 3.

Las propiedades horizontales que a la fecha existan o funcionen, tendrán un plazo de un año para darle cumplimiento a lo establecido en el presente artículo.

Parágrafo: Las alcaldías distritales y municipales quedan facultadas, a través de los inspectores de policía o convivencia, para darle seguimiento al cumplimiento de la presente norma.

Cordialmente,

JOSE OCTAVIO CARDONA LEON

Representante a la Cámara por Caldas
Partido Liberal

ACÚPIVE LA DEMOCRACIA





Bogotá D.C. septiembre de 2026

Señor
MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ
Secretario General
Cámara de Representantes

ASUNTO: PROPOSICIÓN (ARTÍCULO 114 LEY 5° DE 1992)
PROYECTO DE LEY: 067/2025C
RADICA: H.R. JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ

En mi calidad de Representante a la Cámara por el departamento de Santander, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley 5ª de 1992, me permito radicar **PROPOSICIÓN ADITIVA** de un artículo nuevo al proyecto de ley 067/2025C, el cual quedará así:

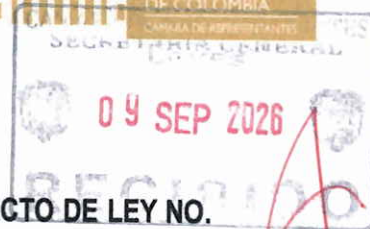
"ARTÍCULO NUEVO. OFERTA ACADÉMICA ESPECIALIZADA. *Autorícese al Ministerio de Educación Nacional para que, en el marco de sus competencias y con respeto por la autonomía universitaria, reglamente en un periodo no mayor a doce (12) meses, los lineamientos y medidas necesarias para promover y facilitar que las instituciones de educación superior diseñen, implementen y ofrezcan programas técnicos profesionales, tecnológicos, profesionales y de educación continuada en calidad de diplomados y posgrados en administración y gestión de propiedades horizontales.*

Para tal efecto, el Ministerio de Educación Nacional podrá establecer orientaciones específicas que de forma expedita y celera permitan la obtención y renovación del registro calificado de dichos programas, así como para los procesos voluntarios de acreditación en alta calidad, de conformidad con la normativa vigente y con las necesidades de formación, profesionalización e idoneidad del sector".

Cordialmente,


JONATHAN EDUARDO PINEDA LÓPEZ
Representante a la Cámara por el departamento de Santander
Congreso de la República de Colombia

PROPOSICIÓN 2026



PROYECTO DE LEY NO. 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NO. 146 DE 2025 CÁMARA

ADICIÓNASE UN ARTÍCULO NUEVO AL PROYECTO DE LEY 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NO. 146 DE 2025 CÁMARA EL CUAL QUEDARÁ ASÍ;

ARTÍCULO NUEVO. INFORME DEL ADMINISTRADOR ANTE EVENTOS CATASTRÓFICOS. Ocurrido un sismo, incendio u otro evento que afecte los bienes comunes o la seguridad del edificio o conjunto, el administrador deberá remitir a todos los propietarios y tenedores, dentro de los ocho (8) días calendario siguientes, un informe escrito que contenga, como mínimo:

1. la relación de los daños identificados en bienes comunes y privados, en cuanto tenga conocimiento de estos últimos;
2. las medidas de emergencia adoptadas y las gestiones realizadas ante los organismos de socorro y la autoridad municipal o distrital;
3. el estado del aviso y del trámite del siniestro ante la compañía aseguradora; y
4. el cronograma previsto para la evaluación técnica y, de ser el caso, para la reparación o reconstrucción. Mientras subsistan los efectos del evento, el administrador deberá remitir informes de seguimiento con la periodicidad que fije la asamblea general, y en todo caso no inferior a una vez al mes.

El incumplimiento de los deberes de convocatoria e información de que trata este artículo constituirá falta grave en el ejercicio del cargo, dará lugar a su remoción por parte del consejo de administración o la asamblea general, y no exime al administrador de la responsabilidad civil y penal a que haya lugar.

Atentamente,

JAMES MOSQUERA
Representante a la Cámara
CITREP Chocó- Antioquia



INTRODUCTION

The purpose of this study is to investigate the effect of the use of a computer-aided design (CAD) system on the design process of a mechanical part.

