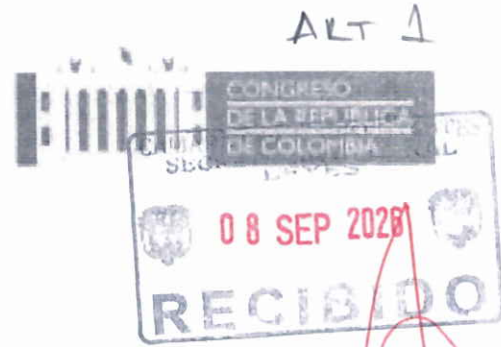




PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

Modificación al artículo 1.º del Proyecto de Ley 302 de 2025 Cámara, de la siguiente manera:

ARTÍCULO 1.º. Objeto de la ley. La presente ley tiene por objeto rendir homenaje y dignificar la memoria de las víctimas de la toma guerrillera perpetrada por las Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia - Ejército del Pueblo (FARC-EP) en el municipio de Mitú, departamento del Vaupés, entre el 1.º y el 3 de noviembre de 1998, mediante actos conmemorativos, medidas simbólicas y culturales, y la expedición de una especie monetaria con fines conmemorativos.

ANA LIGIA MORA MARTÍNEZ
Representante a la Cámara
Departamento de Antioquia

JUSTIFICACIÓN

La presente proposición tiene por objeto incorporar en el articulado la identificación expresa del grupo armado responsable de la toma de Mitú, en concordancia con la exposición de motivos y las ponencias del proyecto, que atribuyen estos hechos a las FARC-EP.

La precisión fortalece los propósitos de verdad, memoria, dignificación de las víctimas, reparación simbólica y garantía de no repetición que sustentan la iniciativa, al vincular expresamente el hecho victimizante con el grupo armado que lo perpetró, sin modificar el objeto ni el alcance material del proyecto.





PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

Modifíquese el primer inciso del artículo 2.º del Proyecto de Ley Orgánica No. 534 de 2026 Cámara – 070 de 2025 Senado, el cual quedará así:

ARTÍCULO 37. Secretario general. El Concejo Municipal o Distrital elegirá un secretario general para un período institucional de cuatro (4) años, coincidente con el período constitucional de la corporación, reelegible por una (1) sola vez, y su elección se realizará en el primer período legal respectivo de la corporación, **salvo en los municipios clasificados en las categorías cuarta, quinta y sexta, en los cuales podrá ser reelegido sucesivamente.** La elección del secretario general deberá estar precedida obligatoriamente por una convocatoria pública conforme a lo señalado en el artículo 126 de la Constitución Política.

La convocatoria deberá contener, como mínimo, las etapas del proceso y su cronograma; los requisitos y documentos exigibles a los aspirantes; los factores que serán objeto de valoración y los criterios objetivos aplicables; las fechas de inscripción y de publicación de la lista de admitidos y no admitidos; el trámite y término de las reclamaciones; la publicación de los resultados de cada etapa; y la fecha de la elección. La convocatoria será la norma reguladora del proceso y obligará a la corporación y a los aspirantes.

En los municipios de las categorías especial y primera deberán acreditar título profesional en disciplinas académicas pertenecientes a los Núcleos Básicos del Conocimiento relacionados con las funciones del empleo y dos (2) años de experiencia profesional relacionada. En la categoría segunda deberán acreditar título profesional en las mismas disciplinas. En las demás categorías deberán acreditar título de nivel técnico profesional o tecnológico en disciplinas académicas pertenecientes a los Núcleos Básicos del Conocimiento relacionados con las funciones del empleo.

En casos de falta absoluta habrá nueva elección para el resto del período y las ausencias temporales las reglamentará el Concejo.

El secretario general presentará un informe anual de su gestión, el cual se someterá a la plenaria de la corporación para su evaluación.



En los municipios clasificados en las categorías cuarta, quinta y sexta la convocatoria será adelantada directamente por la mesa directiva de la corporación, sin que sea obligatoria la contratación de instituciones de educación superior ni de terceros, en preservación de las finanzas territoriales en los términos del artículo 10 de la Ley 617 de 2000. A la elección regulada en este artículo no le será aplicable por analogía la Ley 1904 de 2018.

ANA LIGIA MORA MARTINEZ
Representante a la Cámara
Departamento de Antioquia

JUSTIFICACIÓN

La proposición establece un tratamiento diferenciado para los municipios de categorías cuarta, quinta y sexta, atendiendo sus particulares condiciones administrativas, fiscales y de disponibilidad de talento humano. En ese contexto, se propone permitir a los concejos de los municipios de categorías cuarta, quinta y sexta, la reelección sucesiva del secretario general, sin que ello implique permanencia automática en el cargo, pues en cada período deberá surtir una nueva convocatoria pública en condiciones de igualdad y mérito. La medida busca favorecer la continuidad de los procesos y la conservación de la memoria institucional en los concejos de menor capacidad administrativa.

