



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXII - N° 208

Bogotá, D. C., viernes, 24 de marzo de 2023

EDICIÓN DE 31 PÁGINAS

DIRECTORES:

GREGORIO ELJACH PACHECO

SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

www.secretariassenado.gov.co

JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA

SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA

www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

ACTAS DE COMISIÓN

COMISIÓN PRIMERA
CONSTITUCIONAL PERMANENTE
AUDIENCIA PÚBLICA NÚMERO 16
DE 2023
(enero 31)
2:00 p. m.

Tema: Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara, por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones, acumulado con el Proyecto de ley número 282 de 2022 Cámara, por medio de la cual se modifica y adiciona la ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.

Proposición número 19 aprobada en esta Célula Legislativa y suscrita por los honorables Representantes: *Óscar Hernán Sánchez León -C-, José Jaime Uscátegui Pastrana -C-, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelén Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano.*

Presidente, Óscar Sánchez León:

Mil gracias por atender la invitación y la asistencia a esta audiencia en Sabana Centro, Sabana Norte, que fue aprobada por la Comisión Primera de la Cámara de Representantes, con el objetivo de escuchar a las comunidades, a los administradores de propiedad horizontal de nuestra región.

De verdad que les agradecemos enormemente, por supuesto un cordial saludo al señor Alcalde ingeniero Fabio Ramírez, que nos permite estar acá en este recinto, nos apoyó con el tema de la logística, a los honorables Concejales que nos acompañan y

por supuesto a cada una de las personas hombres y mujeres que hoy están acá. Señora Secretaria sírvase leer el orden del día.

Secretaria, Amparo Yaneth Calderón Perdomo:

Sí señor Presidente, muy buenas tardes para todos, siendo las 2:43 de la tarde, me permito hacer la lectura del orden del día para esta audiencia pública:

HONORABLE CÁMARA DE REPRESENTANTES

COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL

LEGISLATURA 2022-2023

AUDIENCIA PÚBLICA

PROVINCIA SABANA CENTRO (CAJICÁ)

ORDEN DEL DÍA

Martes treinta y uno (31) de enero de 2023

2:00 p. m.

I

Lectura de Resolución número 017 de 2023

(enero 24).

II

Audiencia pública

Tema: Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara, por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones, acumulado con el Proyecto de ley número 282 de 2022 Cámara, por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.

Autores: Honorables Representantes: Óscar Hernán Sánchez León, Álvaro Leonel Rueda

Caballero, Juan Carlos Wills Ospina, Carlos Felipe Quintero Ovalle, Piedad Correal Rubiano, Karyme Adrana Cotes Martínez, Carlos Adolfo Ardila Espinosa, Jorge Méndez Hernández, Luis Eduardo Díaz Mateus, José Jaime Uscátegui Pastrana /// **Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara** /// Honorables Representantes: *Olga Lucía Velásquez Nieto, Olga Beatriz González Correa, Wilmer Yair Castellanos Hernández, Juan Camilo Londoño Barrera, Gloria Liliana Rodríguez Valencia.*

Ponentes: Honorables Representantes: *Óscar Hernán Sánchez León -C-, José Jaime Uscátegui Pastrana -C-, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, Duvalier Sánchez Arango, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelen Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano.*

Proyectos publicados, *Gacetas del Congreso* número: 1239 de 2022 y 1446 de 2022.

Lugar: Centro Cultural y de Convenciones de Cajicá, ubicado en la Calle 1 número 3E -60 del municipio de Cajicá (Cundinamarca).

Enlace para inscripción: <https://forms.gle/yEG1YhLhtLfxwzYN7>.

Proposición número 19 aprobada en esta Célula Legislativa y suscrita por los honorables Representantes *Óscar Hernán Sánchez León -C-, José Jaime Uscátegui Pastrana -C-, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelen Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano.*

III

Lo que propongan los honorables Representantes

El Presidente,

Juan Carlos Wills Ospina.

El Vicepresidente,

Heráclito Landínez Suárez.

La Secretaria,

Amparo Yaneth Calderón Perdomo.

La Subsecretaria,

Dora Sonia Cortés Castillo.

Ha sido leído el orden del día, señor Presidente.

Presidente:

Primer punto señora Secretaria.

Secretaria:

Sí, señor Presidente. Es la lectura de la Resolución número 017 de enero 24 de 2023.

RESOLUCIÓN NÚMERO 017 DE 2023

(enero 24)

por la cual se convoca a audiencia pública.

La Mesa Directiva de la Comisión Primera de la honorable Cámara de Representantes,

CONSIDERANDO:

- a) Que la Ley 5ª de 1992, en su artículo 230 establece el procedimiento para convocar audiencias públicas sobre cualquier Proyecto de Acto Legislativo o de ley.
- b) Que mediante Proposición número 19 aprobada en la Sesión de Comisión del martes 18 de octubre de 2022, suscrita por los honorables Representantes Óscar Hernán Sánchez León Coordinador Ponente, José Jaime Uscátegui Pastrana Coordinador Ponente, Jorge Méndez Hernández, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Luis Alberto Albán Urbano, Marelen Castillo Torres y James Hermenegildo Mosquera Torres, Ponentes del **Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara**, por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones, **acumulado con el Proyecto de ley número 282 de 2022 Cámara** por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones., han solicitado la realización de audiencia pública.
- c) Que la Mesa Directiva de la Comisión considera que es fundamental en el trámite de estas iniciativas, conocer la opinión de la ciudadanía en general sobre el Proyecto de ley antes citado.
- d) Que el artículo 230 de la Ley 5ª de 1992, faculta a la Mesa Directiva, para reglamentar lo relacionado con las intervenciones y el procedimiento que asegure la debida atención y oportunidad.
- e) Que la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia, en relación con las audiencias públicas ha manifestado: “(...) las audiencias públicas de participación ciudadana decretadas por los Presidentes de las Cámaras o sus Comisiones Permanentes, dado que el propósito de éstas no es el de que los Congresistas deliberen ni decidan sobre algún asunto, sino el de permitir a los particulares interesados expresar sus posiciones y puntos de vista sobre los proyectos de ley o Acto Legislativo que se estén examinando en la célula legislativa correspondiente; no son, así, Sesiones del Congreso o de sus Cámaras, sino audiencias programadas para permitir la intervención de los ciudadanos interesados”.

RESUELVE:

Artículo 1º. Convocar a audiencia pública para que las personas naturales o jurídicas interesadas, presenten opiniones u observaciones sobre el **Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara**, por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de

2001, referente al régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones, **acumulado con el Proyecto de ley número 282 de 2022 Cámara**, por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.

Artículo 2°. La audiencia pública se realizará el martes 31 de enero de 2023 a las 2:00 p. m., en el Centro Cultural de Convenciones de Cajicá, ubicado en la Calle 1° número 3E-60, Cajicá, Cundinamarca.

Artículo 3°. Las inscripciones para intervenir en la audiencia pública, podrán realizarlas hasta el lunes 30 de enero de 2023 a las 4:00 p. m., diligenciando el formulario correspondiente en el siguiente enlace: <https://forms.gle/yEG1YhLhtLfxwzYN7>.

Artículo 4°. La Mesa Directiva de la Comisión ha designado en el honorable Representante Óscar Hernán Sánchez León, Autor y Ponente Coordinador del Proyecto de ley, la dirección de la audiencia pública, quien de acuerdo con la lista de inscritos fijará el tiempo de intervención de cada participante.

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

Artículo 6°. Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Comuníquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 24 de enero de 2023.

El Presidente,

Juan Carlos Wills Ospina.

El Vicepresidente,

Heráclito Landínez Suárez.

La Secretaria,

Amparo Yaneth Calderón Perdomo.

Con relación al artículo 5° señor Presidente, doctor Óscar Sánchez, de esta audiencia, manifestarle a usted y a los integrantes, a los participantes que se ha dado estricto cumplimiento a la Ley 5ª de 1992 y hemos solicitado al Canal Institucional del Congreso la convocatoria de las misma y así lo hemos constatado. Igualmente, por solicitud suya y de otros Ponentes de este proyecto se hicieron algunas invitaciones como el señor Ministro del Interior, quien mandó una excusa, quiero dejar constancia que quede en la transcripción de esta audiencia, que delegó al señor Hugo Gamba Sánchez, Director para la Democracia, la Participación ciudadana y la Acción Comunal, pero no está aquí presente, ah, ya llegó, yo lo he llamado en dos oportunidades. Igualmente, el señor Ministro se excusa y ha delegado al doctor Hugo Gamba que está aquí presente.

Y así mismo, la señora Ministra de Vivienda se ha excusado y ha delegado a la audiencia a la señora Luz Marina Gordillo, Abogada de la Dirección

del Sistema Habitacional del Viceministerio de Vivienda, aquí también está presente, ya lo hemos constatado. Así mismo, se invitaron algunos Alcaldes de Cundinamarca cerca a esta zona e inscritos señor Presidente, de acuerdo al formulario y de acuerdo a lo que establece la ley 5ª, hay cuarenta y dos inscritos, de los cuales hemos constatado que hay más o menos, unas personas de las que ya han hecho presencia, más o menos unas trece, catorce personas. Así que con esta información señor Presidente, puede usted dar inicio formal a esta audiencia pública.

Presidente:

Gracias señora Secretaria. Nuevamente muy buenas tardes, sé que están llegando nuevas personas, un cordial saludo al doctor Gamba del Ministerio del Interior, lo invitamos nos acompañe aquí en las filas de adelante, a la doctora Luz Marina Gordillo, gracias por acompañarnos del Ministerio de Vivienda, que por supuesto son entidades que estudian y pueden ayudar a alimentar este proyecto en beneficio de los colombianos. Antes de iniciar la participación de quienes se inscribieron, también de las personas que no se inscribieron en la plataforma y quieren participar en el día de hoy, lo podemos hacer en ese formato, para poder por supuesto escuchar sus inquietudes.

Yo quiero socializar con ustedes, que este proyecto de ley de modificar la ley 675, no es nuevo, desde el año 2010 se viene haciendo un esfuerzo grande de poder modificar esta ley, con el único objetivo de poder mejorar las condiciones de convivencia en cada uno de los conjuntos de propiedad horizontal del país. Desde el año 2014, tuve la oportunidad de ser Coordinador Ponente de un proyecto de ley presentado por Olga Lucía Velázquez, con el objetivo de tocar toda la temática de los conjuntos de propiedad horizontal, proyecto de ley que en su momento fue aprobado en Comisión Primera en el 2016, pero en Plenaria de Cámara no logramos sacarlo adelante. Pero igual, en el 2018 se presenta nuevamente el proyecto de ley para modificar la ley 675, proyecto que tuvo mucho más éxito, logramos aprobarlo en Comisión Primera, en Plenaria de Cámara y pasó a Senado y fue aprobado en Comisión Primera de Senado, faltando la Plenaria de Senado, lo cual un segundo intento fallido.

Y eso nos llevó a retomar toda esa historia, todos esos escenarios que se habían escuchado con audiencias públicas realizadas en su gran mayoría en la Capital y en el recinto de la Comisión para escuchar las inquietudes y en esa experiencia tenemos ya un texto construido de todo lo que se ha escuchado y que, por supuesto lo tomamos como base para presentarlo hoy en este periodo legislativo que es el Proyecto de ley 205 del año anterior, el que estamos nosotros organizando las audiencias. Pero, conjunto a ella, también se presentó posteriormente el Proyecto de ley 282 del año anterior, presentado por varios compañeros Olga Lucía, por Olga B una compañera del Tolima, presentaron otro Proyecto. ¿Cuál es el trámite a seguir cuando hay dos Proyectos

que estudian el mismo objeto? Es acumularlos, esa decisión la toma la Mesa Directiva, nos nombra a varios amigos, compañeros Representantes de la Comisión Primera como Ponentes y como Coordinador Ponente está el doctor Uscátegui y quien les habla.

Buscando construir la mejor herramienta jurídica para el beneficio de quienes habitan o habitamos en propiedad horizontal. Y ese esfuerzo de poder hacer las audiencias públicas en territorio, pues nos va a permitir escucharlos a ustedes y ayer lo hicimos en Sabana Occidente, hoy lo estamos realizando aquí en Sabana Centro, vamos a ir a otras ciudades del país como Tunja, como Ibagué, como Villavicencio, Neiva, creo que Bucaramanga, Cali y Medellín, con el objetivo de poder escucharlos y poder mejorar o alimentar este proyecto de ley, y quienes tenemos la responsabilidad de unificar estos dos proyectos y lo que vamos a escuchar de ustedes, la alimentación que ustedes van a hacer al mismo conmigo somos nueve personas, que representamos los diferentes Partidos que están en el Congreso de la República y eso permite por supuesto, pues que cometamos menos errores y sea una ley que tenga la posibilidad de resolver situaciones que se presentan en la convivencia y en la administración de los conjuntos.

En ese orden de ideas, y con el número de inscritos que hoy tenemos, por supuesto las dos entidades del orden nacional que están, y nos van a acompañar en la audiencia, les pedimos que al finalizar nos puedan hacer su intervención, gracias. Reitero, el objetivo fundamental de las audiencias públicas consagradas en la ley 5ª, es escuchar a la comunidad sobre el tema en el cual hoy estamos invitados, que es la reglamentación de la ley o actualización, perdón, de la ley 675 de Propiedad Horizontal. Como lo decía la señora Secretaria en la plataforma se inscribieron cuarenta y dos personas, que por la experiencia de la de ayer van llegando en el transcurso de la misma, pero también da la posibilidad a quienes no se inscribieron, reitero, en la plataforma, lo puedan hacer acá si así desean participar.

Tenemos un número de doce personas, más dos, catorce personas inscritas que quieren participar. Inicialmente, vamos a dar cuatro minutos, con la posibilidad de ir a cinco si no les alcanzan los cuatro, para darle una organización a nuestra audiencia en el día de hoy. Por Reglamento debo leer las personas que están inscritas estén o no estén, para no incurrir en algún error, que mañana desafortunadamente no se nombre y la persona manifiesta haber estado. Germán Saavedra, William Chacón, Orlando Rafael Pacheco, Jeison Cardona, Jaime Díaz, Paula Cardona, Carmen Lucía Orozco, Wilson Jiménez, Yaneth Zuleta, Gloria Nelly Acosta, César Augusto Mogollón, María Alejandra Pérez Sánchez, ella sí está. Adelante María Alejandra.

Ah, y las personas que acabé de llamar, si están en el auditorio, por favor levantar la mano y hacer uso de su tiempo, de las once personas que leí, ¿alguna está en el auditorio? Voy a volver a repetir,

Germán Saavedra, William Chacón, Orlando Rafael Pacheco, Jeison Cardona, Jaime Díaz, Paula Cardona, Carmen Lucía Orozco, Wilson Jiménez, Yaneth Zuleta, Gloria Nelly Acosta, César Augusto Mogollón. Yo no leí ninguna Villamil, la doctora sí está, pero más adelante habla. Ahora sí, María Alejandra Pérez. Inicialmente por cuatro minutos María Alejandra.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora María Alejandra Pérez Sánchez, de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia:

Bueno, muchas gracias, yo seré breve. Yo vengo de la Lonja de la Propiedad Raíz de Medellín, hemos sido muy activos en la participación con este proyecto, pero hemos sentido que siempre hemos tenido una mirada muy de ciudad, en Bogotá en las diferentes audiencias y por eso nos interesaba mucho escuchar desde los municipios qué pueden pensar, esperar o necesitar de esta modificación del Proyecto.

Nosotros de todas formas aprovechando que está aquí el doctor Óscar Sánchez y las personas interesadas en esta modificación de ley, queremos concentrarnos, es muy poco el tiempo el cual remitimos un documento con ya toda la información de varias páginas, pero para nosotros hay unos aspectos puntuales que vamos a hablar tanto la Federación Colombiana de Lonjas (Fedelonjas) y yo, pues desde la Lonja de Propiedad Raíz, yo me sentaré en dos por el poco espacio. Lo primero es la modificación a las condiciones de la vivienda turística. ¿Qué es la vivienda turística? Lo que conocemos como “Airbnb”, lo que encontramos en este proyecto y que el proyecto anterior que no fue aprobado finalmente, hemos tenido los mismos comentarios.

