



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

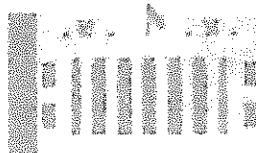
PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

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

ACÚPLAME 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

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



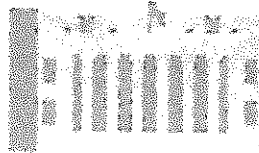
PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

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 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 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	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 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 Acta: Documento escrito o digital que consigna lo discutido y decidido en la asamblea o reuniones de órganos de

ACUÉPLAME LA DEMOCRACIA





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

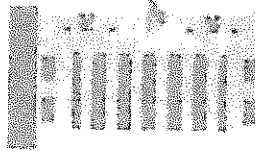
Asamblea Extraordinaria: Reunión que puede convocarse en cualquier momento del año cuando lo exijan las necesidades del edificio o conjunto, por iniciativa del administrador, del revisor fiscal, del consejo de administración, en caso de que exista, o de un número plural de propietarios que represente 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



CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA

OCTAVIO
CARGONA REPRESENTANTE A LA CÁMARA

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.

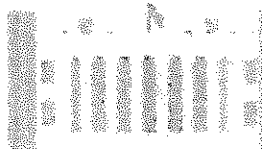
Copropietario. Titular del derecho real de dominio de uno o más bienes privados o de dominio particular que hacen parte de la propiedad horizontal, quien a su vez es propietario en común y proindiviso de los bienes comunes en proporción al coeficiente de copropiedad que le sea asignado en el reglamento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

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

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.

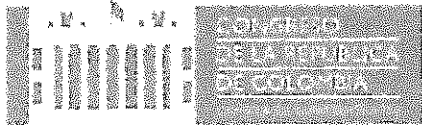
(...)

DIEGO FRAN ARIZA PEREZ

Representante a la Cámara por Santander
Partido de La U



1 ✓
AIO
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 ~~cincuenta~~ sesenta y uno por ciento (~~56~~ 61%) de los coeficientes de copropiedad

(...)

Milene Jarava Díaz
MILENE JARAVA
Representante a la Cámara

LUIS ALFONSO CHÁVEZ R
Representante a la Cámara

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 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

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"

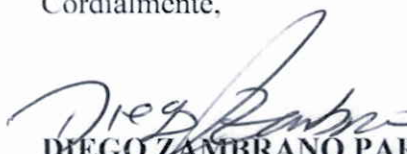
Modifíquese el numeral 12 del artículo 6 del Proyecto de Ley, el cual quedará así:

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

Bogotá, 8 de septiembre de 2026.

Señores

NICOLAS BARGUIL

Presidente de la Cámara

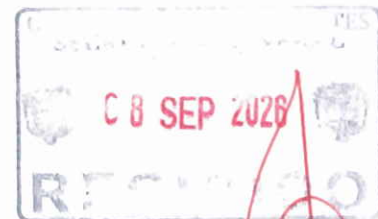
SIMÓN MOLINA

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:

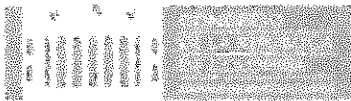
Artículo 5. Contenido del reglamento de propiedad horizontal. El reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

(...) **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



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.

1942

At the time of the attack on Pearl Harbor, the United States was not prepared for war. The military was small, the navy was outdated, and the economy was in a slump. However, the attack on Pearl Harbor on December 7, 1941, changed everything. The United States entered the war, and the military began a massive expansion program. The navy was modernized, and the army was retrained for combat. The economy was mobilized for war, and the United States became a major industrial power. By the end of the war, the United States had emerged as a superpower, and its military was the most powerful in the world.

The attack on Pearl Harbor was a turning point in the history of the United States. It was a day that will live in infamy. The United States entered the war, and the military began a massive expansion program. The navy was modernized, and the army was retrained for combat. The economy was mobilized for war, and the United States became a major industrial power. By the end of the war, the United States had emerged as a superpower, and its military was the most powerful in the world.