The study is divided into two main parts: a literature review and an experimental study. The literature review is divided into two sub-sections: a review of the use of CAD systems and a review of the design process.

The experimental study is divided into two sub-sections: a comparison of the design process using a CAD system and a comparison of the design process using a traditional design method.

The results of the study show that the use of a CAD system significantly reduces the time and cost of the design process. The results also show that the use of a CAD system improves the quality of the design.

The study concludes that the use of a CAD system is a highly effective way to improve the design process. The study also suggests that the use of a CAD system should be encouraged in the design industry.

The study is limited by the fact that it only investigated the use of a CAD system for the design of a mechanical part. Further research is needed to investigate the use of a CAD system for the design of other types of parts.

The study is also limited by the fact that it only compared the design process using a CAD system to the design process using a traditional design method. Further research is needed to compare the design process using a CAD system to the design process using other types of design methods.

The study is also limited by the fact that it only investigated the effect of the use of a CAD system on the design process. Further research is needed to investigate the effect of the use of a CAD system on other aspects of the design process, such as the cost of the design process and the quality of the design.

The study is also limited by the fact that it only investigated the use of a CAD system for the design of a mechanical part. Further research is needed to investigate the use of a CAD system for the design of other types of parts.

The study is also limited by the fact that it only compared the design process using a CAD system to the design process using a traditional design method. Further research is needed to compare the design process using a CAD system to the design process using other types of design methods.

PROPOSICIÓN ADITIVA
PROYECTO DE LEY N°067 DE 2025 CÁMARA



“Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de Propiedad Horizontal.”

El suscrito Representante a la Cámara en virtud del artículo 112 y ss. de la ley 5 de 1992 somete a consideración, la siguiente proposición aditiva de artículo nuevo, el cual quedará así:

“Artículo nuevo. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTE. Toda obra nueva, intervención, modificación, ampliación, adecuación, remodelación o reforzamiento que se realice en bienes privados o en bienes comunes de la copropiedad y que pueda afectar elementos estructurales o la estabilidad de la edificación deberá cumplir estrictamente con las normas de construcción sismorresistente vigentes, en especial con la Ley 400 de 1997, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente – NSR-10, adoptado mediante el Decreto 926 de 2010, y las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 1°. Ningún propietario, tenedor u ocupante podrá ejecutar obras que comprometan, alteren, debiliten o modifiquen elementos estructurales, muros, columnas, vigas, placas, cimentaciones, fachadas u otros elementos que puedan afectar la estabilidad o seguridad de la edificación, sin contar previamente con la debida licencia de reforzamiento estructural exigible conforme a la legislación vigente. La normativa urbanística contempla la revisión del cumplimiento de la NSR-10 en los proyectos sujetos a licencia.

Parágrafo 2°. La administración de la copropiedad podrá exigir, antes del inicio de cualquier obra los permisos y documentación mencionada en el parágrafo anterior.

Parágrafo 3. El incumplimiento de este artículo dará lugar a la aplicación de las medidas y procedimientos establecidos en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas aplicables, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas a que haya lugar.


CARLOS GUMERCINDO DE LA PEÑA DURÁN
Representante a la Cámara
Departamento del Cesar

100-1

100-1

100-1

100-1

100-1

100-1

100-1

70
PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

ARTÍCULO NUEVO. Adiciónese un artículo 41A al Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara: *"por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal"*.

El cual quedara así;

Artículo 41A. Principio de progresividad, sostenibilidad financiera y protección económica de los propietarios. Las obligaciones establecidas en la presente ley que impliquen nuevas cargas económicas, gastos o inversiones adicionales para las propiedades horizontales deberán implementarse de manera progresiva, razonable y proporcional, atendiendo las condiciones técnicas, económicas, sociales y presupuestales de cada copropiedad. Las autoridades competentes establecerán criterios y mecanismos diferenciados de implementación para las propiedades horizontales destinadas a Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y aquellas ubicadas en los estratos socioeconómicos uno (1), dos (2) y tres (3), teniendo en cuenta su capacidad económica, características físicas, antigüedad, tamaño y condiciones particulares.

En ningún caso la imposición de nuevas obligaciones legales podrá comprometer la capacidad financiera de las propiedades horizontales para atender los servicios comunes esenciales, la seguridad, la conservación y el mantenimiento de los bienes comunes, ni podrá generar incrementos desproporcionados en las expensas comunes a cargo de los propietarios.