Hoy en día, ¿qué existe? Hoy en día de acuerdo al decreto reglamentario del sector Comercio Industria y Turismo, la vivienda turística tiene que estar expresamente permitida en los Reglamentos de Propiedad Horizontal, esto es un requisito para tener el Registro Nacional de Turismo, que es un documento exigido a cualquier persona que quiera ofrecer ese servicio de alojamiento en su apartamento, tiene que estar permitido en el reglamento cuando este apartamento está en donde hay una propiedad horizontal, esto no es menor y no es casual, porque es que cuando vamos a ofrecer el servicio de alojamiento, la copropiedad requiere unas condiciones para que se garantice la seguridad y la convivencia de las personas.

Esta utilización, este servicio que no satanizamos, para nosotros es muy importante que se entienda que desde el gremio no estamos en contra del arrendamiento de vivienda turística, que no se sienta que es una pelea lo que siempre repetimos, no es unos taxis versus Uber, pues perdónenme la comparación, no, realmente sabemos que este es un servicio que facilita el turismo de personas que tal vez no tienen para pagar los costos tan elevados que

cuesta la hotelería, pero esto tiene que hacerse con una debida autorización, porque esto, claro, trae unos buenos ingresos y rendimientos para los propietarios, pero así mismo debe tener una inversión dentro de la copropiedad, porque esto exige unas condiciones de seguridad, un nivel más adecuado de cámaras de vigilancia, ya la portería pasa a ser recepción, ya los porteros tienen que llevar unos registros, hay unas obligaciones frente a la ley.

Y todas esas condiciones, son las que hacen que la copropiedad de manera consciente se siente con una mayoría calificada, reforme su reglamento y acepte que se permita en la copropiedad y que se den y se ajusten las condiciones y que esas cuotas de administración tengan en cuenta esas necesidades que tiene un servicio de alojamiento para que puedan ser prestadas en la copropiedad. Entonces, por eso es tan importante y por eso es que la norma lo exige así, no es casual que sea así.

Nos preocupa mucho que el Proyecto de ley 205, que está modificando esta condición, entendemos que también es porque hay propietarios que dicen, es que es la iniciativa privada, la iniciativa económica, muy bien, lo que pasa es que todo esto tiene que hacerse bajo esa función social de la propiedad. Que incluso las actividades económicas tienen unos límites y esos son los que no se deberían eliminar, porque lo que propone el proyecto es que contrario a lo que se da hoy, la vivienda turística quede autorizada de manera digamos como general, y solo si está expresamente prohibida sería prohibida, lo que implicaría que además las personas que adquirieron el inmueble en las copropiedades donde pensaban vivir, les toca ir a hacer una reforma al reglamento que además tiene unos costos y unas exigencias, para quedar con las condiciones bajo las que hoy adquirieron su vivienda. Lo que debe suceder es como sucede hoy, que, si van a poner esas condiciones nuevas, la copropiedad que se siente con ese 70% de mayoría calificada haga ese ajuste, esa es pues como básicamente nuestra opinión al respecto.

Y finalmente para terminar la intervención, que les dije que me concentraba en dos puntos. También nos parece importante revisar todo el tema, nos parece muy positivo que se esté tocando en el proyecto de ley el tema de la profesionalización del administrador, que se entre a exigir esa que es una deuda que tiene la ley 675, en el artículo 50 de la norma ya nos hablaban de una reglamentación que iba a hacer el Gobierno, para exigir condiciones de idoneidad al administrador, esto nunca se reglamentó, ese artículo 50, y hoy pues lastimosamente, una actividad fundamental, donde manejan unos patrimonios tan grandes y encargados del patrimonio principal de las familias como es la vivienda, no tiene regulaciones especiales o específicas de su competencia o su conocimiento profesional y nos parece pertinente. Pero consideramos, que debería tenerse en cuenta todo el catálogo de cualificaciones para hacer esa acreditación del conocimiento de la persona.

Presidente:

Gracias María Alejandra. Les pedimos también el favor a quienes intervienen, nos envíen sus ponencias al correo que ustedes conocen página y eso nos va a ayudar a alimentar muchísimo más, porque sé que en estos cuatro o cinco minutos cortos, no alcanzan a exponer lo que está en su documento, pero nosotros sí tenemos la responsabilidad de leer las ponencias ciento por ciento como llegan. Listo, ¿María Alejandra? Juan Camilo Vargas Afanador, cuatro minutos inicialmente Juan Camilo.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Juan Camilo Vargas Afanador, de la Asociación Colombiana de Prestadores de Servicios Turísticos por medio de plataformas digitales (Asohost):

Vale, muchas gracias, bueno, buenas tardes para todos, buenas tardes al Representante Óscar Sánchez, yo vengo en representación de Asohots, la Asociación Colombiana de Prestadores de Servicios Turísticos por medio de Plataformas Digitales, representamos la vivienda turística en Colombia. Bueno, vemos esta iniciativa muy valiosa de reforma y actualización del Proyecto de ley de Propiedad Horizontal y específicamente, en lo que concierne al proyecto liderado por el Representante Óscar Sánchez, consideramos que es la propuesta más adecuada para nuestro sector y para nuestra industria, dado que no limita, no genera barreras en la prestación de nuestros servicios de vivienda turística.

Sin lugar a dudas, en torno a esta temática se han generado muchos debates y muchos debates que consideramos que han sido a causa del desconocimiento de cómo se debe desarrollar de manera adecuada la vivienda turística, al igual que el sector de los administradores de propiedad horizontal, nuestra industria está en un proceso de profesionalización. Profesionalización en torno a ¿qué? En torno a generar las condiciones necesarias, para que todos estos temas de convivencia que estamos abordando, entre estos, la esencia de esta iniciativa, que es generar una convivencia armónica en las propiedades horizontales, se pueda garantizar al igual que el desarrollo de la vivienda turística.

No hay que olvidar ni desconocer que en Colombia múltiples familias, múltiples individuos y empresas han gestado en torno a esta industria, que no es una industria y corrijo como lo mencionaba la anterior participante, no es la industria de Airbnb, sino es una industria que a nivel internacional se llama la industria de las rentas cortas y vacacionales, que se valen de herramientas tecnológicas para garantizar, entre otras cosas, seguridad en las propiedades horizontales, garantizar un óptimo desarrollo de dicha actividad.

Me gustaría también mencionar, que esta industria ha generado en la actualidad y en el caso de varias ciudades principales y varias zonas como Cundinamarca, un desarrollo económico interesante, que tiene injerencia no solo en la prestación del

servicio de hospedaje y el servicio de alojamiento, sino el impacto a las economías locales, como estos turistas que vienen de diversos lugares del país o vienen de diversos lugares del mundo, impactan con su gasto y con su consumo en las economías locales, esto es muy importante.

Y por otro lado, quiero mencionar otro argumento básico de esto, y esto es un concepto que nosotros queremos enfatizar desde la asociación y es el concepto de la democratización del turismo, cómo el turismo llega a generar la participación de diversos actores, entre esos madres cabezas de familia; entre esos, poblaciones en zonas rurales; entre esos, actores que antes no podían participar de esta industria, porque esta industria se basaba simplemente en la industria hotelera. ¿Por qué se ha transformado y por qué se ha modificado? Por los gustos y preferencias de los consumidores a nivel mundial, ya un consumidor no solo decide quedarse en un hotel, sino prefiere quedarse en una vivienda turística no solo por elementos de presupuesto, porque vemos propiedades, las famosas propiedades núcleo en muchas ciudades del país, que están siendo alquiladas por un segmento de consumidor Premium como lo podemos ver, que genera un gasto importante en nuestro país.

Esto también va a ayudar a potencializar y va a ayudar a hacer esa transición energética que está planteando el Presidente Gustavo Petro y el Gobierno actual. ¿Cómo apalancamos esa transición energética en el turismo y cómo duplicamos las cifras del turismo si estamos generando barreras a una parte muy importante de este sector? Creo que he dicho todo lo que quería abordar, pero, bueno, vamos a aprovechar este minuto. Entonces, sí es muy importante encontrar un consenso entre todos los actores de la Propiedad Horizontal, digamos desde mi óptica, lo que he percibido en múltiples escenarios desde Asambleas de propiedades horizontales, yo he sido parte de Consejos de Administración, es que no hay un entendimiento entre todos los actores, no llegamos a puntos de encuentro de cómo hacer las cosas de la manera adecuada y en este caso, cómo desarrollar la vivienda turística sin generar impacto a la propiedad, a los residentes sin generarle obligaciones adicionales a los administradores de la Propiedad Horizontal y demás. Muchas gracias.

Presidente:

Gracias a usted Juan Camilo. Camilo Andrés Herrera, inicialmente cuatro minutos Camilo.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Camilo Andrés Herrera García, de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas):

Muy buenas tardes para todos, muchas gracias Honorable Representante Óscar, me presento, mi nombre es Camilo Herrera, vengo de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) y pues básicamente me voy a centrar en dos aspectos que hemos observado desde nuestro gremio respecto de los dos proyectos de ley.

Primero, frente al Proyecto de ley número 205, en lo que tiene que ver con las reclamaciones para los administradores de propiedad horizontal y con todo el tema también de inspección y control y vigilancia, donde estamos viendo que dentro del Proyecto de ley especialmente el 205, recae sobre las Alcaldías municipales y distritales del territorio nacional.

Nosotros consideramos que pues prácticamente para poder llevar a cabo esta actividad requerimos de funcionarios que estén capacitados y que tengan conocimientos previos para poder ejercer esta actividad, sin duda, hoy en día nosotros podemos acudir a los Jueces de la República para poder resolver las controversias que en ocasiones hay inconformidades con el acceso a la Justicia, pero pues eso no depende directamente de nosotros, sino es por ya temas presupuestales o temas administrativos de nuestra Rama Judicial, pero son aspectos totalmente independientes a que un Juez de la República pierda la idoneidad para resolver estas controversias.

Nosotros, sin embargo, en especial y que pensamos que los funcionarios pues ellos son muy competentes en las actividades que ellos desempeñan como tal, pero pensamos que es como una sobrecarga para ellos y más que se requiere de sí un conocimiento previo, de que sepan cómo es el funcionamiento del Régimen de la Propiedad Horizontal, para que así mismo no se genere un riesgo en la aplicación de este tema de la inspección y vigilancia. Entonces, eso es un aspecto importante, nosotros nuestra propuesta es que se construya un sistema unificado que esté jerárquicamente organizado y que dependa de una entidad estatal con cobertura en todo el territorio nacional, brindando seguridad jurídica para todos los ciudadanos y especialmente que tengan relación con el tema de las copropiedades.

Otro de los temas que quería comentarles, es el tema de los principios y de las definiciones que se presentaron en el Proyecto de ley 282. Nosotros consideramos que puede ser riesgoso, inclusive hablando especialmente de los principios, vemos que hay algunos que, pues son de orden constitucional, inclusive otras que se encuentran en algunas normas pues que regulan otras diversas materias como temas de urbanismo. Entonces, no consideramos necesario que se activen esta gama de principios y tampoco que se abarque tantas definiciones que podrían de pronto generar error o inclusive vemos que ya están desarrolladas dentro de la misma ley. Entonces, consideramos que de pronto es innecesario incrementar este número de definiciones que realmente podrían hasta limitar el actuar de los administradores y de los asesores. Gracias.

Presidente:

A usted Camilo Andrés y gracias por el buen uso de su tiempo. Paola Romero, inicialmente cuatro minutos Paola.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Paola Romero Linares, ciudadana:

Buenas tardes honorable Representante, audiencia. Yo no vengo a hablar en representación

de una asociación o una federación, yo vengo a hablar como una propietaria de un inmueble de Airbnb, entonces lo hago desde esa pequeñez. Nosotros como propietarios de un bien inmueble tenemos derecho al usufructo del mismo, si bien es cierto que nos regimos bajo un reglamento de Propiedad Horizontal, este reglamento debe contemplar lo previsto en el Proyecto de ley 205 ¿Por qué? Porque más allá del usufructo que tenemos nosotros como propietarios, también estamos generando trabajo, ingresos. ¿Trabajo para quién? Para una persona que por ejemplo decide ir con su grupo familiar y le contratamos una persona que le pueda preparar alimentos y no la ama de casa que llega a descansar, pero a seguir trabajando en otro lugar para hacer lo mismo.

¿Empleo para qué? Para la persona que también cuida las plantas, porque a veces generamos, en nuestro caso particular es una finca con piscina, le damos empleo también a la persona que haga el mantenimiento de la piscina, que haga el mantenimiento de las flores, de los árboles y le estamos generando también ingresos. ¿Usufruto por qué? Usufruto porque tan sencillamente como que el ingreso que llega por Airbnb nos permite mantener una finca, posiblemente con la situación que vivimos en el país, si no fuera por los ingresos de Airbnb uno no tendría para poder costear una finca que demanda tanto en una piscina, en una arborización, en un aseo, no podríamos brindar esa infraestructura ni siquiera para nuestro propio núcleo familiar.

Entonces nosotros, desde mi experiencia particular, viajamos fuera del país y alquilamos una habitación por Airbnb donde podíamos cocinar, yo por temas de salud tengo unas restricciones alimentarias y para mí fue lo más especial poder preparar los alimentos en ese lugar fuera del país, porque podía comer con la conciencia totalmente tranquila para saber que lo que yo también le estaba permitiendo al tendero, no cuando uno va al hotel que es el buffet si esto viene incluido, también uno le permite al del supermercado generar ingresos, o sea, también uno desde el pequeño como el del supermercado, el tendero también está generando ingresos porque uno le está comprando el mercado. Entonces, uno cocina y uno cocina con la conciencia tranquila, se ahorra también un dinero para no estar yendo a tantos restaurantes.

Y eso era como mi punto de vista desde la opción como propietaria y también como huésped. Bueno, eso es todo por ahora, Representante muchas gracias por su tiempo, sé que la Comisión Primera Constitucional Permanente es muy demandante, pues estuve trabajando diez años en el Congreso de la República, sé que es muy demandante la Comisión Primera. Entonces, gracias por dedicar estos espacios en los diferentes municipios de Cundinamarca.

Presidente:

A usted Paola gracias. Javier Romero, Marybell del Carmen, Johanna Nemocón Céspedes, Mónica Liliana Arévalo, inicialmente cuatro minutos.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Mónica Liliana Arévalo Moreno, ciudadana:

Buenas tardes, gracias de antemano por el espacio. Yo me voy a salir un poquitico del tema, lo que pasa es que la ley 675 encierra más que todo las propiedades horizontales de índole residencial, pero también tenemos la parte comercial que también viene o estamos bajo el régimen de la ley 675, pero pues es muy vacío, tiene muchas cosas que no entendemos ni cómo trabajarlas, por ejemplo, ahí se manejan los módulos de contribución y según los módulos de contribución se debe cobrar una cuota de administración, pero la ley 675 no es clara en ese tema.

La otra es, hay centros comerciales que manejan el cobro de parqueaderos, cuando tenemos un parqueadero y generamos un cobro también nos genera un IVA, no sabemos cómo se maneja tampoco, entonces hay un vacío en la ley en este tema. Y ya como complementando el tema de la 205 del 2022, hay algo que, pues obviamente ya está aprobada, se generaría un gasto en todos los reglamentos. ¿Por qué? Porque nos tocaría modificar reglamentos y obviamente toca elevarlos a escritura pública, donde pues se toca el tema directamente de las viviendas del sector turístico, entonces, eso también hay que tenerlo en cuenta, porque pues no es por tema de administración, sino por tema también de presupuesto. Esas eran mis dudas.