Adicionalmente, la proposición incorpora lineamientos mínimos para las convocatorias públicas, en desarrollo del artículo 126 de la Constitución, que exige que estas elecciones estén precedidas de procedimientos reglados que garanticen los principios de publicidad, transparencia y mérito. La fijación de unas reglas básicas y uniformes busca reducir espacios de discrecionalidad, brindar seguridad jurídica a las corporaciones y a los aspirantes, y prevenir controversias y nulidades electorales, sin desconocer la autonomía de cada concejo para desarrollar los aspectos operativos del procedimiento en su reglamento interno.



PROPOSICION DE MODIFICACION AL ARTÍCULO 7 DEL PROYECTO DE LEY
No. 390 de 2025, DE LA SIGUIENTE MANERA:

“Artículo 7º. Confórmese la Comisión Preparatoria que garantizará la coordinación para la celebración del Quinto Centenario de fundación del municipio de Simití, **como instancia de coordinación y articulación institucional entre las entidades de orden nacional, departamental y municipal, así como la participación de sectores sociales, económicos, culturales y comunitarios del municipio.**

Esta Comisión **tendrá como propósito promover y coordinar la preparación, diseño y gestión de las actividades, programas y proyectos relacionados con la celebración, así como la formulación de un Plan Maestro conmemorativo, orientado al.** ~~será la máxima instancia de articulación Nación-Territorio. Tendrá competencias para preparar, diseñar, coordinar, gestionar y estructurar de manera integral el Plan Maestro, y demás planes, proyectos y eventos por realizar con motivo de esta celebración, dentro de un marea de desarrollo y de transformación del municipio, aprovechando sus potencialidades turísticas, agrícolas y pesqueras.~~

La Comisión estará integrada por:

- a. Un delegado del Presidente de la República.
- b. Un delegado del Ministro de Cultura.
- c. Un delegado del Ministro de Industria, Comercio y Turismo.
- d. Un delegado del Ministro de Hacienda y Crédito Público.
- e. Un delegado de la Gobernación de Bolívar.
- f. El Alcalde del municipio de Simití, o a quien este delegue.
- g. El Director del Instituto de Cultura Municipal de Simití.
- h. Un representante por los comerciantes del municipio de Simití.
- i. Un representante por el gremio industrial del municipio de Simití.
- j. Un representante por las Juntas de Acción Comunal.



k. Dos representantes de las comunidades étnicas (un afrodescendiente y un indígena).

l. Dos delegados de los historiadores del municipio de Simití.

Parágrafo 1º. La Comisión sesionará en el municipio de Simití ordinariamente dos veces al año, una primera vez entre los meses de febrero y marzo y la segunda entre octubre y noviembre o, cuando se determine, de manera extraordinaria. Esta Comisión deberá darse su propio reglamento interno que orientará su funcionamiento y podrá invitar a sus sesiones a quienes considere necesarios.

Parágrafo 2º. Existirá quórum decisorio con la asistencia de la mayoría de sus miembros. Las decisiones se tomarán por mayoría simple. **Los representantes de los sectores sociales, económicos, comunitarios, culturales y étnicos que tengan la calidad de particulares participarán en las sesiones con voz, pero sin voto.** La asistencia a las sesiones es obligatoria; la inasistencia de los funcionarios **públicos y particulares** será causal de mala conducta y se considerará suficiente para excluirlos de la Comisión.

Parágrafo 3º. La Secretaría Técnica de la Comisión Preparatoria para la Celebración del Quinto Centenario de Fundación del municipio de Simití estará a cargo de la Alcaldía de Simití.

Parágrafo 4º. Las actuaciones de la Comisión se desarrollarán en el marco de las competencias constitucionales y legales de las entidades que la integran. En ningún caso la Comisión podrá sustituir, asumir o ejercer las competencias atribuidas por la Constitución o la ley a las autoridades nacionales, departamentales o municipales.

Parágrafo transitorio. La Comisión tendrá su primera sesión dentro de los tres (3) primeros meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley, la cual será convocada por su respectiva Secretaría Técnica"

ANA LIGIA MORA MARTÍNEZ
Representante a la Cámara
Departamento de Antioquia





JUSTIFICACION

Las modificaciones propuestas tienen como finalidad garantizar que la Comisión Preparatoria para la celebración del Quinto Centenario de fundación del municipio de Simití opere como una verdadera instancia de coordinación y articulación interinstitucional, sin que ello implique el desconocimiento de las competencias constitucionales y legales atribuidas a las autoridades nacionales, departamentales y municipales. En este sentido, se precisa que la Comisión no constituye una autoridad jerárquicamente superior ni puede sustituir las funciones de los órganos y entidades que la integran, sino que actúa como un espacio de coordinación, concertación y formulación de propuestas para la preparación de los programas, proyectos y actividades asociados a la conmemoración. Esta precisión busca preservar los principios de autonomía territorial, coordinación y distribución de competencias previstos en la Constitución Política, evitando que las funciones de la Comisión puedan interpretarse como una interferencia en las atribuciones propias de las autoridades territoriales.