Cuando las obligaciones establecidas en la presente ley impliquen inversiones significativas, las propiedades horizontales podrán establecer planes progresivos de implementación, aprobados por la Asamblea General de Propietarios, en los cuales se determinen las obras o actuaciones prioritarias, su costo estimado, las fuentes de financiación y el cronograma de ejecución.

El Gobierno Nacional, de acuerdo con sus competencias y sujeto a la disponibilidad presupuestal, podrá establecer programas de asistencia técnica, acompañamiento y mecanismos de cofinanciación para facilitar el cumplimiento de las obligaciones que impliquen inversiones significativas, dando prioridad a las propiedades horizontales de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés Prioritario y aquellas ubicadas en los estratos socioeconómicos uno (1), dos (2) y tres (3).

En ningún caso la imposición de nuevas obligaciones legales podrá comprometer la capacidad financiera de las propiedades horizontales para atender los servicios comunes esenciales, la seguridad, la conservación y el mantenimiento de los bienes comunes, ni podrá generar incrementos desproporcionados en las expensas comunes a cargo de los propietarios.

Cuando las obligaciones establecidas en la presente ley impliquen inversiones significativas, las propiedades horizontales podrán establecer planes progresivos de implementación, aprobados por la Asamblea General de Propietarios, en los cuales se determinen las obras o actuaciones prioritarias, su costo estimado, las fuentes de financiación y el cronograma de ejecución.



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA

Laura Beltrán

Representante a la cámara por Bogotá

El Gobierno Nacional, de acuerdo con sus competencias y **sujeto a la disponibilidad presupuestal**, podrá establecer programas de asistencia técnica, acompañamiento y mecanismos de cofinanciación para facilitar el cumplimiento de las obligaciones que impliquen inversiones significativas, dando prioridad a las propiedades horizontales de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés Prioritario y aquellas ubicadas en los estratos socioeconómicos uno (1), dos (2) y tres (3).

Parágrafo. La implementación progresiva prevista en el presente artículo no podrá utilizarse para desconocer los derechos fundamentales ni para impedir el cumplimiento de las normas relacionadas con seguridad, salubridad, accesibilidad y protección de las personas.

LAURA DANIELA BELTRÁN PALOMARES

Representante a la Cámara por Bogotá
Pacto Histórico

PROPOSICIÓN__ 2026

PROYECTO DE LEY NO. 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NO. 146 DE 2025 CÁMARA

ADICIÓNASE UN NUMERAL 26 AL ARTÍCULO 27 DEL 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NO. 146 DE 2025 CÁMARA EL CUAL QUEDARÁ ASÍ;

ARTÍCULO 27. MODIFÍQUESE EL ARTÍCULO 51 DE LA LEY 675 DE 2001, EL CUAL QUEDARÁ ASÍ:

ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.

(")

26. Convocar a la asamblea general a reunión extraordinaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de un sismo, incendio u otro evento que haya causado daño a los bienes comunes o que comprometa la seguridad o habitabilidad del edificio o conjunto, y rendir ante ella el informe de que trata el artículo siguiente.

Atentamente,



JAMES MOSQUERA
Representante a la Cámara
CITREP Chocó- Antioquia



3:21pm

PROPOSICIÓN__ 2026

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

1944

PROYECTO DE LEY NO. 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NO. 146 DE 2025 CÁMARA

ADICIÓNASE UN ARTÍCULO NUEVO AL PROYECTO DE LEY 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NO. 146 DE 2025 CÁMARA EL CUAL QUEDARÁ ASÍ;

ARTÍCULO NUEVO. INFORME DEL ADMINISTRADOR ANTE EVENTOS CATASTRÓFICOS. Ocurrido un sismo, incendio u otro evento que afecte los bienes comunes o la seguridad del edificio o conjunto, el administrador deberá remitir a todos los propietarios y tenedores, dentro de los ocho (8) días calendario siguientes, un informe escrito que contenga, como mínimo:

1. la relación de los daños identificados en bienes comunes y privados, en cuanto tenga conocimiento de estos últimos;
2. las medidas de emergencia adoptadas y las gestiones realizadas ante los organismos de socorro y la autoridad municipal o distrital;
3. el estado del aviso y del trámite del siniestro ante la compañía aseguradora; y
4. el cronograma previsto para la evaluación técnica y, de ser el caso, para la reparación o reconstrucción. Mientras subsistan los efectos del evento, el administrador deberá remitir informes de seguimiento con la periodicidad que fije la asamblea general, y en todo caso no inferior a una vez al mes.