Presidente:

Gracias Mónica, muy amable. Hago una claridad, estos son proyectos, no está aprobado, tanto el 205 como el 282 son proyectos. Rosalba Pineda, Leonilde Pulido, Carlos Arturo Santana, Valeria Erazo, Cristina Isabel Méndez, Mauricio Rincón, inicialmente Mauricio cuatro minutos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Mauricio Rincón Fernández, ciudadano:

Muy buenas tardes para todos. Yo solamente quiero plantear una cosa muy importante y yo la mandé por escrito, la cual nunca tuve ninguna respuesta. Si bien el artículo 15 parágrafo 1° de la ley 675, dice claramente: “En todo caso será obligatorio la constitución de pólizas para las copropiedades”. Vámonos al artículo 1040 del Código de Comercio, donde claramente dice “podrán las aseguradoras asumir o no determinados riesgos”.

¿Qué vamos a hacer con las copropiedades cuando tengan cuarenta años? ¿Qué vamos a hacer con las copropiedades que solamente le guste a la compañía de seguros asumir un riesgo? ¿Los seguros obligatorios cómo los tenemos?, y cuando exista un siniestro ¿quién va a responder por esos siniestros? Yo quiero llamar la atención a esto que lo había enviado yo y jamás tuve una respuesta, yo vengo tratando de leer los proyectos que me están llegando a mi correo del tema.

El otro tema importante que quiero resaltar aquí, es el tema de las constructoras, donde las constructoras hoy por hoy las vemos en Ley de Reestructuración y vemos, lo tengo yo presente y lo tengo aquí en soporte, yo compré una inversión donde, claramente voy a decir el nombre sin temor a nada, Constructora Pérez, está en Ley de Reestructuración, yo compré un proyecto, yo no compré un apartamento, y ¿qué voy a hacer con esa inversión que hice yo? Cuando está en reestructuración y cómo voy a quedar yo frente a mi banco o frente a lo que voy a recibir o lo que no han recibido nada y se ha hecho la inversión, ¿qué vamos a hacer con estas constructoras que están de papel y están pasando? Constructora Pérez es una constructora de las importantes de Colombia, pero hoy está en Ley de Reestructuración, mañana puede ser Amarillo o cualquier otra y nuestros capitales ¿dónde van a quedar?

Yo quería, en verdad, Concejal, venir hasta aquí a expresar esos sentimientos que tengo sobre esto, porque creo yo que nuestros capitales se están viendo afectados por estas constructoras sobre este tema y sobre el tema de los seguros que es muy importante para todos, porque no veo coherencia frente a esos dos temas. Entonces, yo sí invitaría a que se profundizara con las compañías, y más con Fasecolda sobre el tema de esto, por favor. Muchas gracias.

Presidente:

Gracias Mauricio. Mauricio ¿usted radicó ponencia en el link para este proyecto? ¿Qué es lo que sucede? Tenemos que, terminado el recorrido de las audiencias escuchando las comunidades, tenemos que hacer un esfuerzo grande entre los ponentes, para hacer un texto único, cuando estudiemos la ponencia, pues por supuesto vamos nosotros por el mismo medio a tener una respuesta a aquellas que han sido acogidas o no dentro del proceso de formación de la norma, por eso tal vez no le ha llegado a usted la respuesta, porque hasta ahora estamos en formulación. ¿Listo? Juan Roberto Oviedo, Libardo Melo, inicialmente cuatro minutos don Libardo.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Libardo Melo Vega, ciudadano:

Buenas tardes Honorable doctor Sánchez, a todos los presentes. Bueno, yo vengo aquí a hablarles también como un ciudadano común y corriente, como usuario de Airbnb, como anfitrión de Airbnb, como propietario de bienes raíces que también arriendo de forma tradicional y también por Airbnb. Y tengo que llamar la atención hacia los siguientes hechos, estoy de acuerdo con el Proyecto del doctor Sánchez, que permite que esté automáticamente permitido el arriendo de las propiedades horizontales para vivienda turística y que dice que excepto que se encuentre expresamente prohibido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Yo le agregaría un pedacito ahí y que también es una parte que le convendría a todos: “Excepto que esté prohibido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, cuando

se afecte la convivencia dentro de una Propiedad Horizontal”, todos queremos la tranquilidad en una Propiedad Horizontal eso es obvio, entonces sería un punto muy preciso el que yo le agregaría ahí, cuando se afecte la convivencia en la propiedad horizontal.

¿Por qué estoy de acuerdo con ese Proyecto? Porque es el Proyecto que va más de acuerdo con el avance moderno del turismo y cuando el objetivo es del Gobierno que ha dicho el Presidente Petro, de democratizar el turismo y llevarlo a zonas que antes no estaban dedicadas al turismo, tanto como pueblos, como barrios, diferentes zonas incluso que estaban olvidadas para vivienda o para industria y se ha reactivado con estas nuevas expresiones del turismo por plataformas, que eso es antiguo, no sé si recuerdan cuando uno iba a Cartagena o a Melgar, encontraba gente con avisitos “arriendo apartamento” es que eso no es nuevo, es una cosa que viene de tiempo atrás, lo que pasa es que hoy en día pues se ha, digamos, modernizado con el tema de las plataformas y ha habido más acceso a las personas.

Ahora bien, tampoco estoy de acuerdo con lo que decía, muy respetuosamente, otra Ponente anterior de que, pues se afectaba la convivencia de las personas, hay un derecho fundamental, un derecho que es de todos que está en la Constitución Política de Colombia y que nadie nos lo puede digamos cercenar que es la libre empresa, la libre competencia ¿Qué dice este artículo? Dice: La actividad económica y administrativa de propiedad privada son libres dentro de los límites del bien común. ¿Qué es lo que propongo yo? Que se anexe al artículo esto: “Siempre y cuando se afecte la convivencia en la propiedad horizontal. Para su ejercicio nadie podrá exigir permisos previos, ni requisitos sin autorización de la ley”, traduciendo esto, ¿qué quiere decir? Que ningún otro copropietario puede a uno como propietario del mismo edificio, del mismo condominio, privarlo o prohibirle que se reúna una Asamblea y que le prohíban a uno que desarrolle su libre empresa porque ese es un derecho de todos, la misma Constitución lo dice.

“La libre competencia económica es un derecho de todos, que supone responsabilidades”, si nosotros como prestadores de ese servicio tenemos responsabilidad y la cumplimos, pues ¿por qué nos van a prohibir? Nadie tiene el derecho, la misma Constitución lo dice y en ninguna norma, ni ningún Reglamento de Propiedad Horizontal, ninguna ley está por encima de la Constitución.

Entonces, por eso es que muchas normas que han salido y que lo prohíben porque tiene que estar autorizado, son totalmente inconstitucionales, porque están permitiéndole que otra persona nos prohíba desarrollar nuestra libre iniciativa económica, y aprovechar nuestros bienes como bien nos parezca y de una forma honesta, porque es que no estamos haciéndole mal a nadie, yo tengo mis bienes y lo que le digo, algunos los arriendo de forma tradicional porque no me sirven para Airbnb, pero otros los tengo por Airbnb y he llegado a consensos con las

copropiedades, vea, he llegado a acuerdos con las copropiedades y les he explicado, mire la gente que llega son estos, les muestro hasta la hoja de vida, porque es que el tema está satanizado, de que es que la gente que llega por Airbnb llega a consumir drogas, a emborracharse, no, a mí no me ha pasado ni una sola vez.

Entonces para concluir, quiero llamar puntualmente sobre este artículo de la Constitución, del 333, de que nadie puede llegar a prohibirnos nuestra libre iniciativa privada de aprovechar nuestros bienes de la forma más idónea y más productiva, porque es que todos queremos ganar dinero de una forma honrada y lo estamos haciendo de una forma honrada y cumpliendo con todas las normas que sean, por eso vuelvo e insisto para finalizar, le incluiría ese artículo que esta automáticamente prohibido, siempre y cuando no se prohíba el registro en la propiedad Horizontal cuando se afecte la convivencia en la copropiedad, algo así, pues una mejor redacción o., muchas gracias a todos, muy amables.

Presidente:

Libardo gracias, Jazmine Bohórquez, Alexi Salcedo, Mayra Suárez, Ana Leonor Pérez, Albeiro Camacho Martínez, inicialmente cuatro minutos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Albeiro Camacho Martínez, de la Federación de Sanandresitos de Colombia (Fesacol):

Muy buenas tardes, gracias Representante Óscar Sánchez, por este espacio que abre, mi nombre es Albeiro Camacho, vengo en representación de la Federación de Sanandresitos de Colombia (Fesacol), entidad que representa a varias propiedades a nivel nacional en nuestro país. Mirando el tema de la problemática en la propiedad horizontal, en especial la mixta o la comercial, vemos lo que hablaba ahora la persona que me antecedió con el tema de los seguros, una problemática bien delicada, bien significativa, de verdad que hay que ponerle un SOS a este problema.

Si bien es cierto, que una Ley de la República obliga a las propiedades Horizontales a constituir una póliza para asegurar las áreas comunes, de estas infracciones grandes que hay. Hoy vemos con gran preocupación cómo las aseguradoras se eximen de vender esta póliza, cuando no dan ningún tipo de responsabilidades, ninguna, ni mucho menos la entidad que las vigila, la Supe financiera de Colombia, entonces, vemos en el limbo cómo está quedando esto y lo que empieza a notar también, es que se está viendo en la propiedad horizontal residencial también, como dice uno les sacan el cuerpo a las pólizas de todo esto. El día en que suceda un siniestro, alguna situación, ¿quién responde? Ni siquiera las aseguradoras del Estado que tendrían la obligación propia y directa, están asumiendo estos riesgos.

Hoy en día por todos los controles de inspección, vigilancia que realizan las diferentes Alcaldías y

diferentes entidades tanto territoriales, municipales, distritales, nacionales, vemos las grandes exigencias que se le hace a todos estos comercios, de que cada día hay que meterle, como dice uno, más plata para la reestructuración, modernización y adecuación a todos estos grandes emporios, grandes sectores comerciales para mantener en lo básico que se pueda, sin embargo, vemos que como dice uno, nos sacan del pedazo.

También es cierto que cada día en Colombia crece muy significativamente el tema de la Propiedad Horizontal, está creciendo a unos pasos muy agigantados en los estratos dos y tres a nivel nacional doctor, pero vemos con gran preocupación el talante, el freno que tienen muchas de esas propiedades con el tema de las reformas de la Propiedad Horizontal. Si bien es cierto, las personas en su gran mayoría, me atrevo a decir que el 95% que adquieren un predio en Propiedad Horizontal, nunca anteriormente habían estado ahí, muchos por los costos o las mismas constructoras por bajar los costos entregan unos reglamentos de Propiedad Horizontal demasiado planos, donde realmente cada lugar, cada ciudad, cada departamento, cada barrio inclusive y aquí hay unas connotaciones diferentes para poder vivir y la etnia es totalmente diferente el modo de vivir en cada uno de estos lados, pero vemos hoy los suntuosos, los costos que tiene para la reforma de los reglamentos en la propiedad horizontal, es una locura y hoy vemos de verdad que se volvió esto un impedimento totalmente para que la gente de Propiedad Horizontal pueda vivir como se lo merece, porque la idea es poder vivir tranquilamente y vivir bien.

Nosotros, buscaría la forma, Representante, de que bien se tuviera en este proyecto de que los costos fueran prácticamente cada cinco años que podría ser, fueran sin ningún valor como estaba anteriormente para que cada copropiedad cada cinco años haga una reglamentación, o bien cierto también, serviría hacerle a los reglamentos o por el mismo Proyecto de ley que están gestionando ustedes, para que esos manuales de convivencia siempre y cuando cuenten con una votación calificada de un 70%, hagan parte anexa a los reglamentos de Propiedad Horizontal y nos ayudaría a no a la reglamentación interna en notarías de estos mismos Reglamentos de Propiedad Horizontal, porque todos los días, uno se pone a mirar acá las viviendas de interés social, las viviendas que arrienda, en los centros comerciales, en todo lado, efectivamente vemos que todos los días salen problemas nuevos y vemos la necesidad y el problema que tienen esos Consejos de administración, esos administradores que les toca convertirse en multiusos de mirar a ver qué se inventan para lograr frenar un poquito, dar mejor calidad de vida a todas las personas que hay en estas situaciones. Muchas gracias.

Presidente:

A usted gracias. ¿Albeiro radicó Ponencia? Por favor gracias. Ruth Stella Villamizar.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Luz Stella Villamizar Peñaranda, Consejera Territorial:

Gracias buenas tardes, muchas gracias doctor Óscar por este espacio, que la verdad muy importante pues para toda la comunidad y para todo el país, escribí un poquito para no extenderme, entonces voy a procurar mejor leerlo. Tener en cuenta en la Reforma y actualización de la ley de la Propiedad Horizontal, el control de cobros de cuotas de administración no solo en lo correspondiente a gastos de inversión, sino en cuanto al cobro de morosidad, ya que en la mayoría de las copropiedades se cobra aparte de la cuota intereses corrientes, los intereses moratorios y aún peor intereses sobre intereses, volviéndolas un fenómeno económico de anatocismo que según la Corte Constitucional es ilegal, no está permitido ya que vuelve estas deudas en la mayoría de los casos impagables.

Hoy en día tenemos los proyectos de interés social, donde también generan unas cuotas de administración que para ellos aún son más complicados, a veces, cuando se les vuelve el tema de deuda y se vuelven impagables y se vuelven ya problemas de convivencia dentro de estos lugares. Esto es una recolección de muchas personas que viven en este tipo de propiedad horizontal, que no tienen, digamos, esta facilidad de que en la reforma se tengan en cuenta, entonces, vale la pena revisarlos.

Aparte de eso, las propiedades horizontales no son entes comerciales, no son entes prestamistas como bancos y entidades que tengan que generar utilidades, entonces esto no debe ser así y lo debemos revisar. Tanto no se debe contemplar este tipo de utilidades que finalmente perjudican condominio corriente y para todo tipo de propietarios, por tanto, tener en cuenta en esta reforma, quién, cómo y de qué manera se debe reglamentar y controlar este acto que es ilegal.

Otro tema que también es importante determinar es la especificación de áreas esenciales comunes en los proyectos de propiedad horizontal de conjuntos y condominios, porque lo que son las edificaciones que están un poco más controladas que el tema de las áreas esenciales, pero en proyectos de conjuntos residenciales y condominios el, a veces, no darle acceso a vías, a porterías únicas en grandes extensiones, se vuelve un tema muy complicado que finalmente perjudica la convivencia, ya que en muchos casos vulneran los derechos de los condominios donde las administraciones y sus consejos no tiene claro qué se prohíbe al moroso, vulnerándoles sus derechos.

Otro tema, también dentro de la propiedad horizontal, es especificar mejor los espacios de culto que son parte fundamental del ser humano y sus derechos, por ejemplo, donde estamos es un espacio de culto y no significa que sea una iglesia de determinada religión y eso es importante para las comunidades contar con esos espacios de culto

y determinarlos. Las propiedades horizontales, además han hecho modificatorios sin elevar a escritura pública, lo que no tendría validez y en muchos casos en las copropiedades no los reconoce y se vuelve un problema en ese sentido.

El otro tema es, los manuales de convivencia deben ser más claros, más específicos como lo decía el compañero anterior, porque la mayoría son malos y por eso es que finalmente al no tener unas buenas directrices, se vuelve unos problemas dentro de la copropiedad, eso por el momento, qué pena que me alargue. Esas han sido manifestaciones acá dentro de la zona de los municipios alrededor, donde como Consejera Territorial dentro del municipio de Sopó, Cajicá, algo de Chía y algo de Tocancipá, al hablar con las administraciones y sobre todo con los copropietarios, manifiestan este tipo de problemas que se les presentan y que, pues no son justos y ya que después de veinte años de tener la ley 675 del 2001, pues bien vale la pena que tengamos en cuenta estas inquietudes. Gracias.

Presidente:

Gracias doctora Ruth. Jorge Eduardo Rodríguez...