De igual manera, se delimita la participación de los representantes de los sectores sociales, económicos, comunitarios, culturales y étnicos, reconociendo su importancia para incorporar las perspectivas de la comunidad en la planificación de la celebración, pero estableciendo que, cuando tengan la calidad de particulares, su participación será con voz y sin voto y tendrá carácter consultivo y de colaboración. Esta diferenciación permite garantizar una participación ciudadana efectiva sin conferir a particulares facultades decisorias propias de las autoridades públicas.



PROPOSICIÓN:

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

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

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

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

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


ANA LIGIA MORA MARTÍNEZ
Representante a la Cámara
Departamento de Antioquia



JUSTIFICACIÓN

El ruido es hoy una de las principales causas de conflicto en la vida en comunidad dentro de las propiedades horizontales del país, un problema que se ha agravado con el auge del alojamiento turístico de corta estancia ofrecido a través de plataformas digitales. Con este parágrafo se busca que cada copropiedad cuente con una ruta interna definida para prevenir estos conflictos y para recibir, documentar y tramitar las quejas cuando se presenten.

Esta propuesta no crea una instancia nueva ni compite con las ya existentes: complementa los mecanismos de solución de conflictos previstos en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, delimitando con claridad qué le corresponde a la copropiedad y qué le corresponde a las autoridades públicas. La administración queda habilitada para recibir y documentar las quejas, activar el procedimiento interno y orientar a los afectados, pero en ningún caso para asumir funciones que la ley reserva a las autoridades de Policía o ambientales.

Cuando el conflicto involucre comportamientos que afecten la tranquilidad y las relaciones respetuosas entre las personas, será la autoridad de Policía competente quien conozca del caso, conforme a la Ley 1801 de 2016. Y si lo que se necesita es una medición o verificación técnica de los niveles de ruido incluido el ruido ambiental, el asunto deberá trasladarse a la autoridad ambiental competente.

En últimas, esta ruta le da certeza a propietarios, residentes, tenedores, huéspedes y administradores sobre a quién acudir y cómo proceder frente a un conflicto por ruido, y deja constancia documentada de las quejas, un insumo hoy escaso cuando estos casos terminan escalando ante las autoridades.



PROPOSICIÓN

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

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

Artículo 2. Principios. (...)

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

Del Honorable Representante


Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo



4:30pm

Justificación

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

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

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

PROPOSICIÓN

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

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

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

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

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

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo



4:13pm

Justificación

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

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

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

PROPOSICIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

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

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

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

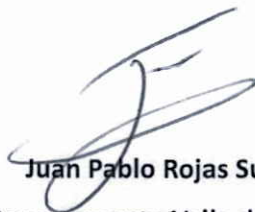
PROPOSICIÓN

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

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

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

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo

Justificación

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

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



4:13 PM

PROPOSICIÓN

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

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

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

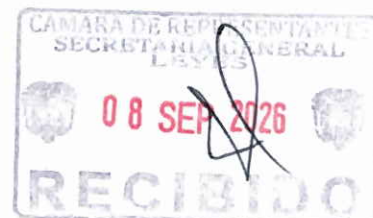
Del Honorable Representante


Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo

Justificación

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

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



A: BPM

PROPOSICIÓN

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

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

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

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

Del Honorable Representante


Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo

Justificación

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

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



PROPOSICIÓN

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

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

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

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

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

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



PROPOSICIÓN

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

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

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

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

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

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

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



A: Bpm

PROPOSICIÓN

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

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

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

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

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

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

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



4:13pm

PROPOSICIÓN

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

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

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

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

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

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

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



A. B. Pm

PROPOSICIÓN

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

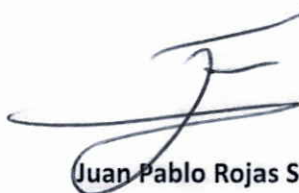
~~ARTÍCULO 29. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades. Los administradores que, en función de sus facultades representen legalmente a una persona jurídica sometida al Régimen de Propiedad Horizontal en procesos judiciales o administrativos, o cuando la información por ellos aportada vaya a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

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

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

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

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo



4.13Pm

Justificación

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

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

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

PROPOSICIÓN

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

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

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

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo

Justificación

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

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



4: Bm

PROPOSICIÓN

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

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

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

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

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

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



4:13 pm

PROPOSICIÓN

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

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

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

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

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

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

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



4:13 Pm

PROPOSICIÓN

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

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

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

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

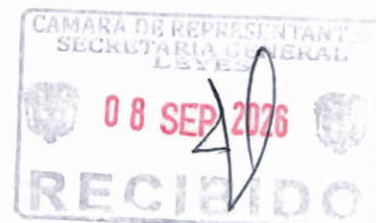
Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

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

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



4:13pm

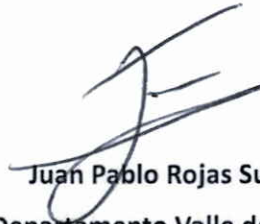
PROPOSICIÓN

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

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

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

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo

Justificación

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

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



4:13pm

PROPOSICIÓN

ALT 46

Modifíquese el artículo 46 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 46. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 91. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento.