El incumplimiento de los deberes de convocatoria e información de que trata este artículo constituirá falta grave en el ejercicio del cargo, dará lugar a su remoción por parte del consejo de administración o la asamblea general, y no exime al administrador de la responsabilidad civil y penal a que haya lugar.

Atentamente,


JAMES MOSQUERA
Representante a la Cámara
CITREP Chocó- Antioquia



3:21Pm



12

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..



Franyela
REPRESENTANTE



PROPOSICIÓN

MODIFÍQUESE LA NUMERACIÓN DEL ARTÍCULO NUEVO CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 43 DEL PROYECTO DE LEY NUMERO 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NUMERO 146 DE 2025 CÁMARA, "por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará así:

ARTÍCULO 43. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo ~~88~~ **103**. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente y en atención con las disposiciones legales vigentes respecto de la Ley de habeas data, reserva y derecho de información.

La propiedad horizontal, de acuerdo con sus capacidades presupuestales, podrá habilitar un servicio de almacenamiento en línea para contenido estático, una página web o cualquier otro medio telemático que concentre la información relevante para su funcionamiento. Entre dicha información se incluirán: los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; los mecanismos de resolución de conflictos; las convocatorias a asambleas y reuniones del consejo; la información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia; las actas de las asambleas generales, de los consejos de administración y de los comités de convivencia, así como cualquier otra información relacionada con los órganos de administración y gobierno.

En estos medios de alojamiento o difusión digital, se deberán incluir las líneas de atención y correos electrónicos habilitados para los copropietarios, así como los correos institucionales de los órganos de administración y gobierno.

Franyela Bermudez
FRANYELA BERMUDEZ SERNA

Representante a la Cámara por Risaralda

PROPOSITION

THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY

THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY

THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY

THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY

THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY

THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY
THEORY OF THE EARTH AND ITS HISTORY

JUSTIFICACIÓN

El problema del texto actual. El proyecto asigna dos veces el mismo número. El artículo 41 adiciona a la Ley 675 de 2001 un «Artículo 88. Accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores» y el artículo 43 adiciona otro «Artículo 88. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones». Lo mismo ocurre con el número 89: el artículo 42 lo usa para la accesibilidad en la deliberación y el artículo 44 para las actividades de reciclaje. Aprobado así, la Ley 675 de 2001 quedaría con dos artículos 88 y dos artículos 89, de contenidos que nada tienen que ver entre sí.

El fundamento. La numeración no es un asunto formal: es el sistema por el que una ley se cita, se remite a sí misma, se modifica y se deroga. Una remisión a «el artículo 88 de la Ley 675 de 2001» no tendría un destinatario único, y ni el intérprete ni una reforma posterior podrían saber a cuál de los dos se refiere. El defecto, además, no se corrige después: una vez publicada la ley, la ambigüedad queda incorporada al ordenamiento y solo otra ley puede repararla.

Por qué el cambio conviene. La corrección es de una sola palabra y no toca el contenido del artículo. Los artículos 41 y 42 conservan los números 88 y 89, que fueron los primeros en usarlos, y los artículos 43 y 44 pasan a los números 103 y 104, que están libres: la Ley 675 de 2001 termina hoy en el artículo 87 y los artículos nuevos que el proyecto adiciona llegan hasta el 102. Con ello cada artículo de la ley vuelve a tener un número propio.

SECRET

MEMORANDUM

TO : The President

FROM : The Secretary of Defense

SUBJECT: [Illegible]

1. [Illegible]

2. [Illegible]

3. [Illegible]

4. [Illegible]

5. [Illegible]

6. [Illegible]

SECRET



PROPOSICIÓN

MODIFÍQUESE EL PARÁGRAFO 2.º Y ADICIONENSE 2 PARÁGRAFOS AL ARTÍCULO 90 DE LA LEY 675 DE 2001 CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 45 DEL PROYECTO DE LEY NÚMERO 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 146 DE 2025 CÁMARA, "por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará así:

ARTÍCULO 45. Adiciónese un Artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 90. Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Créese el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal – RUNPH.