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Jorge Eduardo Rodríguez Sabogal, ciudadano:

Bueno, considero que es importante agradecer el trámite que está haciendo, al Representante Óscar, a la Comisión para visibilizar esta, yo creo que este gran escenario de participación porque yo veo el tema de la propiedad horizontal más como una figura de colaboración dentro de las figuras de participación que tiene el Estado y lo he visto tanto desde el punto de vista de asesor en la problemática que he identificado con algunas charlas que hemos dado, respectivamente, en lo que tiene que ver con Comités de Convivencia y herramientas que se deben dar para que esta figura, sobre todo en municipios como estos que son tan densamente poblados y que la propiedad horizontal se ha desarrollado de una manera tan dinámica, pues se han vuelto también aliados de las políticas públicas en los temas económicos, sociales, ambientales, de seguridad. Entonces, ya la copropiedad se ve como un aliado o también se puede ver como una entidad que se aísla para auto administrarse, pero considero debe estar más integrado.

Entonces, en el tema económico pues está todo lo que se puede hacer a través de las figuras con constructores en áreas de cesión para promover el tema de un desarrollo urbanístico más claro en el tema de servicios. En el tema ambiental pues está toda la coordinación que se puede hacer de las políticas sociales en temas de manejos de residuos, temas de energías alternativas, porque realmente son estas organizaciones al igual que las Juntas de Acción Comunal las figuras de organización que uno debe empoderar y capacitar.

Hay dos figuras que aparecen en la propiedad horizontal que me parecen fundamentales, que unos son: los Consejos de Administración y otros son los Comités de Convivencia y para nadie es como ajeno, que las dos entidades son de lo más aburridoras cuando se habla en los espacios sociales, oiga: ¿usted forma parte del Comité de Convivencia de su edificio? Qué pereza, o ¿usted forma parte del Consejo Administrativo? Sí, porque no hubo nadie más y me tocó.

Entonces, todo eso está relacionado con un tema de reglamentación que no se ha dado y al ser por descarte la elección los resultados no son los mejores, entonces debe haber un tema de perfiles y de formación para ocupar estos cargos, si no vamos a obtener resultados qué es lo que estamos viendo, con acciones que colocan en peligro la propiedad porque hay Consejos Administrativos que no saben tomar decisiones porque no han sido capacitados y colocan en dificultades a los propietarios por decisiones laborales, por decisiones de cobros jurídicos, por el tema de pólizas, por una cantidad de cosas y uno dice, pero es que a mí nunca me capacitaron, a mí me eligieron pero no me dijeron que tenía que cumplir un tema.

Entonces, yo creo que la norma también debe llevar a un tema de ciclos de formación obligatorios, por ejemplo, los Comités de Convivencia son prioritarios, fundamentales, la cultura, la seguridad, todo el tema psíquico es fundamental, díganme, ¿cuántos cursos de capacitación reciben quienes conforman estos Comités? Ninguno y debería ser obligatorio mínimo cursos de ochenta, noventa horas y que la norma lo planteara como obligatoriedad, porque es que yo llego a las charlas y las personas me dicen, no, es que a mí me delegaron ser el Comité de Convivencia y me ha tocado enfrentar unos chicharrones, pero no tengo las herramientas. Entonces, ese tipo de figuras dentro de la norma deben aparecer para fijar esa organización, sobre todo en el tema administrativo.

El tema de fijación de tarifas, mire, estamos ante un sector que como los servicios públicos necesita ser reglado, reglamentado, miren, yo creo que si se piensa en actualizar la ley 675 y lo que se quiere es generar una norma que actualice y mejore, no se debe descartar la creación de la Superintendencia de Vivienda y de Propiedad Horizontal, es la única forma de mirar figuras, para que la parte pecuniaria, todo lo que tiene que ver con el cobro de tarifas, dígame, ¿quién lo regula? ¿Cuánto cobran en la administración de un proyecto de vivienda de interés social en Sopó y cuánto cobran en la administración de un proyecto de vivienda social en Cajicá? Tarifas totalmente distintas, o sea, ¿quién las regula? Eso va al ojo, eso va a la administración que se contrató que puede ser no la más profesional.

Entonces, ese tema me parece que es importante y todo el tema que tiene que ver con la parte de seguridad y lo que se habla de sana convivencia,

sigo planteándolo por la dinámica que he tenido con algunas charlas que es prioritario darle las herramientas, trabajar de la mano y mirar que esa nueva reglamentación involucre también el Código de Policía en las instancias en las que participa, miren que uno ve que la Policía va por un lado y el Comité de Convivencia va por otro lado y entran a chocar en algunas normas que tienen que integrar y que tienen que manejar de la mano. Entonces, cómo funciona la Policía, no, yo voy a estar aquí, porque, no es que esto lo manejamos nosotros, no, eso es una sola integralidad y la seguridad y la convivencia es un problema de política pública y la propiedad horizontal debe ser un aliado.

Presidente:

Gracias Jorge Eduardo. Erika Cubillos, inicialmente cuatro minutos.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Erika Cubillos, de la Lonja de Propiedad Raíz, Avaluadores y Constructores de Colombia:

Muchísimas gracias, muy buenas tardes para todos, gracias honorable Representante por este espacio o convocatoria que hace a la opinión pública, desde la Lonja de Propiedad Raíz, Avaluadores y Constructores de Colombia venimos apoyando estas iniciativas políticas desde hace más de dos décadas en pro no solamente del régimen inmobiliario de la Propiedad Horizontal, sino del administrador como tal. A hoy nosotros contamos en nuestra agremiación con más de quince mil administradores de propiedad horizontal afiliados con nosotros y lideramos desde hace más de cinco años el proceso de certificación de manera voluntaria para el administrador de propiedad horizontal, bajo la norma ISO17024, en el ejercicio de profesionalizar su actividad.

Bajo este entendido, nosotros queremos manifestar unas sugerencias a los dos proyectos de ley que actualmente están cursando y durante las diferentes instancias hemos venido manifestando, todos motivados en que actualmente hemos tenido un avance legislativo en estos temas inmobiliarios y que nacen a partir del 2013 con el Estatuto para el Avaluador, con la ley 1673, es así como nosotros sugerimos y como parte emotiva, mantenernos nosotros y mantener el Régimen del Estatuto para el Administrador de Propiedad Horizontal, donde se hace necesario e indispensable la regularización de esta actividad como una profesión, a nivel mundial, incluyendo los Estados Unidos y Europa, este es el mecanismo que utilizan esos países que están en un nivel de economía más avanzado, inclusive en sus regímenes de administración inmobiliaria y condominios para profesionalizar estas actividades cuando a través de la educación no se ha logrado, son procesos donde los administradores de propiedad horizontal realizan actividades de evaluación, qué anticipado a esto, obviamente deben presentar unos programas de capacitación y de actualización.

Dentro de los dos proyectos de ley que cursan actualmente en el Congreso, tenemos el 285 que es

el liderado por la doctora Olga Lucía Velásquez, 282 perdón, el, 282. Aquí dentro de este proyecto omiten la regularización del administrador de propiedad horizontal, donde nosotros solicitamos sea incluida y se debe tener en cuenta como lo manifestó o se venía trabajando dentro del Proyecto de ley 205 en su artículo 93, específicamente a este proyecto de ley que actualmente cursa en el 205, se sugiere es realizar como una modificación al texto como tal de este artículo, donde manifiesta o se requiere para el registro único del administrador de propiedad horizontal, la certificación en competencias laborales que son creadas por el Sena para esta actividad, ya viene regularizada, simplemente manifestarla a través de un estatuto, donde se regule la actividad y el administrador pueda lograr llegar a profesionalizar la misma a través de estos procesos.

Donde también se genera una exigencia a nivel educativo y adicionalmente a esto, un régimen disciplinario, esto se debe mantener, no lo debemos retirar como hoy sucedió con el proyecto último que radicaron, el 285, perdón, 282 exacto el 282, donde pues efectivamente sí nos hablan de un régimen de un registro único para los miembros de consejo, un registro único para la propiedad horizontal como persona jurídica, pero si se omite el que tiene mayor importancia, que es el que debemos o solicitamos sea incluido y sea tenido en cuenta dentro de estos proyectos de ley, el régimen único para el administrador de propiedad horizontal.

Esto, porque adicionalmente a todo, la ley 675 lo trata, lo menciona en su artículo 50, pero pues obviamente lo traslada a un régimen disciplinario, solucionaría muchos temas de convivencia y de administración a nivel nacional en Colombia que se presentan y lo más importante de todo, se dignificaría esta actividad y profesión que desde la lonja autorreguladora y nosotros honramos, porque nadie o en la sociedad se respeta muy poco esta actividad, que a través del proyecto de ley y de esta reforma debe ser honrada generando estas exigencias a los profesionales que realmente generan un nivel demasiado alto para administrar comunidad.

Presidente:

Muy amable. Nelson Ruiz, Alexander Gantiva. Inicialmente cuatro minutos Alexander.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Alexander Gantiva:

Muchas gracias. Buenas tardes para todos, muchas gracias por la oportunidad de escucharnos, de hacer este tipo de reuniones para poder exponer nuestros puntos de vista, que son válidos de cada gremio, es diferente. Yo vengo como propietario de inmueble, como arrendador de vivienda turística, como usuario de alquileres a través de plataformas. En nuestro caso, no estamos de acuerdo con lo que se está proponiendo en el Proyecto de ley 282, porque pues continúa la restricción que ya, digamos, está implícita en la ley actual y en los requisitos que hay para quienes queremos inscribirnos en los

regímenes para prestadores de servicio de vivienda turística.

Pienso que, este tipo de restricciones discriminatorias, esta restricción nos excluye de participar en esta actividad económica. Por otra parte, nos lleva a tener bienes improductivos porque, pues no todos los que tenemos bienes que podemos alquilar o que disponemos un espacio en nuestras viviendas para alquilarlo, es porque digamos nos lucremos totalmente de eso, sea nuestra actividad económica sino es un aporte, es una ayuda como muchas personas ya lo vienen haciendo. Entonces, esta restricción nos discrimina, nos saca de eso, sin tener en cuenta que hoy en día esto se está normalizando y nos están pidiendo unos requisitos que se están cumpliendo, pero que al existir esa restricción o la que se plantea en el Proyecto de ley 282, pues de tajo nos estarían sacando de esta posibilidad. Hay que tener en cuenta que esta restricción incentiva la informalidad de este tipo de turismo, como lo decía otra persona que habló antes, eso ha existido siempre, o sea, el plan de alquilar una finca, por ejemplo, siempre ha existido y también siempre hemos escuchado de las estafas, prácticamente hace unos años la mitad de los alquileres de una vivienda, de una finca terminaban en una estafa, a las personas ni siquiera existía.

La existencia hoy de las plataformas y de los requisitos que se están imponiendo hace que esto se normalice y que se lleve a una confianza a evitar que las personas que usan este tipo de plataformas sean estafadas, pero todo se logra pues a través de permitirnos seguir desarrollando esta actividad, o sea, cumpliendo los requisitos a través de las plataformas, por ejemplo, hoy en día ya se pide la implementación de la tarjeta de registro de alojamiento, esto es un requisito. Entonces, yo debo registrar todos y cada uno de los huéspedes hasta de dónde vienen y todo esto digamos está en conocimiento de una administración, si es el caso, entonces todo se hace a la luz.

La implementación, si hablamos del que sí apoyamos, sería el Proyecto de ley 205, haría que se formalice el tema del alquiler de vivienda turística, se protege a la población de estafas por cuanto esto se hace de manera informal, tenemos que cumplir requisitos, se pagan impuestos, todo esto nos aplica, digamos, no es una actividad que se vaya a desarrollar por debajo de la mesa. Hay que tener en cuenta que pensar en cambiar un reglamento de propiedad horizontal es algo muy difícil, es muy difícil, todos los que hemos ido a asambleas de copropiedad sabemos que son seis horas donde a veces no se llega a nada, no nos ponemos de acuerdo ni en cambiarle el color a la fachada de la portería, eso es muy difícil. Entonces, en nuestro caso, plantear que se cambie, por ejemplo, un reglamento para poner que se permite la vivienda turística, eso es prácticamente imposible y hay que tener en cuenta que esto es algo nuevo.

Y para finalizar, pues hay que hablar que la vivienda turística, legalizar esto, es un turismo diferente, son unas posibilidades diferentes, ni siquiera tienen que ir a competir con la industria hotelera, hay muchos lugares en Colombia con belleza extraordinaria donde no hay hoteles, pero sí hay gente dispuesta a recibir turistas siempre y cuando se cumplan los requisitos que se puedan manejar que les convengan a todos. Gracias.

Presidente:

A usted Alexander, gracias. Germán Ricardo Nieto, Iván Guillermo Mendoza, Pablo Andrés Castro.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Pablo Andrés Castro, ciudadano:

Buenas tardes para todos, Representante Óscar Sánchez, me imagino que al final no me va a felicitar por respetar el tiempo. Mi nombre es Pablo Andrés Castro, soy egresado de la Facultad de Derecho de la Universidad Externado de Colombia, llevo desde hace muchos años en este tema de derecho urbanístico, el derecho inmobiliario y el de propiedad horizontal. Lamentablemente por los escasos estipendios que normalmente tienen las copropiedades, indistintamente de cuál sea su destino residencial, comercial y del estrato, casi no puedo trabajar con las copropiedades, pues no pueden pagar unos estipendios medianamente justos. Sin embargo, desde el otro lado, desde el lado de los constructores y desde el lado académico sí vengo desde hace muchos años trasegando en esto.

Sea lo primero, desde la parte dogmática Representante, establecer o proponer que, desde el proyecto de ley, ah, bueno, quiero decir que solamente voy a hacer mis comentarios respecto del Proyecto 205. No me voy a referir a propuestas, a lo bueno porque tiene muchas cosas buenas, lo de las multijuntas me pareció sensacional, el tema de ser oponible los manuales de convivencia, bueno una serie de cosas. Me voy a referir es a lo que yo propongo, además de lo que está ahí. Entonces les decía, que, desde el punto de vista dogmático, yo sí sugiero que se ponga o que quede en el texto, algo que es trascendental y es que las copropiedades no son de naturaleza patrimonial, ojo con esto, son de naturaleza presupuestal, aquí no estamos administrando patrimonios, estamos administrando presupuestos. Tan es así, que es la misma Ley la que establece que primero, la asamblea ordinaria en la que se hace a más tardar el último día de marzo, debemos presentar un presupuesto, que es aprobado por la asamblea y es el que se va a ejecutar durante el año, ¿y ese presupuesto de dónde se va a fondear? De las expensas comunes ordinarias y para temas extraordinarios, las expensas comunes extraordinarias.

Es por esto, entre otras, Representante, que me parece trascendental, que desde el punto de vista técnico-jurídico, se haga una aclaración en el proyecto de ley y es que vemos que todos los

condominios dicen, oiga, si usted paga dentro de los cinco primeros días tiene un descuento del 5%, después ya lo paga pleno. No, qué equivocación tan grande, resulta que atendemos es una, las copropiedades como lo decía son de naturaleza presupuestal. Lo que ocurre, es que si pago dentro de los primeros cinco días no tengo sanción, si pago a partir del día sexto, ya tengo una sanción ojo, no hay descuento porque es que el presupuesto es único y está aprobado desde el principio yo no lo puedo modificar con descuentos, porque si de una vez se me afecta la caja. Lo que pasa después del día sexto, es una sanción y es algo tan cotidiano, pero debería quedar de manera muy clara.

Pero a partir del tema dogmático, Representante, de que estamos frente a entidades de carácter presupuestal y no patrimonial, esto además tiene una incidencia adicional frente a las obligaciones de las copropiedades. Cuando se va a embargar no se puede embargar las zonas comunes, no se debería, se embargan los recursos, el presupuesto, los recursos que consigan a título de expensas comunes ordinarias o extraordinarias los copropietarios, pero no las zonas comunes. Entonces, fíjense que esto tiene una trascendencia en el tema de dejar claro desde el punto de vista dogmático, que estamos frente a entidades de carácter presupuestal y no patrimonial.