The attack on Pearl Harbor was a turning point in the history of the United States. It was a day that will live in infamy. The United States entered the war, and the military began a massive expansion program. The navy was modernized, and the army was retrained for combat. The economy was mobilized for war, and the United States became a major industrial power. By the end of the war, the United States had emerged as a superpower, and its military was the most powerful in the world.

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.



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. (...)

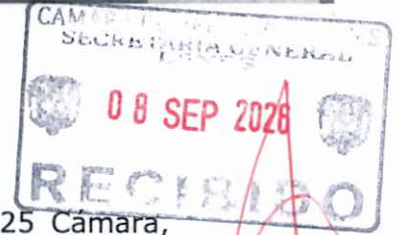
Parágrafo 4° (Nuevo). En los municipios donde la Cámara de Comercio de la respectiva jurisdicción no cuente con una sede física, seccional o punto de atención presencial, la Alcaldía Municipal habilitará una ventanilla única de recepción documental y acompañamiento digital gratuito para la radicación 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



1v
ALC
3/13v

1944

1944

1

2

3

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

Δ2T 11



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

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



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 ~~cinuenta~~ sesenta y un (561%) 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

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.

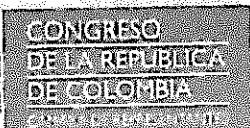
El Gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra asonada, incendio, terremoto y maremoto de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por 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.



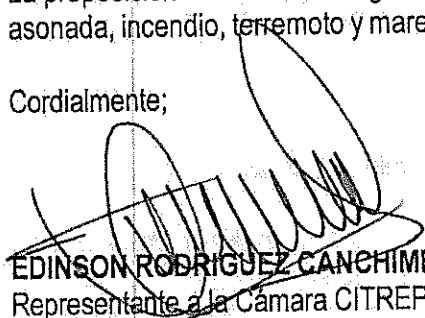
Parágrafo 5°. Para las copropiedades ubicadas en los estratos 1, 2 y 3, las condiciones de aseguramiento deberán observar criterios de proporcionalidad y capacidad económica, procurando garantizar el acceso a mecanismos de protección adecuados y económicamente sostenibles.

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

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, salvo el arrendatario. 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

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA





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



OCTAVIO
CARDONA REPRESENTANTE A LA CÁMARA

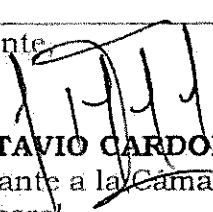
todas las unidades que estén integradas al Reglamento de Propiedad Horizontal. De lo anterior el propietario inicial tendrá que dejar constancia al momento de suscribir la escritura de venta del inmueble, basado en el presupuesto elaborado para tal fin.

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 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

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 11/01/23
MILENE JARAVA
Representante a la Cámara

[Signature]
LUIS ALFONSO CHÁVEZ
Representante a la Cámara



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

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA



Atc
323

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:

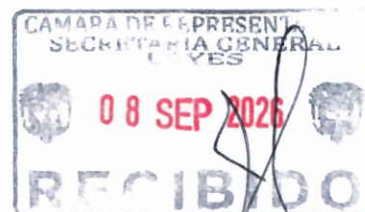
ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.

(")

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



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.





OCTAVIO
REPRESENTANTE A LA CÁMARA

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.

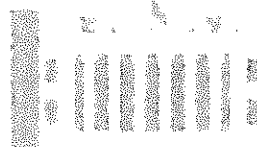
20. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados, de conformidad con los plazos y requisitos establecidos en la Ley 1755 de 2015 o la norma que la modifique o sustituya.

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



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

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 parágrafo 1º del artículo 27 y el parágrafo 2º del artículo 49 (Artículo 94) del texto propuesto para segundo debate, en los siguientes términos:

"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 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."

"Parágrafo 2º. 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:

En materia sancionatoria administrativa rige el principio de legalidad (artículo 29 de la Constitución Política; Sentencias C-818 de 2005 y C-699 de 2015): la ley debe predeterminedar las conductas sancionables y los topes de las sanciones, y solo el detalle puede remitirse al reglamento. Los textos aprobados delegan en el Gobierno y en el Ministerio de Vivienda la definición de «las faltas, la graduación de la culpa y las multas», es decir, el núcleo mismo del régimen sancionatorio, lo que constituye una delegación en blanco reprochable. El propio proyecto, en el artículo 39, fija topes de multas, lo que demuestra que el vacío es subsanable. Se propone que la ley clasifique las faltas y fije los topes, dejando al reglamento el procedimiento; los montos son un punto de partida ajustable por la Plenaria.