Protocolo único administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual se inscribe, renueva y actualiza la persona jurídica de propiedad horizontal.

El Registro Único de Propiedad Horizontal establecerá las condiciones de registro a través de un formulario y/o formato que podrá ser diligenciado en línea y actualizado de manera permanente cuando ocurran cambios. La inscripción de las personas jurídicas de las Propiedades horizontales será de carácter obligatorio por el propietario inicial en caso de las propiedades horizontales nuevas y por el representante legal en el caso de las ya existentes.

La inscripción y actualización se realizarán en las Cámaras de Comercio donde se encuentre la propiedad horizontal.

El Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad, tanto los formatos de inscripción como los portales de consulta de la información.

Parágrafo 1º. El Gobierno Nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente Ley, reglamentará la operación y los actos del Registro Único en las Cámaras de Comercio, que podrá ser consultado en línea.

SECRET

10-01274099

1. The purpose of this document is to provide information regarding the activities of the [redacted] in the [redacted] area. This information is being provided to you for your information only and is not to be used for any other purpose.

2. The [redacted] has been identified as a [redacted] and is currently active in the [redacted] area. The [redacted] has been identified as a [redacted] and is currently active in the [redacted] area.

3. The [redacted] has been identified as a [redacted] and is currently active in the [redacted] area. The [redacted] has been identified as a [redacted] and is currently active in the [redacted] area.

4. The [redacted] has been identified as a [redacted] and is currently active in the [redacted] area. The [redacted] has been identified as a [redacted] and is currently active in the [redacted] area.

5. The [redacted] has been identified as a [redacted] and is currently active in the [redacted] area. The [redacted] has been identified as a [redacted] and is currently active in the [redacted] area.

6. The [redacted] has been identified as a [redacted] and is currently active in the [redacted] area. The [redacted] has been identified as a [redacted] and is currently active in the [redacted] area.

7. The [redacted] has been identified as a [redacted] and is currently active in the [redacted] area. The [redacted] has been identified as a [redacted] and is currently active in the [redacted] area.

8. The [redacted] has been identified as a [redacted] and is currently active in the [redacted] area. The [redacted] has been identified as a [redacted] and is currently active in the [redacted] area.

9. The [redacted] has been identified as a [redacted] and is currently active in the [redacted] area. The [redacted] has been identified as a [redacted] and is currently active in the [redacted] area.

10. The [redacted] has been identified as a [redacted] and is currently active in the [redacted] area. The [redacted] has been identified as a [redacted] and is currently active in the [redacted] area.

SECRET



Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional establecerá tarifas diferenciales para la inscripción y renovación en el Registro Unico Nacional de Propiedad Horizontal en función del sector y el estrato socioeconómico en el cual se ubica la copropiedad. La inscripción y la renovación en el Registro Unico Nacional de Propiedad Horizontal causarán una tarifa a favor de las Cámaras de Comercio, cuya naturaleza es la de tasa en los términos del artículo 182 de la Ley 1607 de 2012. El sistema para determinarla será la recuperación de los costos directos e indirectos en que incurran las Cámaras de Comercio por la operación del registro, sin que el total de lo recaudado pueda exceder ese valor. El método será la distribución de esos costos entre las copropiedades inscritas, en proporción al número de unidades privadas que las integren y al estrato socioeconómico predominante en ellas, de modo que la tarifa disminuya a medida que disminuye el estrato. Las copropiedades de uso residencial ubicadas en los estratos uno (1), dos (2) y tres (3) estarán exentas del pago. Dentro de estos límites, el Gobierno nacional fijará la tarifa.

Parágrafo 3°. Las disposiciones que exigen la inscripción en el Registro Unico Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal y en el Registro Unico Nacional de Propiedad Horizontal, así como las que sujetan la contratación o la certificación de la representación legal a la verificación de esa inscripción, solo serán exigibles a partir de la entrada en funcionamiento del registro respectivo, que las Cámaras de Comercio informarán mediante acto público.