~~La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.~~ La inscripción será única, nacional y podrá tramitarse ante cualquiera de las Cámaras de Comercio habilitadas para operar el registro. Una vez inscrito, el administrador podrá ejercer en todo el territorio nacional, sin inscripciones territoriales adicionales.

~~La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro~~ y las consultas básicas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional en los casos expresamente previstos por esta ley.

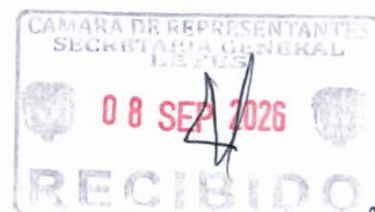
La consulta pública se limitará a la identificación necesaria del administrador, estado de la inscripción, vigencia y sanciones ejecutoriadas que legalmente deban ser publicadas. Los datos de contacto personal, documentos de identidad completos, domicilios, información sensible y antecedentes no sujetos a publicidad estarán sometidos a circulación restringida y a las reglas de protección de datos personales.

El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida.

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

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

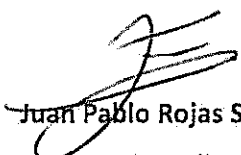
Parágrafo 3º. El Gobierno Nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 124 de la Ley 6 de 1992 y el Artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa por la inscripción de los administradores en el registro único de administradores de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de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



4: BPr

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

Del Honorable Representante


Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo

Justificación

El proyecto denomina al RUAPH como registro nacional, pero exige la anotación en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretende trabajar. Esa regla territorial contradice el artículo siguiente, según el cual la inscripción permite ejercer en todo el país, y puede llevar a múltiples registros para una misma persona.

La proposición establece una única inscripción nacional y elimina del registro la función de publicar ofertas laborales, actividad que no es necesaria para acreditar idoneidad o controlar administradores y que puede generar cargas tecnológicas y de tratamiento de datos ajenas al objeto registral.

También se incorporan reglas de minimización de datos acordes con la Ley 1581 de 2012, diferenciando la información necesaria para el control estatal de la que puede consultarse públicamente.

PROPOSICIÓN

Modifíquese el artículo 47 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, *"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"*, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 47. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 92. Régimen de Transición del Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. Los administradores de propiedad horizontal que se encuentran en ejercicio de sus funciones a la fecha de promulgación de la presente ley dispondrán de un plazo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en funcionamiento del RUAPH, para cumplir con el requisito de inscripción establecido en esta ley.

Durante dicho periodo de transición, las actuaciones realizadas por administradores no ~~escritos~~ inscritos en el RUAPH tendrán plena validez jurídica, sin que la falta de inscripción pueda alegarse como causal de nulidad de las decisiones adoptadas por los órganos de administración de la copropiedad.

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

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

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

El artículo contiene una repetición literal del inciso final y un error de redacción al referirse a administradores "no escritos" en lugar de "no inscritos". Ambos defectos deben corregirse para evitar duplicidad normativa y problemas de interpretación.

Se conserva el periodo de seis meses definido por la ponencia y la regla que protege la validez de las actuaciones realizadas durante la transición, elemento esencial para impedir que la puesta en marcha del registro genere nulidades masivas o incertidumbre sobre actos de representación.



4.138 m

PROPOSICIÓN

Modifíquese el artículo 48 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, *"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"*, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 48. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 93. ~~Territorialidad de la licencia.~~ **Ámbito nacional de la inscripción.** El administrador inscrito ante el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional **, sin que la inscripción constituya una licencia profesional ni puedan exigirse registros territoriales adicionales para el ejercicio de la actividad, salvo requisitos expresamente previstos por la ley para actividades profesionales reguladas que el administrador deba desarrollar adicionalmente.**

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

El proyecto crea un registro obligatorio, no una licencia profesional. La expresión "territorialidad de la licencia" puede llevar a interpretar que el RUAPH otorga una autorización estatal de naturaleza distinta a la inscripción y producir exigencias no previstas por el legislador.

La proposición utiliza la denominación correcta, reafirma el carácter nacional del registro y aclara que las profesiones reguladas —por ejemplo contaduría, derecho o ingeniería— conservan sus propios requisitos cuando el administrador pretenda ejercer funciones reservadas a dichas profesiones.