Un segundo tema, el año antepasado el Ministro Jonathan cuando estaba de Ministro de Vivienda, él sacó la Circular 2021EE0090167 en el mes de agosto, donde establece que las pérgolas retráctiles, todos los cobertizos, carpas, casetas, tiendas, cubiertas o similares caracterizadas por: 1) Están soportadas y amarradas con materiales livianos. 2) Que sean fácilmente instaladas y desmontables en cualquier tiempo y lugar. 3) Que no generen detrimento en el terreno y 4) Que su comportamiento dinámico difiera desde las edificaciones convencionales. Según esta circular, este tipo de mejoras o de desarrollos, no se supeditarán al cumplimiento de la norma de sismorresistencia y, por ende, no requerirán de la obtención previa de una licencia de construcción para su instalación. Eso debería estar desde el punto de vista sistemático, normativo, debería incluirse en el proyecto de ley.

Yo le voy a pedir un poquito más de tiempo, voy a correr mucho, porque son temas puntuales, mire, ya llevo tres. Bueno, gracias.

Presidente:

Ya lleva cinco minutos, adelante.

Continúa con el uso de la palabra el señor Pablo Andrés Castro, ciudadano:

Yo creo que esto les sirve a todos, además es muy técnico, muy puntual. Gracias Representante, debería estar incluido ahí. Otro tema, la modificación al artículo 5° en la ley 675 sobre el contenido literal 8, en cuanto a que, ah, bueno, en lo que tiene que ver con el tema de disposición en la fuente, me parece que

si bien es cierto establece que de aquí en adelante es obligatorio dar cumplimiento a toda la normatividad en materia de regulación de uso de bolsas de uso plástico, el código de los colores y todo, me parece que un término de cinco años es demasiado largo para la implementación de las copropiedades que ya tengan en este momento en vigencia su Régimen de Propiedad horizontal, estamos acabando nuestra casita que es el medio ambiente.

Aquí hay un tema, que me parece que se mantuvo y se mantiene la prórroga en la modificación del artículo 17 de la ley 675, que es la que obliga a que cuando hay hipotecas de mayor extensión constituidas por el propietario inicial, se deba hacer la liberación parcial de esa hipoteca de mayor extensión, como requisitos *sine qua non* para poder titular del propietario inicial al primero titulado. En la ley 675 quedó un error y es que establece que es obligatorio siempre que la venta sea de contado, ahí quedó ese error y vuelve y queda acá en el proyecto de ley, pues resulta que cuando compramos con un crédito, también está siendo de contado. Entonces, se puede prestar para malinterpretaciones y se ha presentado de hecho, ha habido abogados litigantes que en los ejecutivos o en procesos jurisdiccionales contra los constructores han echado mano de eso y no es de difícil modificación el texto.

Hay algo que me parece importantísimo y es que, cuando los constructores suscriben la escritura pública en favor del primer titulado, muchos de ellos establecen lo que se denomina unos intereses de subrogación, que son unos intereses que se causan desde el momento en el que se titula por primera vez el inmueble hasta que el banco hace el efectivo desembolso, que se puede hacer algún tipo de regulación de eso, Representante.

El otro tema que me parece importantísimo, es que se establece una solidaridad frente a las multas del administrador para el consejo de administración y aquí me quiero referir a algo que estaban tocando en otro momento y es, de verdad que no es tan cómodo hacer parte del consejo de administración, yo soy masoquista y yo pertenezco acá en el conjunto y lo he hecho habitualmente con responsabilidad con mi patrimonio. Pero, resulta que hacerlo no es tan fácil, se requiere de tiempo, es *ad honorem* y en el momento en el que a mí me imponen una solidaridad frente a las multas del administrado creo que, tengo una seria contradicción y que rayaría con mi constitucionalidad y con lo legal, de que alguien que ejerce una tarea *ad honorem*, sea solidario frente a alguien que sí tiene una remuneración. Ahora, más bien el artículo 5° del párrafo 3° del artículo 50 de la ley 675 tiene algo que nunca se reguló, porque ahí decía: El Gobierno podrá establecer la obligatoriedad de pólizas a cargo de los administradores de las copropiedades, más bien eso, para poderme postular que tenga que tener una póliza como administrador aparte del registro que me parece buenísimo. Ya voy a terminar.

Gracias, ah, bueno, me parece muy bueno como lo decía hace un momento que tenga, ah, bueno, aquí hay algo importantísimo. Frente a las sanciones por no cumplimiento de obligaciones no peculiares en las copropiedades, yo sí creo Representante, que debería estar incluidas no en el reglamento de propiedad horizontal, sino en el manual de convivencia y ateniendo la misma norma que usted establecía de que no requería para su oponibilidad elevado a escritura pública y por supuesto, el consecuente registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el folio respectivo me parece que las sanciones deberían estar contenidas era en el manual de convivencia y eso sí el manual de convivencia aprobado por la asamblea como mayoría, pero no elevado a escritura pública para su oponibilidad. Pero esta sanción que la ejerza el administrador con base en lo que la misma asamblea estableció, pero, así como está el proyecto, está establecido que es el reglamento el que tiene que tener las sanciones y me parece que es mucho más completo. Ya con esto voy a terminar.

Presidente:

Pablo, nos puede entregar el documento, todavía tenemos varias personas. Un minuto para cerrar.

Continúa con el uso de la palabra el señor Pablo Andrés Castro, ciudadano:

Dos cosas fundamentales, gracias: 1) Establece que, la inspección, vigilancia y control será establecida por todos los entes territoriales, municipales y distritales. Yo propongo que además se ponga algo que necesitan los municipios y los distritos, no establezcan cuál es la entidad o una dependencia que va a regular eso de manera transitoria, se imponga que sean las Secretarías de Gobierno las que adelanten esa competencia. Y por último, y esto ya lo habían tocado hace un momento de manera tangencial y es que, establece que hay un término de dos años para hacer la armonización, como decía la líder, 675, aquí para la modificación de los reglamentos, acogiéndonos a esta Ley de Propiedad Horizontal. Yo le voy a decir algo que pasó, algo Representante, en años recientes y es que se modificó el régimen tarifario de los derechos e impuestos de Registro e Instrumentos Públicos.

Antes, cobraban un acto sin cuantía para hacer la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal y cobraban algo así como mil quinientos pesos adicionales, por cada unidad privada. Entonces, eran ciento cincuenta mil por el acto sin cuantía y mil quinientos por cada unidad privada que tocara inscribir la escritura, ahora no, ahora le cobran ciento cincuenta mil por cada unidad privada. En mi conjunto, por ejemplo, son ochocientas unidades multiplique por doscientos cincuenta mil da un tema para poder hacer la reforma de ochenta millones de pesos, luego ninguna copropiedad, las copropiedades por lo menos les quedaría imposible hacer la reforma. Muchas gracias.

Presidente:

Pablo gracias, lo invitamos a que nos radique la ponencia que, por supuesto, la estudiaremos con los coordinadores ponentes: Olga Milena Ospina, Guillermo Enrique Gómez, Luz Marina Gordillo.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Luz Marina Gordillo, delegada del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:

Me disculpo por robarte el turno, pero tengo que salir. Mucho gusto, soy Luz Marina Gordillo representante del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, empiezo por extender un cordial saludo por parte de la Ministra hacia ustedes, Representante Óscar Sánchez, doctora Amparo Calderón y Robert muchas gracias por el esfuerzo que están haciendo al oír a todas estas personas que hoy nos acompañan, un cordial saludo también a los administradores, empresas, copropietarios y federaciones que han intervenido.

El Ministerio de Vivienda valora este arduo trabajo que se está haciendo respecto a la propiedad horizontal. Como lo podemos ver en las intervenciones que hemos tenido, son muchas las necesidades en materia de reglamentación de propiedad horizontal, hemos visto temas de seguros que es un tema que ha sido reiterativo en sus intervenciones, los temas de convivencia y uno de los temas que nos llama bastante la atención, es el tema que se refirió al manejo y cobro de cuotas de administración, en especial a las viviendas de interés prioritario y a las viviendas de interés social. Es un tema que, Representante, tenemos que revisar, porque digamos que, sí tiene una gran connotación en especial a los de vivienda de interés prioritario que son muchas de las personas, pues no han sido pues propietarios de viviendas en especial, por ejemplo, los que fueron beneficiados de los programas de vivienda gratuita, creo que ese es un tema bien relevante para revisar.

Otro de los temas, que nosotros como Ministerio revisamos y que también lo mencionó Fedelonjas, es que el hecho de extenderse en conceptos y definiciones en los proyectos de ley, puede traer errores en las definiciones y digamos que no hay necesidad cuando ya hay una ley superior que los define, en especial pues las normas técnicas. En relación a los entes que deben regular el tema de la propiedad horizontal como ya lo mencionaron, sí existe la necesidad de crear un ente que pueda regular estos temas que sea especializado, en uno de los proyectos de ley se estableció o se propuso que fuese o el Ministerio de Vivienda o el Ministerio de Vivienda o el Ministerio del Interior.

Sin embargo, Representante, de acuerdo a las funciones que se le ha otorgado al Ministerio de Vivienda, en las cuales están en el Decreto 3571 de 2011 y el Decreto 1077 de 2015, nuestras funciones se basan es en la promoción y el acceso a la vivienda, en especial para las personas vulnerables de país, como son los beneficiarios de las viviendas

de interés prioritario y las viviendas de interés social y en ese sentido, no tenemos la especialidad o las capacidades para tener el control en temas de convivencia y demás temas del Reglamento de Propiedad Horizontal, esto sin perjuicio a los apoyos que hemos prestado en la materia que hoy venimos, por ejemplo, presentando, entregando conceptos y apoyando los temas a los entes territoriales y a la Secretaría de Gobierno.

Pues, en general, frente al Proyecto 282 y 205 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha presentado la ponencia en cada uno de ellos, una en octubre y otra en noviembre, verifiqué un poco con Robert la aplicación y le agradezco mucho porque hay muchos de los temas han sido tenidos en cuenta. Sin embargo, me pongo a su disposición para los demás temas que aquí se han tratado y que de pronto no se tuvieron en cuenta en el proyecto y que el Ministerio de Vivienda puede prestar un apoyo técnico. Muchas gracias, muchas gracias a todos por su participación y esperamos que lleguemos a un feliz término con este proyecto de ley.

Presidente:

Gracias doctora Luz Marina, muy amable por su intervención y por supuesto que estaremos muy atentos a las Mesas de Trabajo con el Ministerio, tanto de Vivienda como del Interior. Qué pena doctor Guillermo Enrique Gómez.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Guillermo Enrique Gómez, Presidente Ejecutivo Nacional Asociación Colombiana de la Industria Gastronómica (Acordes):

Gracias honorable Representante. Muy buenas tardes a todos, no voy a repetir muchos aspectos que se han socializado. Yo soy el Presidente Ejecutivo Nacional de Acordes, Asociación Colombiana de la Industria Gastronómica, representamos al sector gastronómico en todo el país, somos un gremio especializado, con 66 años de trayectoria y este proyecto de ley, honorable Representante, nos merece comentarios, porque como lo hemos escuchado de previas intervenciones uno de los aspectos afectados, está relacionado con el turismo. Y el turismo de alguna manera lo mueve la gastronomía, así lo ha ratificado la Organización Mundial del Turismo y efectivamente, podemos avalar que la injerencia de la tecnología de plataformas en la operación de servicios turísticos ha ayudado a consolidar y a definir muy bien la oferta gastronómica y, por ende, los destinos turísticos.

Tal vez, el único punto de la ponencia que ya la habíamos presentado, ya la tienen ustedes de parte nuestra, tiene que ver con la experiencia de la pandemia. Nosotros fuimos tal vez uno de los sectores más golpeados de esta situación y esto llevó, Representante, a que muchos de los negocios establecidos en el comercio, tuvieran que cerrar y muchos de los profesionales de la cocina desplazarse a sus hogares, convertir las cocinas de sus apartamentos en centros de producción, algo que hubiéramos querido que no pasara, pero es

que es la realidad económica, es la realidad social y de alguna manera la preparación de alimentos y bebidas se debe o está nutrida en gran porcentaje, por una necesidad de subsistencia. De tal suerte, que hemos visto la injerencia de las plataformas, como favorable para que de alguna manera se balancee esa realidad económica y se vean beneficiados los destinos turísticos.

Yo, simplemente, diría que para, llevamos como un dato interesante para los insumos de esta audiencia pública, es que yo soy miembro de Consejo Nacional de Turismo y en el último reporte, la última reunión que tuvimos en el mes de diciembre en el Ministerio, fue muy notable el incremento de registros nacionales de turismo que tuvo el país el año pasado. Pasaron de cincuenta mil registros a ochenta mil registros y esto de acuerdo al reporte que nos dio el Viceministerio de Turismo, es gracias a la presencia de plataformas tecnológicas como es el caso de Airbnb, que de alguna manera ha ayudado a formalizar y a regularizar la operación de servicio. De tal manera, que por ello nosotros como gremio, respaldamos muchas de la esencia del Proyecto de ley 205 y vamos a mantenernos en ese sentido, debemos decir que, este tipo de plataformas en el mundo han ayudado a consolidar esa oferta y obviamente, a la industria gastronómica le resulta de interés, lo mismo que al país.

Cerraría mi intervención, leyendo al profesor Julián de Zubiría, que hoy publicó un trino bastante interesante en el que nos dice, que prohibir las plataformas es tan absurdo, como prohibir el celular por competencia desleal con el teléfono fijo. La única opción, es regular y ponernos a tributar, aprovechando las plataformas para mejorar la movilidad y la vida y citó a Jalil Gibran, que nos dice: la vida no marcha hacia atrás, ni se detuvo en el ayer. Es eso doctor, muchas gracias.

Presidente:

Gracias doctor Guillermo, muy amable. ¿La ponencia está?, ¡cierto? Gracias. Gonzalo Duque, se acabó de ir Gonzalo, bueno dejémoslo para que conteste la llamada, ¿ya? Ya lleva treinta segundos.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Gonzalo Duque:

Bueno, muy buenas tardes para todos, un saludo al doctor Óscar Sánchez, a la Secretaria General de la Comisión Primera y a todas las personas que nos acompañan. Yo tengo una sola inquietud doctor Óscar y es que ojalá, se pueda incluir en la ley, y no quiero contradecir lo que algunos proponen sobre el tema de la convivencia en la propiedad horizontal. Si bien es cierto, la propiedad horizontal es para familias, es de habitación. Respeto, comparto en parte el tema de la vivienda turística y todos esos aspectos, pero yo comparto unos temas que por lo menos en mi municipio de Cajicá se están sucediendo, que es que se confunde la propiedad horizontal, con que yo pueda hacer lo que se me provoca y me parece que no debe ser así.

Hay unos temas de las webcams, una cantidad de cosas que se están empezando a suceder en las propiedades horizontales y que me parece que hay que ponerle suma atención, me parece que es un tema muy delicado que se está desvirtuando el tema de la vivienda en familia, de la vivienda personal, de la intimidad, del respeto. Entonces, quería solo hacer esa observación doctor Óscar, muchas gracias.

Presidente:

Gracias Gonzalo, muy amable por su intervención, eso nivela un poquito la de Pablo. Henry Muñoz...

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Henry Muñoz:

Buenas tardes a todos, buenas tardes a la Honorable Mesa. Como arquitecto, pues tengo un punto a considerar, no voy en contra de la vivienda en propiedad horizontal turística, pero sí hay que tener en cuenta los Planes de Ordenamiento Territorial, porque cuando nosotros como arquitectos estamos diseñando vivienda en propiedad horizontal, lo primero que analizamos, son las fichas técnicas y los usos permitidos en estos POT. Si ustedes van a querer obviar estos usos de suelos permitidos, pues literalmente sería que en la propiedad horizontal se puede aprobar con el 70+1 para que estas propiedades horizontales acepten esta vivienda turística, pero sí va en contravía de la Norma Genepot, pues decaería el proceso, si, pues, para tener en cuenta eso.