Parágrafo 4°. Mientras los registros no entren en funcionamiento, los administradores en ejercicio continuarán desempeñando sus funciones y sus actuaciones tendrán plena validez jurídica, sin que la falta de inscripción pueda alegarse como causal de nulidad ni impedir la certificación de la representación legal de la copropiedad.

FRANYELA BERMUDEZ SERNA

Representante a la Cámara por Risaralda

1. The first part of the document is a letter from the President of the United States to the Congress, dated January 3, 1862. It is a very long letter, and it contains a great deal of information about the state of the country at that time. The President talks about the war with Mexico, and about the situation in the South. He also talks about the economy, and about the need for more money. The letter is written in a very formal style, and it is full of references to the Constitution and to the laws of the country.

2. The second part of the document is a report from the Secretary of the Treasury, dated January 3, 1862. It is a very long report, and it contains a great deal of information about the state of the Treasury at that time. The Secretary talks about the amount of money that the Treasury has, and about the amount of money that it needs. He also talks about the various ways in which the Treasury is raising money, and about the various ways in which it is spending money. The report is written in a very formal style, and it is full of references to the Constitution and to the laws of the country.

3. The third part of the document is a report from the Secretary of the Interior, dated January 3, 1862. It is a very long report, and it contains a great deal of information about the state of the Interior at that time. The Secretary talks about the various lands that are owned by the government, and about the various ways in which they are being used. He also talks about the various ways in which the government is managing the land, and about the various ways in which it is protecting the land. The report is written in a very formal style, and it is full of references to the Constitution and to the laws of the country.

4. The fourth part of the document is a report from the Secretary of the War, dated January 3, 1862. It is a very long report, and it contains a great deal of information about the state of the War at that time. The Secretary talks about the various troops that are in the service of the government, and about the various ways in which they are being used. He also talks about the various ways in which the government is managing the war, and about the various ways in which it is protecting the war. The report is written in a very formal style, and it is full of references to the Constitution and to the laws of the country.

JUSTIFICACIÓN

El problema del texto actual. El párrafo ordena que «el Gobierno Nacional establecerá tarifas diferenciales para la inscripción y renovación» en el registro, y no dice nada más. No fija cuánto puede cobrarse, ni con arreglo a qué se calcula, ni cuál es el techo. Los dos criterios que menciona, el sector y el estrato, indican a lo sumo que la tarifa debe ser distinta según el caso, pero no permiten determinar ninguna suma. El artículo tampoco invoca norma alguna que habilite ese cobro. La tarifa queda enteramente en manos del Gobierno.

El fundamento. El cobro es una tasa. Así lo califica expresamente el artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, según el cual los ingresos de las Cámaras de Comercio por el ejercicio de las funciones registrales tienen la naturaleza «de tasas, generadas por la función pública registral a cargo de quien solicita el registro previsto como obligatorio por la ley». Y el artículo 338 de la Constitución dispone, en su inciso segundo, que «la ley, las ordenanzas y los acuerdos pueden permitir que las autoridades fijen la tarifa de las tasas y contribuciones que cobren a los contribuyentes, como recuperación de los costos de los servicios que les presten o participación en los beneficios que les proporcionen; pero el sistema y el método para definir tales costos y beneficios, y la forma de hacer su reparto, deben ser fijados por la ley, las ordenanzas o los acuerdos». La Corte Constitucional declaró exequible, en la Sentencia C-144 de 1993, el artículo 124 de la Ley 6.^a de 1992, que faculta al Gobierno para fijar las tarifas del registro mercantil, precisamente porque esa ley sí señala el sistema y el método, al ordenar tarifas diferenciales calculadas sobre magnitudes definidas del comerciante. Aquí no hay ni sistema ni método: hay una remisión en blanco.

Por qué el cambio conviene. La proposición no suprime el cobro ni desfinancia el registro: reconoce que la operación tiene un costo y que las Cámaras de Comercio deben poder recuperarlo. Lo que hace es poner en la ley lo que la Constitución exige que esté en la ley. Fija el sistema, que es la recuperación de los costos de operación con prohibición de exceder ese valor; fija el método, que es el reparto de esos costos entre las copropiedades según el número de unidades privadas y el estrato; y fija la exención para los estratos uno, dos y tres, en la misma línea de gratuidad que el proyecto ya adoptó para el registro de administradores. Dentro de esos límites el Gobierno conserva la facultad de fijar la tarifa. Con ello el artículo deja de ser una delegación tributaria en blanco y el registro queda a salvo de una demanda que, de prosperar, dejaría a las Cámaras de Comercio sin con qué operarlo.