4:13pm

2020

2020

2020

PROPOSICIÓN

ALT 49

Modifíquese integralmente el artículo 49 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, "Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal", el cual quedará de la siguiente manera:

~~ARTÍCULO 49. Adiciónese un Artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 94. Inspección, vigilancia y control. Las alcaldías distritales, municipales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal, la entrega y recepción de zonas comunes, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración. Parágrafo 1°. El ejercicio de las actuaciones de control solo podrá adelantarse previo al agotamiento de las funciones de inspección y vigilancia, y con respecto a conductas que afecten derechos fundamentales de terceros. Parágrafo 2°. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, donde se indique cuáles son las faltas, la graduación de la culpa, las multas y en general el procedimiento que se debe llevar a cabo.~~

ARTÍCULO 49. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 94. Inspección, vigilancia y control.

Las alcaldías distritales y municipales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina ejercerán, por conducto de la dependencia o funcionario que se determine conforme a su estructura administrativa, las funciones de inspección, vigilancia y control sobre el cumplimiento de las obligaciones administrativas previstas en esta ley por parte de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal, sus administradores personas naturales o jurídicas y sus órganos de administración. Lo anterior, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los jueces, autoridades de policía, autoridades urbanísticas, la Superintendencia de Industria y Comercio, el Ministerio del Trabajo y las demás autoridades especializadas.

Para efectos del presente artículo se entenderá por:

- a. Inspección: la facultad de solicitar, verificar y examinar información y documentos, requerir explicaciones y realizar visitas administrativas en el marco de las competencias previstas en esta ley.
- b. Vigilancia: el seguimiento al cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ley y la facultad de impartir órdenes administrativas de corrección, prevención o cumplimiento.
- c. Control: la adopción de medidas administrativas y la imposición de sanciones cuando se configure alguna de las infracciones expresamente previstas en este artículo, con observancia del debido proceso.

Constituyen infracciones administrativas, únicamente para efectos de las competencias previstas en este artículo, las siguientes:

1. Obstruir injustificadamente una actuación de inspección, impedir una visita administrativa, negarse sin causa legal a suministrar información exigible o aportar información falsa, adulterada o materialmente incompleta a la autoridad competente.



2. Incumplir, sin causa justificada y dentro del término otorgado, una orden administrativa ejecutoriada impartida por la autoridad competente en ejercicio de las funciones de vigilancia.
3. Ejercer la administración de una propiedad horizontal sin estar inscrito en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal –RUAPH–, una vez vencido el periodo de transición previsto en la presente ley.
4. Omitir la inscripción o actualización obligatoria de la persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal en el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal –RUNPH–, cuando haya mediado requerimiento previo de la autoridad competente y haya vencido el término otorgado para subsanar el incumplimiento.
5. Ejecutar o mantener una sanción, restricción o medida interna manifiestamente contraria a una orden administrativa o judicial ejecutoriada que haya protegido el debido proceso o los derechos fundamentales de un propietario, residente o morador.
6. Incumplir de manera grave o reiterada las obligaciones legales del administrador expresamente previstas en el artículo 51 de la presente ley relacionadas con: seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal; custodia y manejo de libros, actas, información y documentos obligatorios; suministro y actualización de información registral; inscripción de actos relativos a la existencia y representación legal; notificación y ejecución de sanciones internas; rendición de cuentas; atención de derechos de petición; garantía del debido proceso; protección de datos personales; Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo –SG-SST–; y conservación y entrega de planos récord, bitácoras y manuales de mantenimiento. Esta infracción solo procederá cuando la conducta esté suficientemente determinada, sea imputable al presunto infractor y no corresponda de manera exclusiva a la competencia sancionatoria de otra autoridad especializada.

Las infracciones previstas en este artículo podrán dar lugar, atendiendo a su gravedad, reincidencia, daño causado, beneficio obtenido, grado de diligencia, resistencia u obstrucción a la actuación administrativa, capacidad económica del infractor y demás criterios previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a las siguientes sanciones:

- a) Amonestación escrita.
- b) Multa hasta de mil ciento sesenta (1.160) Unidades de Valor Básico –UVB– para personas naturales y hasta de dos mil trescientas veinte (2.320) UVB para personas jurídicas.
- c) Suspensión de la inscripción en el RUAPH hasta por seis (6) meses, únicamente respecto del administrador persona natural o jurídica responsable de una infracción grave o reincidente, cuando la naturaleza de la conducta guarde relación directa con su ejercicio como administrador.

La cancelación definitiva de la inscripción en el RUAPH únicamente procederá cuando una ley establezca de manera expresa la respectiva causal y los presupuestos para su aplicación.