Otro punto, que quería compartir con ustedes es la valorización y desvalorización del bien inmueble sometido a propiedad horizontal. Desafortunadamente, pues nosotros, bueno, nos contratan para hacer un proyecto de propiedad horizontal si, donde tenemos en cuenta unos índices de construcción, unos índices de ocupación, áreas de cesión si, encontramos que al final del ejercicio, al final del diseño encontramos demasiada vivienda y poco espacio para el disfrute del que aquí va a vivir sí. Entonces, lastimosamente se me fue la representante del Ministerio de Vivienda, porque sí hay unos temas ahí, complejos, en cuanto a esos índices de ocupación de la vivienda.

Quiero decir que, pues se tendría que bajarse un poco estos índices de ocupación para permitir más áreas verdes, más áreas de esparcimiento, pues ahorita con el tema del Covid, pues fue cuando se creció y se evidenció, pues personalmente tuve problemas con mi esposa porque todos los días salía a mirar en la ventana, entonces ya mi esposa pensó que era que yo estaba mirando a la vecina. Entonces, pues estamos saturados de ese tema del concreto tan apartado si, entonces pues lastimosamente se nos fue la representante del Ministerio de Vivienda, porque si pues es un tema a tener en consideración.

Y el otro tema, pues ya es un intento del proyecto de vivienda, pero también hay una desvalorización como lo está sucediendo en el municipio de La Vega, en donde ya hay unos temas de deslizamiento, demasiado invierno si y empiezan a afectarse estas

copropiedades, entonces ya su valor disminuye. Pero no es solamente, también temas físicos, cuando hay temas de convivencia como lo que nos decía el ponente anterior, pero que tiene que ver con la webcam, pues los bienes inmuebles desvalorizan así esté en estrato alto, listo. Muchas gracias.

Presidente:

Gracias Henry, muy amable. Treinta segundos, don Guillermo Urrego.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Guillermo Urrego:

Buenas tardes a todos. Yo no venía preparado para intervenir, pero me motivé por la presentación de algunos de ustedes. Vivo, soy residente de un condominio acá en Cajicá, quiero plantear tres aspectos, voy a tratar de ser muy breve: uno sobre pólizas, otro sobre trabajo pospandemia y uno sobre la función de las curadurías. Las pólizas normalmente se hablan en la ley, que son contra terremoto e incendio, pero la realidad es que se debe pensar más bien es en la vulnerabilidad de cada región, porque como vemos o lo acabamos de ver en este momento en el invierno, por ejemplo, La Calera tuvo grandes problemas por deslizamientos y por inundaciones. Entonces, ¿qué es lo que se debe hacer? Es un estudio de vulnerabilidad y dependiendo de la vulnerabilidad de cada región habrá cuál es la prioridad si es incendio o terremoto, incendio, erosión, deslizamiento, inundaciones, etc., etc.

Entonces, habría que buscar la manera de que se ampliara en ese sentido y se le diera digamos, mayor avance al análisis de la vulnerabilidad y de riesgo de cada región, para incluirla en la parte de las pólizas y en ese aspecto. El otro aspecto de las pólizas es que no es muy claro, porque conocemos la vivienda o el Régimen de Propiedad horizontal, conjuga dos aspectos que son muy importantes: lo privado y lo común y a veces se confunde lo privado y lo común, cuando se presenta algún evento y entonces las personas en lo privado hasta donde yo entiendo, lo privado es responsabilidad de uno, luego uno tiene que tener una póliza de seguros. Y a veces se piensa que la póliza de zonas comunes es la que tiene que responder por el evento que se presentó en la vivienda y eso no es claro y viene la confusión y viene la discusión en los conjuntos y grandes polémicas.

El otro aspecto es pospandemia, el trabajo pospandemia esto nos obligó a cambiar y en este momento inclusive, yo pienso que se debe cambiar hasta el Código Laboral porque todas las empresas están buscando que la gente se quede en casa. Entonces el coworking que está funcionando en muchas partes se va volver recurrente y sobre todo en los conjuntos residenciales, entonces hay que modificar la ley para que no se hagan las exigencias de espacio y de tiempo y de ciertas características y sobre todo en la vivienda, porque a veces se reúne uno con uno o dos compañeros y después aparece la

parte laboral, que le dicen a uno que ahí no se puede trabajar que, porque es una vivienda exclusiva. ¿Entonces qué sucede? Que en este momento la ley hay que modificarla, porque el aspecto de la pandemia modificó completamente los esquemas laborales en el país.

Y un tercer aspecto, que me llama mucho la atención y es ¿cuál es la función de las Curadurías? Porque estamos viendo y lo digo por lo que recurrentemente hemos visto en los últimos años en Medellín, que se presentan problemas por condiciones, inclusive de estructura. Entonces, yo quisiera saber en la ley si se contempla de que la Curaduría vaya más allá de dar las licencias de construcción y hacer un seguimiento a las obras, como una condición importante de responsabilidad para que no queden sueltos los constructores y haya un ente que le pueda hacer el seguimiento antes, inclusive; yo pensaría que antes de que la obra se le entregue a la comunidad que la compró, tenga un aval de la Curaduría que le diga, reúne ciertas condiciones y lo ponen a uno a luchar y a discutir y a pelear con la constructora, que ahí es donde perdemos todos, muchísimas gracias.

Presidente:

Gracias a usted don Guillermo. Hernán Correa, por supuesto la intervención es diferente a la que hizo ayer en Funza.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Hernán Correa:

Obviamente doctor. Un saludo especial para todos, honorable Óscar Hernán Sánchez León, doctora Amanda, doctor Robert muy buenas tardes. He venido los últimos tres años, tengo una experiencia de propiedad horizontal de más de treinta años, donde los últimos tres años me he dedicado a dar capacitaciones en Cundinamarca, el Gobernador, el doctor Nicolás García Bustos, escuchó un proyecto del cual le presenté y por eso me tiene en esta tarea. A nombre suyo doctor Óscar, le ofrezco para Cajicá y les informo de una capacitación con varios actores, en varios temas de propiedad horizontal y ojalá la podamos coordinar, eso lo podemos realizar doctor Óscar.

Voy a tomar unos puntos que no se han tocado y quiero hablar de la capacitación precisamente. La capacitación evita las riñas, las discusiones en la propiedad horizontal, tanto de las asambleas como en los contactos entre los organismos de administración, residentes y propietarios, porque es fundamental el conocimiento del régimen jurídico que se aplica en las propiedades horizontales. También, las capacitaciones en lo que llevo, he notado que, la gran mayoría de las Secretarías de Gobierno de los municipios, desconocen normatividad en propiedad horizontal. Los señores alcaldes, con todo el respeto también desconocen, ellos por lo general delegan sus funciones, que es la inscripción y posterior certificado de representación legal en los Secretarios

de Gobierno, en algunos otros han delegado en los jefes de Planeación.

La capacitación, no solamente iría en temas de propiedad horizontal, aquí tenemos que mirar capacitación en principios, en valores que los han perdido, en derechos humanos, en la seguridad y la convivencia, aquí tenemos la ley 1801 del 2016 que es muy importante, ¿cuáles son las funciones de un Inspector de Policía? ¿Cuáles son las funciones de la Policía Nacional? En temas de conflictos en la propiedad horizontal, ¿cuáles son las problemáticas que se tienen, pongamos en materia que tiene que ver con la Comisaría familiar? Muchas veces nosotros como administradores, soy administrador de empresas, muchas veces nosotros no distribuimos ante la comunidad ni siquiera los teléfonos de emergencia. Esto es importante tenerlos, muchas veces la comunidad desconoce en un maltrato infantil a quién acudir, si acude al Policía de Infancia y Adolescencia, acude al portero o acude a la Comisaría de Familia, esto es importante tenerlo claro y en esto las capacitaciones son importantes.

Hablamos de muchas problemáticas doctor Óscar, pero no hablamos de la prevención y eso le hace falta a este proyecto de propiedad horizontal, lo voy a dejar más tardesito para que lo toque el amigo que traigo referente, él tiene una, acaba de crear una fundación y lo convencí para que se incluyera en las propiedades horizontales con tema de prevención tanto de consumo de sustancias psicoactivas, como de pronto los abusos y las relaciones sexuales a temprana hora en niños y jóvenes, adolescentes.

En la 282, hay cosas que no son coherentes, nos hablan de un manual de vitrinismo que hay que crearlo, pero no nos dice quién va a hacer las funciones, no nos dice ni siquiera qué es ese manual de vitrinismo, simplemente está para crear. Nos habla de un reglamento interno de actividades, pues ya sabemos que de pronto es el día de la madre, el día del niño, etc. El Manual de Seguridad y Convivencia, ya terminamos con él, pero sigue dentro del mismo texto del Comité de Convivencia, entonces, el uno u el otro. Manual de Políticas de Protección de datos, *habeas data*, Sistema de Gestión de Riesgo y Seguridad y Salud en el Trabajo, ahí he encontrado muchas copropiedades que no lo tienen, es más, lo desconocen, ya ahorita en febrero se les cumple la tercera actualización.

Presidente:

Un minuto, Hernán.

Continúa con el uso de la palabra el señor Hernán Correa:

Listo, honorable. Tenemos nosotros, en las propiedades horizontales que nosotros visitamos, Bogotá no se escapa y en Cundinamarca no se escapa, las propiedades horizontales abiertas, hoy en día estamos en un problema de inseguridad bravo, por no decir tenaz. Pero, en Bogotá en las Alamedas las

propiedades horizontales que colindan con ellas no pueden encerrar, no les interesa si encierran, he visto casos puntuales donde demuelen los cerramientos y sancionan a las propiedades horizontales. Yo creo que aquí, hay que autorizarles ese cerramiento y que sea por 70% de las copropiedades.

Lo último, mirar qué son delegados, aquí en el 282 nos dice que es una persona natural, pero entendamos que hay apoderados porque ahora es el momento de los apoderados, representantes, delegados, propietarios, residentes. Entonces, eso hay que estarle, fuera de los otros organismos que están creando que nos van a volver un conflicto, primer nivel con propia personería jurídica. Segundo nivel, que van a ser los segundos pisos con propia personería jurídica, tercer nivel, cuarto nivel y cada uno con personería jurídica y con organismos de administración independientes. Tengamos cuidado, esto nos va a generar, como lo dije aparte ayer, en un conflicto. Gracias.

Presidente:

Gracias a usted Hernán. David Sánchez, inicialmente cuatro minutos, David.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor David Sánchez:

Buenas tardes, muchas gracias a todos los presentes. Soy David Sánchez, trabajador social, estudiante de último año de psicología, vengo en representación de los niños, niñas y adolescentes y población vulnerable en propiedad horizontal. Y con el tema, que me parece supremamente importante, un sistema preventivo en propiedad horizontal. Es importante un sistema preventivo que nos permita orientar y prevenir violencia intrafamiliar y prevenir consumo de sustancias psicoactivas, prevenir las diferencias, desmontar los conflictos, porque hablamos de normas y eché previamente una revisada a los dos Proyectos y ninguno habla de un sistema preventivo, no hay un sistema preventivo y somos humanos, todos tenemos dificultades en la vida, en el diario vivir, todos tenemos diferencias para interactuar, todos defendemos una postura. Pero desconocemos como nos desarrollamos, como se comportan nuestros niños, nuestras niñas, nuestros adolescentes, todos tenemos conflictos, el stress y esto lo que altera la convivencia, hablamos de convivencia y muchos no sabemos cómo enfrentar el conflicto. Así de importante es un sistema preventivo.

Por eso, yo propongo incorporar dentro de la reforma un sistema que permita prevenir el suicidio, hace poco una chica médica en propiedad horizontal se lanzó de un piso octavo más o menos, las causas las desconocemos. Hay actores dentro del consejo, pero uno no ve un psicólogo, no vemos una óptica desde ahí y todos tenemos etapas de desarrollo diferente, muchos de nosotros desconocemos cuál es la etapa de desarrollo en la que nos encontramos. Muchos de nosotros desconocemos los factores de desarrollo psicosocial, en los que se exponen

nuestros niños. Muchos de nosotros consumimos sustancias psicoactivas, delante de nuestros niños y después les exigimos. Muchos de nosotros estamos hablando de como reestructurar y reformar, pero en dónde estamos nosotros como población, cómo convivimos, por qué no le apostamos a convivir en felicidad, todos tranquilos sin tener problemas con nadie.

Entonces, esa es mi propuesta doctor, poder incorporar dentro de la reforma un sistema preventivo, que nos permita vivir sabroso o que nos permita vivir bien todos con todas, yo apuesto que un sistema preventivo reduce los conflictos de convivencia. Muchas gracias.

Presidente:

A usted David, gracias. El doctor Hugo Gamba del Ministerio del Interior. Comencemos con cuatro iniciales y vamos mirando, doctor.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Hugo Gamba Sánchez, delegado del Ministerio del Interior:

Bueno, buenas tardes. Pues no me demoro mucho para no cansarlos, un saludo especial, señor Representante, doctora, a todas las personas presentes e invitados del doctor Alfonso Prada como Ministro del Interior. Bueno, escuchando detenidamente todas las intervenciones, me detengo en algunas importantes. Primero, lo que dice aquí el caballero, nuestra cultura preventiva es pobrísima, pero pobre, pobre, porque nosotros siempre pensamos es en la emergencia cuando ya ocurre no antes de. Entonces, yo para qué aseguro mi apartamento, si es el que se va a incendiar es el del vecino o al del vecino se le va a inundar, pero a mí cuando se me va a inundar el apartamento, cuándo se me va a presentar un incendio. ¿Por qué no aseguro el carro? Porque es que yo manejo con cuidado, yo no tomo cuando manejo y nunca me voy a estrellar y en cualquier momento me puede ocurrir un accidente y el carro ahí está, pérdida total, se perdió la platica.

Son temas difíciles y complejos, pero no solamente en Colombia que pasa esto, tuve la oportunidad de trabajar en el tema de gestión de riesgos durante muchos años, hablando de estos fenómenos naturales, los deslizamientos, inundaciones, avalanchas, etc., etc. Vean lo que pasó ahorita con Rosas, Cauca, por ejemplo, pasó esa avalancha y ese departamento quedó totalmente desconectado del país, con unos problemas grandísimos y hace como quince días atrás estaban en plenos carnavales y fiestas. Entonces y empiezan las discusiones, que este fue el Gobierno anterior, que el otro, que es que aquello, que no invirtieron, que lo uno y que lo otro.

Es un tema complejo, frente a la propiedad horizontal nosotros como el Ministerio del Interior tenemos un gran compromiso, lástima que se fue el Ministerio de Vivienda, porque esto señor Representante, tiene que ser una articulación y nosotros siempre lo hemos hablado en todos los

escenarios, no solamente de propiedad horizontal, sino en muchos, en muchas acciones que tenemos como Gobierno nacional. Una autocrítica que tiene el Gobierno y no es este, muchos anteriores porque he tenido la oportunidad de trabajar más de 20 años en el Estado, es que cada cual se ocupa de lo suyo, pero no hay una articulación y cuando vienen los problemas, entonces empiezan a la luz pública a salir los problemas, que ese problema era de tal, que, de aquello, que, del uno, que del otro y no hay articulación.

Otro problema también que tenemos, es una autocrítica, las leyes, resoluciones, decretos, normas, etc., hay que actualizarlas, tenemos que actualizarlas y por eso estamos acá, pero no solamente actualizarlas sino también aplicarlas, porque tenemos muchos decretos y leyes que se quedan muy bonitos empastados en los escritorios de los alcaldes, de gobernadores y hasta ahí llegó. Otro problema, también y que tocaron aquí también en esta audiencia que es el tema de la capacitación, porque se trabaja mucho en el tema de las asistencias técnicas para comunidades. Yo venía ahorita de Corferias, donde estábamos allá trabajando en el tema de las comunidades indígenas del país y sus deberes y derechos. Pero, resulta que, en muchos campos, las comunidades se ocupan más de lo que me toca a mí, lo que me corresponde, lo que me tiene que dar el Estado, ¿mis derechos dónde están? Pero, mis deberes dónde están también y ese es un problema que también tenemos en las comunidades.