PROPOSICIÓN MODIFICATIVA PARA SEGUNDO DEBATE

Proyecto de Ley No. 146 de 2025 "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal".

Artículo 46 de la ponencia, que adiciona el Artículo 91 a la Ley 675 de 2001 — RUAPH.

Artículo 91. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH).

Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento.

(...) Parágrafo 1º a Parágrafo 3º sin cambios.

Parágrafo 4º (nuevo). El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) será administrado exclusivamente por las Cámaras de Comercio conforme a lo dispuesto en el presente artículo, sin que sea procedente su administración por entidades gremiales o privadas distintas a las aquí previstas.

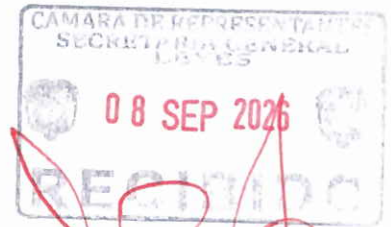
Justificación:

El numeral 4.1.2 del Informe de Ponencia menciona el "surgimiento de la Cámara Colombiana de Propiedad Horizontal" como ente administrador de los registros, entidad que no fue incorporada en el articulado finalmente aprobado, en el cual la administración del RUAPH corresponde a las Cámaras de Comercio.

Para evitar que dicha mención en la exposición de motivos genere expectativas o interpretaciones contrarias al texto normativo, y con el fin de blindar la integridad del registro público frente a eventuales delegaciones no previstas en la ley, se propone precisar expresamente que su administración corresponde de manera exclusiva a las Cámaras de Comercio.

María del Mar P

MARÍA DEL MAR PIZARRO GARCÍA
Representante a la Cámara por Bogotá



PROPOSICIÓN

SUPRÍMASE EL INCISO 2 DEL PARÁGRAFO 3.º DEL ARTÍCULO 91 DE LA LEY 675 DE 2001 CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 46 DEL PROYECTO DE LEY NUMERO 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NUMERO 146 DE 2025 CÁMARA, "por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará así:

ARTÍCULO 46. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 91. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento.

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

La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito.

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

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

PROPOSAL

THE PROPOSAL IS FOR THE CONSTRUCTION OF A NEW BUILDING FOR THE OFFICE OF THE MAYOR. THE BUILDING IS TO BE LOCATED ON THE CORNER OF 1ST STREET AND 2ND STREET. THE BUILDING IS TO BE A THREE-STOREY BUILDING WITH A TOTAL AREA OF 10,000 SQUARE FEET. THE BUILDING IS TO BE DESIGNED IN A MODERN STYLE WITH A FLAT ROOF AND LARGE WINDOWS. THE BUILDING IS TO BE CONSTRUCTED OF CONCRETE AND STEEL. THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING. THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING.

THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING. THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING.

THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING. THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING. THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING. THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING.

THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING. THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING.

THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING. THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING.

THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING. THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING.

THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING. THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING.

THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING. THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING.

THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING. THE PROPOSAL IS FOR THE DESIGN AND CONSTRUCTION OF THE BUILDING.





Parágrafo 1°. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio.

Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente Ley, reglamentará la operación del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social –RUES–, que podrá ser consultado en línea de manera gratuita, incluyendo la información sobre los administradores registrados, sus anotaciones y las ofertas laborales o de prestación de servicios.

Parágrafo 3°. El Gobierno Nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 124 de la Ley 6 de 1992 y el Artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa por la inscripción de los administradores en el registro único de administradores de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio, el pago por la inscripción se realizará una única vez y su renovación será gratuita.

En la reglamentación se deberán establecer tarifas diferenciadas para la inscripción, atendiendo el estrato socio-económico y la clase de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socioeconómico menor.


FRANYELA BERMUDEZ SERNA
Representante a la Cámara por Risaralda

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..
... ..