Parágrafo 1°. Responsabilidad, culpabilidad y proporcionalidad. Las sanciones previstas en este artículo solo podrán imponerse a quien resulte personalmente responsable de la conducta, a título de dolo o culpa, de conformidad con los principios aplicables al derecho administrativo sancionador. No habrá responsabilidad objetiva. La persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal solo podrá ser sancionada cuando la infracción sea imputable a una decisión, acción u omisión propia de sus órganos competentes y no exclusivamente a una conducta

individual del administrador. En ningún caso podrán imponerse dos sanciones administrativas por los mismos hechos, respecto del mismo sujeto y con fundamento en la misma causa jurídica, sin perjuicio de las competencias concurrentes que tengan finalidades y bienes jurídicos distintos.

Parágrafo 2°. Procedimiento sancionatorio. El procedimiento administrativo sancionatorio se adelantará conforme a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. En todo caso se garantizarán la formulación clara y precisa de cargos, la identificación de la conducta y de la norma presuntamente infringida, el acceso al expediente, el derecho de defensa y contradicción, la solicitud y práctica de pruebas, la decisión motivada y los recursos procedentes. La sanción solo podrá hacerse efectiva una vez el acto administrativo se encuentre ejecutoriado.

Parágrafo 3°. Recaudo y cobro de las multas. Las multas impuestas en aplicación del presente artículo constituirán ingresos no tributarios de la entidad territorial que haya impuesto la sanción. Una vez ejecutoriado el acto administrativo que imponga la multa, este prestará mérito ejecutivo en los términos de la Ley 1437 de 2011 y su recaudo se adelantará mediante el procedimiento administrativo de cobro coactivo previsto en dicha ley, en la Ley 1066 de 2006 y en las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. La autoridad territorial competente podrá adelantar previamente gestión de cobro persuasivo y celebrar facilidades de pago conforme a su reglamento interno de cartera.

Parágrafo 4°. Incorporación presupuestal y fortalecimiento institucional. Los recursos recaudados por concepto de las multas deberán incorporarse al presupuesto de la respectiva entidad territorial. En ejercicio de su autonomía presupuestal, los concejos municipales y distritales y la Asamblea Departamental del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina podrán autorizar su destinación prioritaria, total o parcial, al fortalecimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control del régimen de propiedad horizontal; a la digitalización, depuración, migración, actualización e interoperabilidad del RUNPH y del RUAPH; a la simplificación y virtualización de trámites; al fortalecimiento de los sistemas de información y canales de atención; a la capacitación de servidores públicos; a la protección y seguridad de la información y los datos personales; y a actividades de prevención, orientación y promoción del cumplimiento de la presente ley.

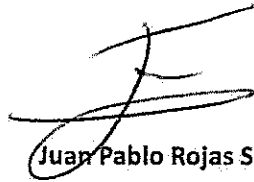
Parágrafo 5°. Relación con los registros administrados por las Cámaras de Comercio. Las Cámaras de Comercio no tendrán competencia para investigar, imponer o cobrar las sanciones previstas en este artículo. Su intervención se limitará a las funciones registrales que expresamente les atribuya la ley. Las autoridades territoriales comunicarán a la entidad administradora del RUAPH o del RUNPH, según corresponda, únicamente las sanciones ejecutoriadas que deban ser objeto de anotación, suspensión o publicidad, con observancia de las normas sobre protección de datos personales. Cualquier destinación de recursos públicos para el desarrollo, modernización, interoperabilidad o sostenimiento de dichos registros deberá realizarse con sujeción a las normas presupuestales, contractuales y de ejercicio de funciones públicas aplicables, sin transferencias directas por fuera del presupuesto de la entidad territorial.

Parágrafo 6°. Fortalecimiento y financiación de la función de inspección, vigilancia y control. La implementación de las competencias previstas en este artículo deberá observar los principios constitucionales de coordinación, concurrencia, subsidiariedad, autonomía territorial y suficiencia de recursos. El Gobierno Nacional, por conducto del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y en coordinación con las entidades territoriales, podrá adoptar mecanismos de asistencia técnica,

interoperabilidad y concurrencia financiera para la implementación de las funciones previstas en este artículo, de acuerdo con las competencias de cada nivel de gobierno y las disponibilidades presupuestales. El recaudo de multas no constituirá la única fuente de financiación ni será condición para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control.

Parágrafo 7°. Límites de la competencia administrativa y reglamentación. Las autoridades de inspección, vigilancia y control no podrán declarar la nulidad de decisiones de la asamblea general ni resolver controversias exclusivamente civiles, contractuales o de dominio cuya competencia corresponda a la jurisdicción ordinaria. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las órdenes y medidas administrativas expresamente atribuidas por la ley y de la protección inmediata de derechos fundamentales por las autoridades competentes. El Gobierno Nacional podrá reglamentar aspectos de coordinación, interoperabilidad, operación y articulación institucional, pero no podrá crear nuevas infracciones, establecer nuevas sanciones, ampliar sus cuantías, modificar los sujetos responsables ni sustituir las garantías y etapas esenciales del procedimiento administrativo sancionatorio.