En el tema de propiedad horizontal, doctor y usted lo sabe, tenemos una, digamos paralelamente trabajando las juntas de acción comunal, en este momento están identificadas más de setenta y seis mil juntas de acción comunal en el país y nosotros hemos tenido interacción también con el tema de propiedad horizontal porque nos dicen, hasta dónde llega la junta de acción comunal y hasta dónde está la propiedad horizontal. Entonces, la discusión se abre ahí, que el administrador tiene injerencia dentro del conjunto, pero si está dentro de una junta de acción comunal, entonces, ¿qué pasa ahí? Esa es una discusión también que, no creo que debe tenerla también aquí la reforma.

Pues el equipo de abogados allá del Ministerio, estuvo analizando la reforma como tal, nosotros ya le pasamos ya por la Dirección de Asuntos Legislativos, los comentarios respectivos. Me causa también mucha inquietud, el tema de la participación ciudadana, porque nosotros trabajamos en temas de participación ciudadana, pero al hablar de participación creemos que es levantar la mano en un espacio o llegar a un buzón de sugerencias y yo participo y resulta que eso no es así, la participación va mucho más allá, empezando por estudiar un poquitico los mecanismos de participación ciudadana que habla una ley, que es la 1757 del 2015, que nosotros tratamos de impulsar, llevar a cabo con las diferentes comunidades en todo el país y es un gran reto que tenemos.

Lo otro es, la propiedad horizontal en el país, doctor, esto ya se ha crecido en unas ciudades de manera totalmente desbordada, hablamos de ciudades como Cali, Bucaramanga, Armenia, Medellín donde está la propiedad horizontal full y donde están los problemas de convivencia y donde dijo alguien por ahí, que hay que también estar con el Código de Policía al lado también, porque resulta que arrendador, arrendatario, yo arriendo mi apartamento se me van unas personas allá y esas personas les interesa poco lo que está pasando allí e incluso van y mandan una carta cuando se reúne la asamblea anual, porque no se comprometen, viven allí, pero no se comprometen y al arrendador, ¿qué le interesa? Pues que le llegue su platica mensualmente. Entonces, son problemas que se suscitan, empiezan desde ahí, empiezan desde la misma casa, con Bienestar Familiar trabajamos el tema niños, niñas y adolescentes, lo que decía el caballero, mi antecesor, el problema de la drogadicción, etc., etc., dentro de esos conjuntos, es también muy grave, es complicado, pero si no hay paz en el mismo hogar, entonces cómo vamos a vivir sabroso, ahí sí, como dicen, es complicado.

Y en este momento con el Gobierno del doctor Petro, se trabaja el tema del Diálogo Social y Paz Total, esas son las dos grandes alternativas, perdón, grandes retos que tiene el Gobierno nacional, pero eso no es fácil, no es fácil porque tenemos problemas que vienen de atrás, tenemos una cantidad de retos, indicadores, etc., etc., que poder llevar adelante. La propiedad horizontal, es una de ellas, yo lo invito doctor a que de aquí en adelante de parte del Ministerio, nosotros estamos dispuestos, hemos venido trabajando en años anteriores con unas Mesas Regionales de Propiedad Horizontal, nos fuimos a unas ciudades a Cali, a Pereira, incluso una persona de propiedad horizontal que estaba dirigiendo eso, era de la ciudad de Pereira, una señora no recuerdo ahorita el nombre, seguimos en la disposición de trabajar, dimos el aval ya, como le estaba comentado al proyecto de ley con toda la revisión y con la aprobación del doctor Prada, para seguir adelante y lo invito a que tengamos esas Mesas de Trabajo, pero con el Ministerio de Vivienda articulémonos, no que el Ministerio esté por allá y nosotros por acá, eso no puede funcionar así. Listo, muchas gracias.

Presidente:

Gracias a usted doctor Hugo. Por supuesto que sí, la idea es articular en primer lugar al Estado, las entidades que les corresponde como usted lo acaba de mencionar, por eso han sido invitados y esperamos que nos sigan acompañando a lo largo del país, donde vamos a estar en estas audiencias públicas.

No sé si de las personas que están en el auditorio, alguna de ustedes quiera participar. Ingeniero Roberto, inicialmente tiene cuatro minutos, Ingeniero.

La Presidencia concede el uso de la palabra al Ingeniero Roberto Torres:

Doctor muy buenas tardes, muy buenas tardes a todos, muchas gracias a todos ustedes, qué bonito y qué bello son esos temas. Yo vengo del hermoso municipio de Subachoque, me da afán de pasar por este hermoso municipio de Cajicá, Chía y todos los vecinos de ver que hablamos de la vivienda, están construyendo mucho edificio, pero se han olvidado de las franjas por la vía pública, las mismas vías de hace setenta, ochenta años, que están quedando y están llenando de solo edificios. Entonces, la persona que sale a las siete de la mañana para su oficina, está llegando por ahí a las diez de la mañana a su oficina.

Me da tristeza ver igualmente, por acá sigo porque a mí me toca es obligatoriamente pasar por este municipio para ir para Bogotá, veo el caso del Acuerdo 1228 del 2008, artículo 2º, dice de las franjas para primer orden, sesenta metros, las vías de segundo orden cuarenta y cinco. Yo veo por aquí muchas edificaciones que están en este momento construyendo y acaban de construir por allá en unas universidades que no tienen veinte metros, treinta metros de la vía, no sé qué pasó con la norma, no sé qué pasó en este mundo y tiene que ver mucho con lo que estamos hablando de la vivienda. Quería anotar ese pedacito, el caso igualmente para los condominios, en Subachoque no se permiten condominios, ¿por qué? Porque todo mundo quiere, es de lo que dicen, económicamente llenar, pero no contribuir, ni conservar y los condominios tienen muchos problemas y sobre todo en las vías, quieren hacer cien, doscientas casas y el mismo caminito de cuatro metros de ancho, eso tampoco da solución. Muchas gracias.

Presidente:

Gracias Roberto, muy amable. Doña Doris Garcés, tiene la palabra.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Doris Garcés:

Muchas gracias. Mi inquietud es, para que quede dentro de la ley establecido realmente, o sea, que quede bien claro, las sanciones disciplinarias en que incurre un administrador por el no cumplimiento de sus deberes ante la comunidad. Eso es, gracias.

Presidente:

Muy bien, gracias. Diana García, adelante...

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Diana García:

Buenas tardes. Pues no vengo tan preparada, porque me enteré de esto al medio día. Vengo del municipio de Tenjo, la verdad pues el tema es bien largo, pero voy a tratar de ser muy puntual aquí. Vivo en una copropiedad de trece casas, tiene catorce años de construido, nosotros compramos hace cuatro años y pues, yo desconocía todo el tema de qué es lo que implica uno comprar en una propiedad horizontal. Entonces, yo empiezo a

darme cuenta y como a meterme en el tema de la administración en el consejo, porque nos dimos a la tarea hace un año de contratar una administradora externa, que esa labor la estaba haciendo un propietario, pero se prestaba para problemas, porque tema de que es con unos sí y con otros no, era muy básico con su gestión, digamos que para mí eso era muy transparente hasta ahora que empecé como a indagar y a ver los riesgos.

Contratamos, o, bueno, yo no, porque lo hizo el consejo a una administradora externa y resulta que de esta experiencia nos fue muy mal porque esta persona nos estafó, nos estafó y pues yo me puse en la tarea de averiguar en la alcaldía, porque yo no sabía que la alcaldía de gobierno expedía una certificación que avalaba a la administradora si, esta persona administradora llevó una documentación, pero el acta de nombramiento en una asamblea extraordinaria y falsificó los documentos. Pero, pues esta entidad fue para un formalismo, mas no cumple una labor de verificación con la documentación, pues afortunadamente con la ampliación pudimos lograr que ella nos devolviera el dinero que se había sacado de la cuenta, que la había cogido para, o sea, se le entregó la tarjeta con todo y clave.

Bueno, eso por ese lado porque, pues es un formalismo que sí o sí hay que hacerlo en las ciudades o municipios, ir a lograr conseguir un certificado que es el que tiene que llevar la administradora al banco y pues para el banco es transparente ese documento que expide la alcaldía. Entonces, ese es un tema ahí porque nosotros pusimos en conocimiento eso en la alcaldía y ellos dijeron que ellos no eran ni juez ni parte, que ellos solamente expedían el documento de acuerdo a la documentación que se llevaba. A eso sumémosle que yo empiezo a darme cuenta de riesgos que tenemos con respecto al patrimonio, pues a la economía familiar y presupuesto familiar y pues compramos con un muerto digo yo, perdónenme la expresión, se quiere una persona contratada directamente, no está tercerizada y pues empezamos a hablar de los riesgos que es tener a una persona contratada directamente porque si se enferma, hay una indemnización, pues nos toca a todos sacar, esto se comporta para mí como una sociedad, todos en la cama o todos en el suelo y no parece justo, porque si uno pone en conocimiento los riesgos en la asamblea y el consejo, cómo me excluyo yo o me exonero de esa responsabilidad si ya pusimos en conocimiento, dimos estrategias cómo tercerizar, reestructurar el cargo, bueno, varias cosas, porque ahí ya pienso yo, no solamente como ama de casa como pensando en presupuesto, sino también como empresaria.

Entonces, como me excluyo yo, como me exonero, si se basan o se defiende con el tema de la democracia, entonces que, si de los trece, diez tienen servicio con la señora con todos esos riesgos, la minoría nos tenemos que aguantar eso sí. Entonces, ese un punto y también me gustaría que por el tema

de regular lo de la profesión de los administradores de propiedad horizontal, como vivimos en un mundo diverso, diverso en filosofía es pensamiento, cuando un mundo emocional X, un mundo psicológico X, es muy difícil, pues ponernos de acuerdo siempre entonces, debería de integrarse dentro de su perfil, que tenga conocimientos de la inteligencia emocional si, para no siempre caerle a la gente por amenazas de que la policía, de que con sanciones porque es que yo no soy muy amiga de seguirle cayendo a la gente con más y más problemas, sino buscar algún método de prevención o que la persona pueda como entrar en ese mundo de la persona.

Tengo una pregunta, ¿cómo saben que una vecina o un vecino es webcan? No sé si es por el ruido o algo así, pero es que ahí voy al punto de, pues de respetar lo que cada cual hace en su casa sin estar alterando la rutina de otros. Bueno, tengo muchas cosas, pero las voy a mandar por escrito. Gracias.

Presidente:

Gracias. Terminó con lo que acaba de manifestar Diana y es un favor reiterado, quienes han hecho las ponencias, enviarlas por el link por favor o quien no la quiso exponer acá y nos las pueden enviar por el Link, bienvenidas porque seguimos en este proceso de construcción. Muy seguramente lo que hemos venido escuchando que es la vivencia diaria, de quienes habitan estos conjuntos de propiedad horizontal, pues vamos a hacer un esfuerzo grande con mis compañeros Coordinadores y Ponentes, para construir la mejor norma y que aspiramos que logremos dar trámite en el Congreso de la República, como ayer les manifestábamos, es un proceso que lleva bastante tiempo y no hemos logrado sacar la norma adelante. Pero, aspiramos que, en este esfuerzo legislativo, lo logremos.

Nuevamente, agradecimiento por la asistencia a todas y a todos en esta tarde, agradecimiento nuevamente al señor Alcalde Fabio Ramírez, por permitirnos este bonito escenario y toda la logística y... ¿a qué horas terminamos y levantamos la audiencia, señor Secretaria?


Secretaria:

Sí, señor Presidente, en esta audiencia pública, usted ha dado por terminada la misma, siendo las 4:55 de la tarde. Manifestarle a usted y a todos los asistentes que esta audiencia pública ha sido grabada, por ende, ser transcrita y publicada en la *Gaceta del Congreso* como corresponde, para que no solamente los ciudadanos que participaron, sino todos los integrantes de la Comisión Primera y del Congreso de la República puedan conocer sus observaciones, sus recomendaciones y poder alimentar de manera productiva, efectiva, este proyecto de ley.

Hemos dado cumplimiento estricto a la ley 5ª en su artículo 230 y a la Constitución.

¡Mil gracias a todos por su asistencia!

Anexos: treinta y nueve (39) folios.

 **Comisión Primera** <comision.primer@camara.gov.co>

RV: REMISIÓN INVITACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA RADICADO 2023ER0008196

Ana Matilde Avendano Arosemena <AMAvendano@minvivienda.gov.co> 30 de enero de 2023, 13:56
 Para: "comision.primer@camara.gov.co" <comision.primer@camara.gov.co>
 Cc: Felipe Arbouin Gomez <FArbouin@minvivienda.gov.co>; Vanessa Barney Cabal <VBarney@minvivienda.gov.co>; Maria Alejandra Garcia Montero <MAGarcia@minvivienda.gov.co>; Andrea Jimenez Salinas <AMJimenez@minvivienda.gov.co>; Gladys Patricia Lopez Claros <GLopez@minvivienda.gov.co>; Luz Marina Gordillo Rincon <LGordillo@minvivienda.gov.co>; Carlos Fernando Miranda Villamizar <CMiranda@minvivienda.gov.co>

Respetada secretaria,

Por motivos de agenda del señor viceministro, la persona delegada para asistir a la audiencia es Luz Marina Gordillo, abogada de la Dirección del Sistema Habitacional-DSH, del Viceministerio de Vivienda.

Agradezco su comprensión.

Cordial saludo,


Ana Matilde Avendano Arosemena
 Coordinadora - Agenda Legislativa
 amavendano@minvivienda.gov.co
 Cel. 3108194663
 Carrera 6 No. 8-77 Sede La Botica, Bogotá D.C.
 www.minvivienda.gov.co

De: Ana Matilde Avendano Arosemena <AMAvendano@minvivienda.gov.co>
 Enviado: jueves, 26 de enero de 2023 14:58
 Para: comision.primer@camara.gov.co <comision.primer@camara.gov.co>
 Cc: Felipe Arbouin Gomez <FArbouin@minvivienda.gov.co>; Vanessa Barney Cabal <VBarney@minvivienda.gov.co>; Maria Alejandra Garcia Montero <MAGarcia@minvivienda.gov.co>; Andrea Jimenez Salinas <AMJimenez@minvivienda.gov.co>; Gladys Patricia Lopez Claros <GLopez@minvivienda.gov.co>
 Asunto: RV: REMISIÓN INVITACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA RADICADO 2023ER0008196

[Texto citado oculto]

Hugo Gamba Sanchez Dir. para la Democracia y la Acción Comunit.

LUZ MARINA GORDILLO

 **MINISTERIO DEL INTERIOR**

Bogotá, D.C, 31 de enero de 2023


Doctora
AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO
 Secretaria de la Comisión Primera Constitucional
 Cámara de Representantes
 debatescomisionprimera@camara.gov.co

Asunto: Delegación
 Referencia: 2023-1-004044-003877

Respetada Secretaria, reciba un cordial saludo.

En atención a la invitación a participar en la Audiencia Pública sobre el Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", acumulado con el Proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", que se llevará a cabo el martes 31 de enero de 2023 a las 2:00 p.m., en el Centro Cultura de Convenciones de Cajicá, Calle 1 No. 3E-60, Cajicá (Cundinamarca); me permito excusarme debido a que por compromisos previos no podré acompañarlos.

Sin embargo, dada la importancia del tema, he delegado al doctor Hugo Gamba Sánchez de la Dirección para la Democracia, la Participación Ciudadana y la Acción Comunal del Ministerio del Interior, para que me represente y absuelva las inquietudes y demás temas pertinentes que puedan presentarse en el desarrollo de la Audiencia.

Atentamente,

ALFONSO PRADA GIL
 Ministro del Interior

Copia a: hugo.gamba@mininterior.gov.co; judith.salazar@mininterior.gov.co

Proyecto: Sergio Javier Salinas Cruz, profesional DAL
 Revisó: Magda Lorena Torres Bocanegra, Directora DAL

Bogotá D.C octubre de 2022


Doctor:
JUAN CARLOS WILLS
 Presidente
 Comisión Primera
 Cámara de Representantes
 Bogotá


Respetado Señor Presidente:

En atención a la proposición aprobada en la Comisión Primera el 18 de octubre de 2022 la cual dispone la celebración de audiencias públicas en las entidades territoriales para escuchar a la ciudadanía en relación al proyecto de Ley 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de la propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones" por intermedio suyo solicito autorización para celebrar las mencionadas audiencias públicas en las siguientes ciudades:


Bogotá, Funza, Mosquera, Facatativá, Chia, Zipaquirá, Ibagué, Tunja, Villavicencio, Medellín, Bucaramanga y Cali.