Con toda consideración,


OMAR FRANCISCO VIDAL ROJAS

Representante a la Cámara por el Chocó

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.

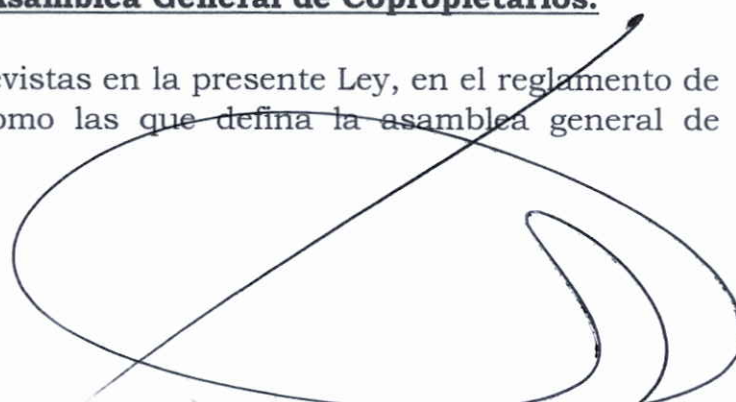
(...)

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
Representante a la Cámara


LUIS ALFONSO CHÁVEZ R
Representante a la Cámara

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

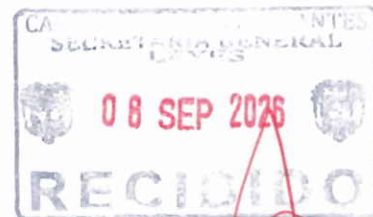
ARTÍCULO 29. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades. Los administradores que, en función de sus facultades, representen legalmente a una persona jurídica sometida al Régimen de Propiedad Horizontal en procesos judiciales o administrativos, o cuando la información por ellos aportada vaya a hacer 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

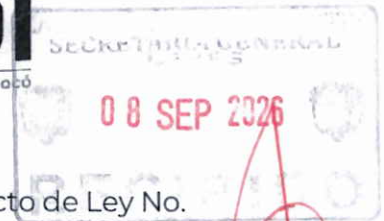


JUSTIFICACIÓN

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.

Con toda consideración,

OMAR FRANCISCO VIDAL ROJAS

Representante a la Cámara por el Chocó



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

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) y modificar el artículo 47 (Artículo 92) 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."

"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:

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 y con una transición corta, desplazaría a los administradores comunitarios. Se propone una regla de proporcionalidad para esas copropiedades y una transición más amplia, con el deber del Estado de garantizar oferta educativa gratuita.

Con toda consideración,



OMAR FRANCISCO VIDAL ROJAS

Representante a la Cámara por el Chocó



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.

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.



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 ~~eincuenta~~ **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

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,

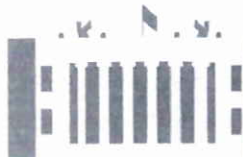
Paola Quiñones D'haro
PAOLA ANDREA QUIÑONES D'HARO
Representante a la Cámara por el Valle del Cauca
Pacto Histórico

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

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

Tel: 3904050 ext. xxxx

xxxxxxxxxxxxx@camara.gov.co



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



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,

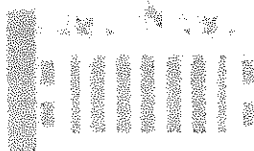
Paola Quiñones D'haro

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

PROPOSICIÓN 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 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. 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. 2. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como



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

RECEIVED LA CÁMARA DE REPRESENTANTES

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

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:

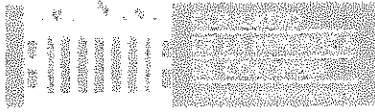
Artículo 88. Accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad y personas mayores. Para tal efecto, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas 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.