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo

Justificación

1. Reserva de ley y principio de tipicidad. El artículo 49 regula el ejercicio de una potestad administrativa sancionatoria. Por esta razón, los elementos esenciales del régimen —conductas sancionables, sujetos responsables, sanciones, autoridad competente y garantías básicas del procedimiento— deben quedar suficientemente determinados por la ley. La versión ajustada elimina la remisión abierta para que el Gobierno o el Ministerio de Vivienda definan posteriormente las faltas y las multas, y limita la reglamentación a aspectos operativos, de coordinación e interoperabilidad.

2. Eliminación del tipo sancionatorio abierto. La expresión general consistente en sancionar el incumplimiento de “alguna de las obligaciones” del administrador presenta un riesgo de indeterminación. La proposición reemplaza esa fórmula por una remisión materialmente delimitada a obligaciones legales concretas relacionadas con seguridad, información, registro, rendición de cuentas, derechos de petición, debido proceso, protección de datos, SG-SST y custodia documental. Asimismo, exige gravedad o reiteración y excluye los asuntos cuya sanción corresponda de manera exclusiva a una autoridad especializada.

3. Responsabilidad personal y diferenciación de sujetos. La propiedad horizontal, el administrador persona natural, la persona jurídica que preste servicios de administración y los órganos de administración no pueden ser tratados como un único sujeto responsable. La proposición incorpora una regla expresa de imputación personal y proscribela responsabilidad objetiva. De esta manera, una copropiedad no será sancionada automáticamente por una conducta exclusivamente atribuible al administrador, ni el administrador responderá por una decisión autónoma de la asamblea o del consejo cuando no le sea jurídicamente imputable.

4. Cuantificación de las multas en UVB. La Ley 2294 de 2023 creó la Unidad de Valor Básico –UVB– como unidad de indexación aplicable, entre otros conceptos, a multas y sanciones que tradicionalmente se expresaban en salarios mínimos. En consecuencia, la proposición sustituye los topes de diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales mensuales vigentes por su equivalencia base de mil ciento sesenta (1.160) y dos mil trescientos veinte (2.320) UVB, respectivamente, evitando mantener una indexación en salarios mínimos que ya no corresponde a la técnica legal general prevista para este tipo de sanciones.

5. Procedimiento, ejecutoria y cobro coactivo. La proposición remite expresamente al procedimiento administrativo sancionatorio del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y exige que la sanción se encuentre ejecutoriada antes de hacerse efectiva. A su vez, conforme a los artículos 98 a 100 de la Ley 1437 de 2011 y al artículo 5 de la Ley 1066 de 2006, el acto administrativo ejecutoriado que imponga una obligación dineraria a favor de una entidad pública puede ser recaudado mediante cobro coactivo. Por ello se establece que la entidad territorial que imponga la multa será también titular del ingreso y competente para su recaudo, de acuerdo con su estructura administrativa.

6. Naturaleza y destinación de los recursos. Las multas constituyen ingresos no tributarios y, al ser impuestas por una entidad territorial, deben incorporarse a su presupuesto. En atención a la autonomía reconocida por el artículo 287 de la Constitución Política, no se establece una destinación nacional rígida que sustituya las competencias presupuestales de concejos y asambleas. En su lugar, se autoriza que dichas corporaciones prioricen estos recursos para fortalecer la inspección, vigilancia y control, la digitalización e interoperabilidad de los registros, la simplificación de trámites, los sistemas de información, la capacitación institucional y la protección de datos.

7. Cámaras de Comercio: función registral, no sancionatoria. El proyecto atribuye a las Cámaras de Comercio funciones relacionadas con el RUNPH y el RUAPH. Esa función registral no supone, por sí misma, competencia para investigar, imponer o cobrar sanciones. La proposición separa claramente ambos planos: la autoridad territorial adelanta el procedimiento sancionatorio y el cobro; la Cámara de Comercio, cuando la ley así lo disponga, se limita a registrar o anotar sanciones ejecutoriadas y a operar el registro correspondiente.

8. Suficiencia financiera para las nuevas competencias territoriales. La asignación de funciones permanentes de inspección, vigilancia y control a municipios y distritos requiere capacidad administrativa, tecnológica y presupuestal. El artículo 356 de la Constitución, modificado por el Acto Legislativo 3 de 2024, dispone que no pueden descentralizarse competencias sin la previa asignación de recursos fiscales suficientes. Por ello, la proposición aclara que las multas no pueden ser la única fuente de financiación e incorpora la posibilidad de asistencia técnica, interoperabilidad y concurrencia financiera del Gobierno Nacional, dentro de las competencias y disponibilidades presupuestales aplicables.