JUSTIFICACIÓN

El problema del texto actual. El artículo se contradice consigo mismo. Su inciso tercero dispone que la inscripción de los administradores de copropiedades residenciales de estratos uno, dos y tres «será de carácter gratuito», y el inciso cuarto va más lejos: «la solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional». Cuatro incisos más abajo, el párrafo 3.º ordena al Gobierno determinar «una tarifa por la inscripción de los administradores». El mismo artículo declara gratuita la inscripción en todo el país y acto seguido manda cobrarla. No hay forma de cumplir las dos reglas a la vez.

El fundamento. A la contradicción se suma que las dos normas que el párrafo invoca no sostienen lo que se les pide. El artículo 124 de la Ley 6.ª de 1992, modificado por el artículo 145 de la Ley 1955 de 2019, faculta al Gobierno para fijar las tarifas del registro mercantil y ordena calcularlas «en función del monto de los activos o de los ingresos de actividades ordinarias del comerciante o del establecimiento de comercio»: magnitudes propias de un comerciante, que no describen a quien administra una copropiedad. Y el artículo 182 de la Ley 1607 de 2012 no confiere facultad tarifaria alguna: califica esos ingresos como tasa contributiva y devuelve el punto al artículo 124, al disponer que «las tarifas diferenciales y la base gravable de la tasa contributiva seguirán rigiéndose por lo establecido en el artículo 124 de la Ley 6ª de 1992». Invocarlo como fuente de la habilitación invierte lo que la norma dice. Queda entonces una tarifa sin sistema ni método propios, contraria al inciso segundo del artículo 338 de la Constitución.

Por qué el cambio conviene. Entre las dos reglas incompatibles, la que debe conservarse es la gratuidad, por tres razones. Es la que el artículo enuncia como principio y repite dos veces. Es coherente con el propósito declarado del registro, que es identificar a quien administra y no recaudar. Y es la única que no depende de una habilitación tributaria que el proyecto no tiene. Suprimido el párrafo, el registro conserva intacta su financiación por la vía que el propio artículo previó, que es su integración al Registro Unico Empresarial y Social, y el proyecto deja de imponerle un cobro nuevo a un oficio que en su mayoría ejercen personas de ingresos modestos.

ACQUAINTANCE

My first acquaintance with the world of letters was made in the year 1812, when I was introduced to the acquaintance of Mr. [Name], a gentleman of great talents and extensive knowledge. He was then residing in [Location], and I had the honor to become his pupil. Under his guidance, I pursued my studies with great diligence and success. He was particularly fond of the classics, and his instruction was both thorough and interesting. I was fortunate to have him as a teacher, and his influence on my mind was profound. He encouraged me to read widely and to think independently, and his example inspired me to strive for excellence in all my endeavors. His death was a great loss to me, but his teachings continue to guide me in my academic and personal life.

**PROPOSICIÓN MODIFICATORIA 2**

08 SEP 2026

RECIBIDO

Modifíquese el artículo 45 y 46 adicionando un párrafo común del proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL" el cual quedará así:

PROPOSICIÓN ADITIVA DE PARÁGRAFO COMÚN A LOS ARTÍCULOS 45 Y 46 (RUNPH y RUAPH):

Parágrafo Común (Nuevo). En aquellos municipios que no dispongan de sede física de la Cámara de Comercio correspondiente, la inscripción inicial y actualización en el RUNPH y RUAPH podrá realizarse a través de los canales institucionales de la Alcaldía Municipal, la cual remitirá la información a la Cámara de Comercio respectiva sin costo alguno para el petitionerario.

JUSTIFICACIÓN:

Se prioriza un enfoque territorial, antitramite y descentralizado pues en departamentos como Santander, varias Cámaras de Comercio concentran sus sedes presenciales únicamente en las cabeceras provinciales por lo que obligar a administradores ubicados en municipios pequeños o zonas rurales a desplazarse a otra ciudad para registrar su copropiedad o tramitar una certificación de representación legal impone una carga económica y logística injustificada que no existía.

En ese sentido, esta propuesta mantiene el animo de descongestión pero reconoce a las Alcaldías como puntos de apoyo y recepción documental, garantizando que el paso de la función pública de registro a las Cámaras de Comercio no genere exclusión ni desatención en las regiones alejadas.

CAMILO ALFONSO TORRES PRADA
Representante a la Cámara por Santander
Pacto Histórico