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

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

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

LAURA DANIELA BELTRÁN PALOMARES

Representante a la Cámara por Bogotá
Pacto Histórico



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".

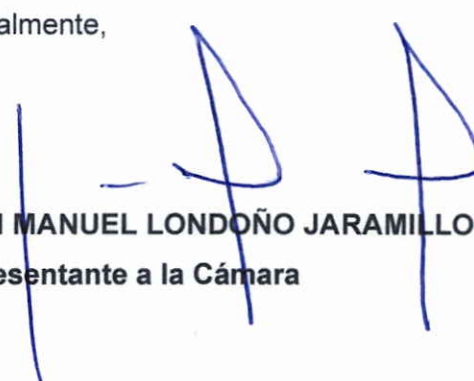
Modifíquese el inciso segundo del artículo 42 del proyecto de ley, el cual quedará así:

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



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.

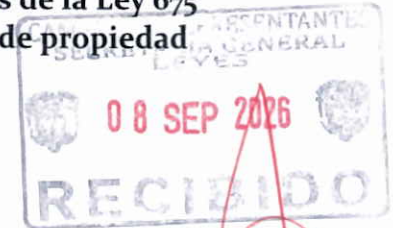
La propiedad horizontal, de acuerdo con sus capacidades presupuestales, podrá habilitar un servicio de almacenamiento en línea para contenido estático, una página web o cualquier otro medio telemático que concentre la información relevante para su funcionamiento. Entre dicha información se incluirán: 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.

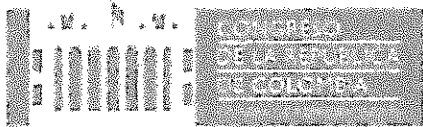
En estos medios de alojamiento o difusión digital, se deberán incluir las líneas de atención y correos electrónicos habilitados para los copropietarios, así como los correos institucionales de los órganos de administración y gobierno.



DIEGO FRAN ARIZA PEREZ

Representante a la Cámara por Santander
Partido de La U





DIEGO FRAN

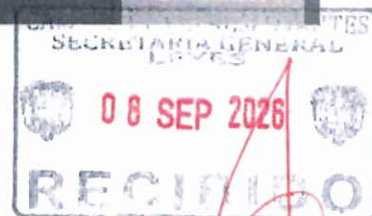
Representante a la Cámara

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 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

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





JUSTIFICACIÓN

Hay dos disposiciones diferentes que pretenden convertirse simultáneamente en el artículo 88 de la Ley 675. (artículo 42 y artículo 44)



PROPOSICIÓN MODIFICATORIA AL ARTÍCULO 44
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., 6 de septiembre de 2026

Doctor

NICOLÁS ANTONIO BARGUIL

Presidente

CÁMARA DE REPRESENTANTES

Ciudad



Asunto: Proposición modificatoria al artículo 44 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 44 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 44. Adiciónese un Artículo nuevo la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 89. 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 1º. 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 2º. Para los efectos de este artículo, las propiedades horizontales en un término de cinco (5) años tendrán que implementar un protocolo de reciclaje.

Parágrafo 3º. 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.

Y quedará así:

ARTÍCULO 44. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 89. Actividades de reciclaje. Gestión integral, separación en la fuente y aprovechamiento de residuos. 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. implementarán progresivamente medidas de prevención, separación en la fuente, almacenamiento temporal, aprovechamiento y entrega diferenciada de residuos, de conformidad con el código nacional de colores, los Planes de Gestión Integral de Residuos Sólidos y las condiciones sanitarias y ambientales aplicables. Para ello dispondrán espacios y recipientes adecuados, accesibles y seguros para residuos aprovechables, orgánicos y no aprovechables.