9. Límites frente a jueces y autoridades especializadas. La autoridad territorial de propiedad horizontal no debe convertirse en un juez general de las relaciones privadas de la copropiedad. Se mantiene la regla según la cual no podrá declarar la nulidad de decisiones de asamblea ni resolver controversias civiles, contractuales o de dominio. También se preservan las competencias de autoridades de policía, urbanísticas, laborales, de protección de datos y de la jurisdicción ordinaria, reduciendo riesgos de duplicidad de funciones y de sanciones.

Conclusión. La modificación propone un régimen sancionatorio administrativamente operativo y constitucionalmente más seguro: tipifica las infracciones en la ley, identifica la autoridad territorial competente, incorpora reglas de imputación personal, expresa las multas en UVB, garantiza el debido

proceso, regula la ejecutoria y el cobro coactivo, separa las funciones sancionatorias de las registrales y habilita el fortalecimiento institucional y registral respetando la autonomía presupuestal territorial.

PROPOSICIÓN

ALT 506-1

Elimínese el artículo 50 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, *"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"*, el cual quedará de la siguiente manera:

~~ARTÍCULO 50. Adiciónese un Artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 95. Intervención del estado en el sector inmobiliario. El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente Ley.~~

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo



4:13m

Justificación

El artículo regula de manera general la intervención estatal en el "sector inmobiliario", la autorregulación de personas naturales y unas "Entidades Reconocidas de Autorregulación" que no están definidas ni desarrolladas en el resto del proyecto. Estos asuntos exceden el núcleo normativo de la reforma al régimen de propiedad horizontal y no cuentan con un régimen material que permita aplicar la disposición.

La remisión a "los mismos requisitos establecidos en la presente ley" es igualmente indeterminada, pues el proyecto regula principalmente administradores de copropiedad y no estructura un estatuto general de corredores, agentes, inmobiliarias o entidades de autorregulación.

Por razones de unidad de materia, seguridad jurídica y técnica legislativa, la regulación general del sector inmobiliario debería tramitarse en una iniciativa autónoma que defina sujetos, actividades, autoridades y obligaciones. La eliminación reduce el riesgo asociado a los artículos 158 y 169 de la Constitución.

PROPOSICIÓN

Modifíquese el artículo 53 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, *"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"*, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 53. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 98. Consejo nacional de propiedad horizontal. ~~Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal.~~ Podrá conformarse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal como instancia consultiva y de articulación. Su integración deberá garantizar representación territorial equilibrada y una composición operativa. Los consejos municipales y distritales existentes elegirán sus representantes mediante un mecanismo regional o departamental que reglamentará el Gobierno Nacional, garantizando representación de Bogotá D.C. y del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal ~~tendrá un representante en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana establecido en el artículo 80 de la Ley 1757 de 2015~~ podrá articularse con el Sistema Nacional de Participación Ciudadana y designar un representante cuando ello sea compatible con la integración y las reglas previstas en la Ley 1757 de 2015 y sus normas reglamentarias.

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez

Departamento Valle del Cauca

Nuevo Liberalismo

Justificación

La ponencia señala que el Consejo Nacional "podrá crearse", pero al mismo tiempo le atribuye consecuencias institucionales obligatorias. Además, prever un asiento para cada consejo municipal o distrital puede producir un órgano de cientos o miles de integrantes, materialmente difícil de convocar y administrar.

La proposición mantiene la posibilidad de una instancia nacional, pero exige una representación territorial agregada y operativa. También evita modificar de manera indirecta la composición del Sistema Nacional de Participación Ciudadana sin verificar las reglas específicas de la Ley 1757 de 2015.



4.138m

PROPOSICIÓN

Modifíquese el artículo 55 del Proyecto de Ley No. 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley No. 146 de 2025 Cámara, *"Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal"*, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 55. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 100. Biblioteca Digital de la Propiedad Horizontal. ~~Créese~~ Podrá crearse la biblioteca digital de leyes, decretos, resoluciones, sentencias y acuerdos relacionados con la Propiedad Horizontal, de consulta abierta y pública. La creación y la actualización estarán a cargo del ~~Ministerio del Interior~~ Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en coordinación con las entidades competentes y mediante enlaces o interoperabilidad con los sistemas oficiales de información jurídica del Estado.

Del Honorable Representante



Juan Pablo Rojas Suarez
Departamento Valle del Cauca
Nuevo Liberalismo

Justificación

El proyecto asigna al Ministerio del Interior la administración de una biblioteca jurídica especializada en propiedad horizontal, mientras en otros artículos reconoce al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio como autoridad nacional para reglamentar aspectos sustantivos del régimen.

Por coherencia sectorial, la función debería estar en cabeza del Ministerio de Vivienda y apoyarse en los repositorios oficiales existentes, evitando duplicar bases jurídicas que ya administran entidades del Estado. La interoperabilidad reduce costos de actualización y disminuye el riesgo de publicar normas o sentencias desactualizadas.



A: 13pm