Por su parte, las empresas prestadoras del servicio de aseo, adoptarán las medidas que tenga establecidas para los descuentos en materia de recolección. Las copropiedades coordinarán la recolección de los residuos sólidos ordinarios aprovechables con las personas prestadoras de la actividad de aprovechamiento debidamente inscritas en el Registro Único de Prestadores de Servicios Públicos (RUPS), de conformidad con el Capítulo 5 del Título 2 de la Parte 3 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. En dicha coordinación deberán observarse las acciones afirmativas y las reglas de exclusividad vigentes en favor de las organizaciones de recicladores de oficio, garantizando condiciones de acceso cierto, seguro, digno y no discriminatorio al material aprovechable. Las personas prestadoras del servicio público de aseo aplicarán los incentivos o descuentos que resulten procedentes de acuerdo con el régimen tarifario vigente.

Los residuos peligrosos y de manejo especial, incluidas pilas, bombillas, aparatos eléctricos y electrónicos, medicamentos vencidos y aceite de cocina usado, deberán almacenarse separadamente y entregarse a gestores, programas posconsumo o sistemas autorizados. En ningún caso podrán mezclarse con residuos ordinarios o entregarse a recicladores de oficio cuando ello implique riesgos para su salud o seguridad.

Parágrafo 1º. 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 2º. Para los efectos de este artículo, las propiedades horizontales en un término de cinco (5) años tendrán que implementar un protocolo de reciclaje. Las propiedades horizontales



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,

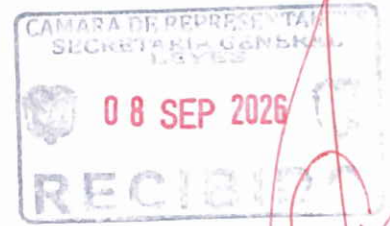
RENZO ALEXANDER GARCÍA PARRA

Representante a la Cámara

PACTO HISTÓRICO

Tolima

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

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.

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 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

SECRETARÍA
GENERAL

08 SEP 2026

RECIBIDO

PROPOSICIÓN MODIFICATORIA 2

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:

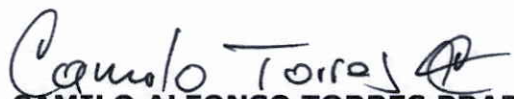
PROPOSICIÓN ADITIVA DE PÁRRAFO COMÚN A LOS ARTÍCULOS 45 Y 46 (RUNPH y RUAPH):

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 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 ánimo 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

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



3:40/n



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.



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

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 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 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.



Parágrafo 1º. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio.

Parágrafo 2º. El Gobierno Nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente Ley, reglamentará la operación del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social –RUES–, que podrá ser consultado en línea de manera gratuita, incluyendo la información sobre los administradores registrados, sus anotaciones y las ofertas laborales o de prestación de servicios.

Parágrafo 3º. El Gobierno Nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 124 de la Ley 6 de 1992 y el Artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa por la inscripción de los administradores en el registro único de administradores de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio, el pago por la inscripción se realizará una única vez y su renovación será gratuita.

En la reglamentación se deberán establecer tarifas diferenciadas para la inscripción, atendiendo el estrato socio-económico y la clase de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socioeconómico menor.


FRANYELA BERMUDEZ SERNA
Representante a la Cámara por Risaralda

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.

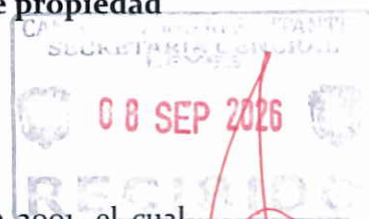
Vencido el plazo de transición sin que el administrador haya cumplido con el requisito de inscripción, la asamblea general de copropietarios deberá proceder a su reemplazo en la siguiente reunión ordinaria o extraordinaria que se convoque.

~~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.~~

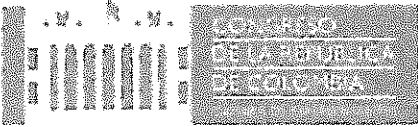


DIEGO FRAN ARIZA PEREZ

Representante a la Cámara por Santander
Partido de La U



11V
353



DIEGO FRAN

Representante a la Cámara

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.

¡AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA!

Edificio Nuevo del Congreso: Carrera 7 No 8 – 68, Oficina 208B, Bogotá D.C.

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:

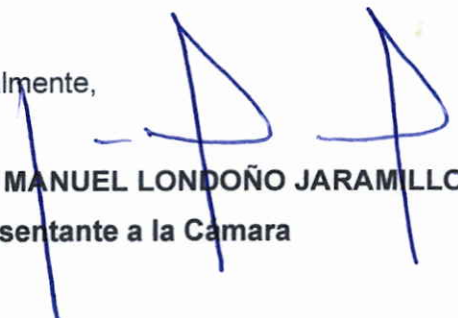
Artículo 47. Régimen de Transición del Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. Los administradores de propiedad horizontal que se encuentren en ejercicio de sus funciones a la fecha de promulgación de la presente ley dispondrán de un plazo de doce (12) meses, contados a partir 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



340m



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

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

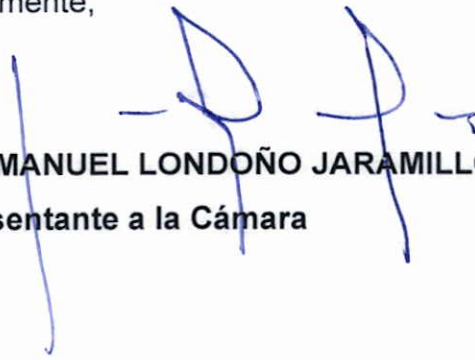
Modifíquese el párrafo 2° del artículo 49 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, el cual quedará así:

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

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

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».

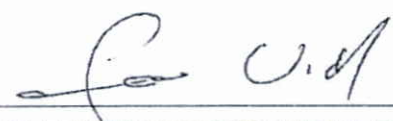
Se propone suprimir del texto propuesto para segundo debate el artículo 50, que adiciona el «Artículo 95. Intervención del estado en el sector inmobiliario» a la Ley 675 de 2001, en los siguientes términos:

"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, sino al de autorregulación de los avaluadores (Ley 1673 de 2013, compilada en el Decreto 1074 de 2015), cuyas Entidades Reconocidas de Autorregulación reconoce la Superintendencia de Industria y Comercio. 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



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

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.

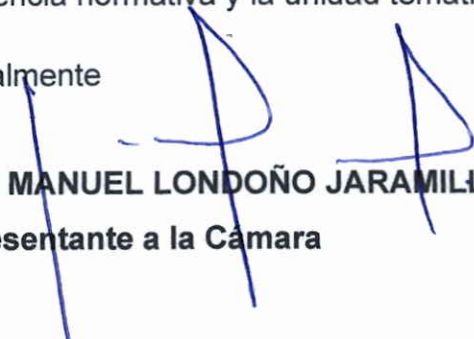
Justificación:

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


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.

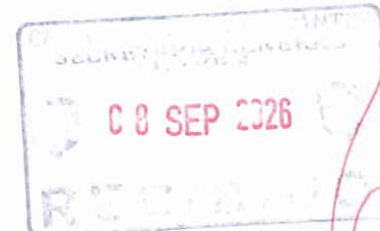
Estas materias exceden el núcleo central del proyecto, cuyo objeto es **modificar y fortalecer el Régimen de Propiedad Horizontal establecido en la Ley 675 de 2001**. La eliminación permite preservar la unidad de materia y la coherencia temática del proyecto, sin impedir que posteriormente se tramite 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 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 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”, 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 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

Bogotá, 8 de septiembre de 2026.

Señores

NICOLAS BARGUIL

Presidente de la Cámara

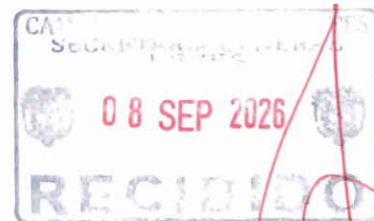
SIMÓN MOLINA

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.



**NATALIA
MORENO**

REPRESENTANTE
A LA CÁMARA
CUNDINAMARCA

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

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

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:

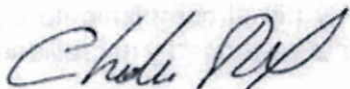
"ARTÍCULO NUEVO. *Modifíquense el numeral 1 del artículo 23 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:*

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,



Chadan 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.

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

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

ACÚPVE LA DEMOCRACIA