Agradezco su atención,


OSCAR SÁNCHEZ LEÓN
 Representante a la Cámara




Aprobado



N:070

Audiencia Publica # 19 A

 **CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA**


Bogotá D.C octubre de 2022


Doctor:
JUAN CARLOS WILLS
 Presidente
 Comisión Primera
 Cámara de Representantes

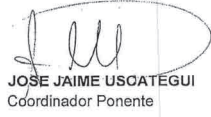
Respetado Señor Presidente:

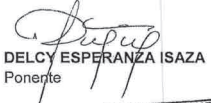
En atención al artículo 230 y 264 numeral 3 de la ley 5ta de 1992, y teniendo en cuenta el trámite del proyecto de Ley 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", por intermedio suyo solicitamos la autorización para celebrar audiencias públicas en las entidades territoriales con el fin de nutrir y fortalecer el proyecto desde diferentes perspectivas.


Agradezco su atención,


OSCAR SÁNCHEZ LEÓN
 Coordinador Ponente


JORGE MÉNDEZ HERNÁNDEZ
 Ponente


JOSE JAIME USCATEGUI
 Coordinador Ponente



DELCY ESPERANZA ISAZA
 Ponente

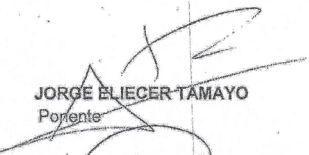


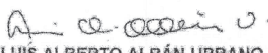
N:070

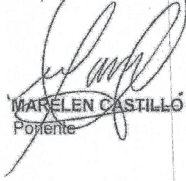
Audiencia Publica # 19


Jor.



ALIRIO URIBE MUÑOZ
 Ponente


JORGE ELIECER TAMAYO
 Ponente



LUIS ALBERTO ALBÁN URBANO
 Ponente


MARELEN CASTILLO TORRES
 Ponente


DUALIER SÁNCHEZ ARANGO
 Ponente


JAMES MOSQUERA TORRES
 Ponente

N: 070


CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA
 SUBSECRETARIA GENERAL

SbSG2.1-0479-22
 Bogotá D.C., 1 de noviembre de 2022

Doctora
AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO
 Secretaria Comisión Primera Constitucional
 Cámara de Representantes

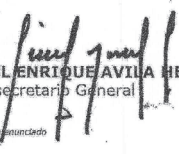
Cordial saludo:

De la manera más atenta y respetuosa me permito remitir a su despacho copia de la Proposición No:


1. 063 - Uno (2 folios)
2. 070 - Cuatro (4 folios)

La cual fue leída y discutida por la Plenaria de la Corporación, en sesión realizada el día martes 1 de noviembre de 2022.

Atentamente,



RAUL ENRIQUE AVILA HERNANDEZ
 Subsecretario General

Anexo la enunciado
 Engrida 10


CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA

CP,CP.3.1 - 0527 - 2022
 Bogotá D.C., 26 de Octubre de 2022

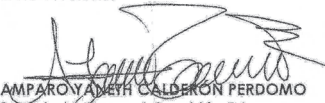
Doctor
RAUL ENRIQUE AVILA HERNANDEZ
 Subsecretario General
 Cámara de Representantes
 Ciudad



Respetado Doctor:

De manera atenta me permito enviar a usted para la respectiva **aprobación en Plenaria**, la Proposición No. 19 radicada en este despacho el 18 de Octubre y aprobada en sesión del 18 de Octubre de 2022 Acta No. 20, suscrita por los HH.RR. Oscar Hernán Sánchez León -C-, José Jaime Uscátegui Pastrana -C-, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelén Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano, mediante el cual solicitan la realización de Audiencias Públicas sobre el **Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones"** Cabe anotar que en comunicación del H. Representante Oscar Sánchez, la cual se adjunta, enuncia las ciudades en las cuales se realizarán las audiencias públicas sobre el mencionado proyecto, Bogotá, Funza, Mosquera, Facatativá, Chía, Zipaquirá, Ibagué, Tunja, Villavicencio, Medellín, Bucaramanga y Cali.

Cordial saludo,


AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO
 Secretaria General Comisión Primera

Anexo: Proposición y oficio H.R. OSCAR SANCHEZ LEON
 Esther A.

Notas que se sugieren para reforma y/o Modificación Proyecto de Ley 675-2011

Autor : Representante Dr. Oscar Sánchez León

Ponente : Dr. Oscar Sánchez León

PROPIEDAD HORIZONTAL

Tener en cuenta, revisar controlar lo que dice la Ley con respecto al cobro de las cuotas de Administración; NO solo lo correspondiente al gasto e inversión, sino en cuanto al cobro de MOROSIDAD; ya que en la mayoría de las copropiedades se cobra aparte de la cuota full (sin descuento por el pronto pago) , los intereses corrientes más los intereses moratorios y aun peor en algunos casos intereses sobre intereses (que van acumulando al capital) volviéndolos un fenómeno económico de anatocismo que según la corte constitucional no esta permitido ya que vuelve la deuda en la mayoría de los casos impagables.

Reiterar y analizar que las **propiedades horizontales no son entes comerciales, son sin ánimo de lucro**, ni son entes prestamistas ni entidades bancarias por tanto NO se debería contemplar que sean las mismas asambleas quienes determinen y reglamente en sí se debe tomar el máximo del Interés moratorio o si son inferiores o iguales a 1.5 veces sobre los intereses corrientes (es decir a una y media vez) que hoy lo permite la Ley por no reglamentar un Interés con tope máximo sobre los cobros de administración de las copropiedades en todos los estratos incluidas las Vip y las Vis. Sino, deberían es sacar de la Ley 675 de 2011. lo correspondiente a los cobros máximos de la superintendencia permitidos de usura y dejar solo y como máximo los intereses corriente y favorecer a todos los colombianos que hoy están sometidos a ese cobro de usura aparte de todos los señalamientos restricciones el NO uso de las zonas de la copropiedad donde mas tarde o mas temprano deberán pagar esa deuda de administración, a tener que aguantarse año tras año también cobros de cuotas extraordinarias que se vuelven permanentes y a veces presupuestan para suntuosidades que no son básicas sino que corresponde a un grupo específico que así lo presionan y gestionan sin tener en cuenta que muchos no pueden con ese cobro adicional y terminan siendo morosos.

Determinar y especificar cuales son las áreas esenciales comunes en los proyectos de propiedad horizontal de conjuntos parcelaciones agrupaciones y condominios; ya que en muchos casos se vulneran los derechos de los copropietarios o condóminos donde las administraciones y los consejos no lo tiene claro y terminan prohibiéndole al moroso no solo las áreas no esenciales sino las esenciales como la portería recibo de correspondencia y otros.

No olvidar en incluir los espacios de culto como zonas esenciales que son parte fundamental del ser humano y sus derechos

Revisar y reiterar lo que tiene que ver en la parte donde las propiedades horizontales han hecho modificatorios sin elevar a escritura publica porque al no hacerlo no tienen validez sino surten este paso

Tener unas mejores directrices con respecto a los manuales de convivencia que deben ir de la mano con las normativas sociales y de la propiedad horizontal . los que existen son muy malos y por eso se presentan tantos problemas de convivencia.

Le recomendamos leer: Informe Especial Parte 1 ¿Por qué los intereses moratorios de las cuotas de administración son tan altos?

En efecto, el 27 de enero de 2023 la Superintendencia Financiera certificó, mediante **resolución N° 0100 de 2023**, el interés bancario corriente para la modalidad de crédito de consumo y ordinario, que regirá entre el 1° y el 28 de febrero del 2023, en 30,18% efectivo anual. En consecuencia, **el interés efectivo anual** equivalente a una y media veces el bancario corriente, **será el 45,27%**.

<p>Será importante recordar que, conforme con el mismo artículo 30 de la ley mencionado, la asamblea puede disponer, con el quórum que disponga el reglamento de propiedad horizontal del conjunto, un interés inferior. Mientras esa norma no exista, será obligatorio cobrar el interés aquí indicado.</p>	<div style="text-align: right;">  </div> <p>Bogotá, 30 de enero de 2023</p> <p>Honorable Cámara de Representantes Comisión Primera Constitucional Ciudad</p> <p>Asunto: Observaciones a los Proyectos de Ley números 205 y 282 ambos del 2022 y modificatorios de la Ley 675 de 2001 "régimen de propiedad horizontal".</p> <p>Honorables representantes,</p> <p>Reciba un cordial y especial saludo de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz – FEDELONJAS, de los miembros de su Junta Directiva y de sus Lonjas afiliadas.</p> <p>De manera atenta, nos permitimos compartir las apreciaciones y aportes iniciales sobre los Proyectos de Ley números 205 y 282 del 2022 Cámara, dirigidos a modificar el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia, actualmente contenido en la Ley 675 de 2001, provenientes del estudio realizado por el Comité Jurídico Nacional, integrado por algunas de sus Lonjas de Propiedad Raíz que están actualmente afiliadas a FEDELONJAS, de la siguiente forma:</p> <p>1. Sobre los principios de la Ley incluidos en el artículo 3 del proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara:</p> <p>La modificación que se propone del artículo 2º de la Ley 675 de 2001 agrega una serie de principios a los cinco esenciales que contiene hoy en día la normativa que busca ser modificada. Por consiguiente, consideramos que no es necesario modificar el artículo, pues hoy como se encuentra contemplado los elementos básicos atienden de manera específica a las copropiedades y que no están regulados de manera especial en otros cuerpos normativos. Los principios que se agregan en unos casos como es lo relacionado con la no discriminación y las garantías y respeto a personas con movilidad reducida, ya se encuentran contenidos en la Constitución Política de Colombia o en normas que tratan la materia específica como es en el tema de tratamiento de datos personales, manejo de la información y la tenencia de animales domésticos.</p> <p>Adicionalmente, no parece adecuado incluir condiciones que son principios generales del derecho y consignados como principios de la Ley en lugar de evitar conflictos que pueden llegar a generarlos, es así para las disposiciones que hablan sobre autonomía de la voluntad privada o procedimientos contractuales de cada copropiedad. Recordemos que la propiedad tiene una función social que indica que el ciudadano sujeto de derechos debe ejercerlos bajo el cumplimiento de las condiciones legales particulares a cada caso. Estando en el ámbito de la propiedad horizontal, esa autonomía ya existe como principio general de orden</p>
<p>constitucional, estipularla también en la Ley dificulta para el administrador y órganos de gestión exigir el respeto de las normas legalmente establecidas, ya sea a través de reglamentos como de la Ley.</p> <p>Se suma a esta problemática que al consignarlo dentro de los principios se trata de un precepto general para obra de la Ley completa, sin que haya lugar a una reglamentación que defina el alcance de lo allí señalado.</p> <p>Mientras que lo relativo a actividad contractual, es un asunto de carácter particular que debe atender las condiciones de cada copropiedad, sin que haya lugar y en cambio sea desacertado establecerlo como principio. El numeral 13 del que hacemos referencia, establece condiciones como la obligación de tener "pluralidad de cotizaciones", asuntos específicos que no deberían atenderse en normas generales pues cada situación y copropiedad particular tiene necesidades específicas.</p> <p>Agregan elementos innecesarios, dentro de los ocho principios adicionales se encuentran elementos que son objeto de normas especiales, y adicionalmente se ven dos numerales que pueden llegar a ser problemáticos, por una parte poner la autonomía de la voluntad privada, que ya es un principio constitucional y que cobija a todos los ciudadanos, dejarlo como principio dentro de la Ley de Propiedad Horizontal, puede dar el mensaje errado a los copropietarios de estar por encima de las normas que los regulan al interior de la misma.</p> <p>Y frente al tema de la actividad contractual, vemos que se entra a tocar de manera general elementos que son del manejo y operación de la copropiedad y que entrarían a restringir la labor propia del administrador. Siendo innecesario pues la responsabilidad del administrador y consejeros no solo es materia de la norma en artículos posteriores, sino que leyes como la Ley 222 de 1995, ya tocan de manera especial y tienen aplicación en la administración como persona jurídica que es.</p> <p>Es además problemático que se incluyan dentro de las definiciones elementos particulares en principios que son generales y se puede llegar a desdibujar las funciones de los órganos como el consejo de administración, asignando desde la norma una labor de coadministración e incluso para la asamblea y los copropietarios, según el último apartado del numeral trece.</p> <p>Ya para las sociedades existen métodos de control, revisoría fiscal, mecanismos de consulta y acciones contra los administradores cuando un copropietario considere que se está violentando la labor.</p> <p>2. Sobre las definiciones incluidas en el artículo 4 del Proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara:</p> <p>Se evidencia una confusión en lo que debe atender el artículo destinado a las definiciones dentro de una norma, puesto que se agregan trámites en un apartado de definiciones que además ya son objeto de regulación dentro de la misma Ley 675 de 2011 y de normatividad urbanística específica.</p>	<p>Consideramos innecesario incluir términos como se estableció en la definición del numeral 1 "Aprobación de planos de proyectos de propiedad horizontal". En la definición número 2 no se define un término con el mismo término por lo que no corresponde a una definición y además se mezcla lo que es la actividad con el oficio, encontrando que no resulta un numeral necesario.</p> <p>Para lo que se busca en la definición del numeral 2 basta con la definición del numeral 3 en donde se dejan como definiciones acciones del administrador. Se incluye como definición no lo que es el administrador sino lo que hace en verbos como ejecutar, ejercer, cumplir, por lo que se recomienda dejar como definición genérica con el requisito que debe cumplirse de acuerdo con la misma norma, la siguiente:</p> <p><i>"Administrador de propiedad horizontal: persona que cumplió con los requisitos de acreditación de idoneidad establecidos en la presente ley y demás normas que la reglamenten. En caso de tratarse de una persona jurídica, el administrador delegado para cada copropiedad deberá cumplir con los requisitos antes mencionados".</i></p> <p>En consecuencia, se agregan un gran número de definiciones que en la mayoría de los casos no resultan necesarias por cuenta de ser regulaciones objeto de otras leyes o de rango constitucional, que solo consiguen hacer mucho más extensa la Ley, pero no son materia de la Ley 675 de 2001, como lo relacionado con la normatividad urbanística.</p> <p>De forma meramente enunciativa quisiéramos referirnos a algunas de las definiciones que encontramos podrían tener dificultades en la interpretación del texto en caso de ser aprobadas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aprobación de planos y proyectos de propiedad horizontal y demás elementos no son objeto de definiciones sino que se encuentran ya consagrados en la Ley, se deja como definición lo que es un trámite ya regulado en la ley y en la norma urbanística. 4. Área privada construida, resulta más adecuada la definición actual de la norma. Se define el término con el mismo término y puede llegar a ser confuso indicar que el concepto corresponde a lo que ocupan, usa y goza el propietario porque esto puede corresponder a bienes comunes de uso exclusivo. 6. Área restante o de futuro desarrollo. Debe articularse con lo que vuelve a incluirse dentro del numeral 37, puesto que se deja como definición de construcción por etapas lo que corresponde a áreas restante o de futuro desarrollo. 7. Área total de la unidad. Es una definición confusa e innecesaria que no se evidencia un uso adicional dentro de la norma. 8. Área total privada. Esta definición ya se encuentra en la definición de área privada construida de manera clara, encontrando que está adición no es necesaria y genera confusión.

<p>9. Áreas susceptibles de ser sometidas al régimen de la propiedad horizontal: Esta y otras definiciones corresponden a elementos de la norma urbanística y son objeto de cada ordenamiento territorial, así mismo las definiciones de planos de propiedad horizontal y todo lo relacionado con entrar a definir los usos específicos señalados en los numerales del 32 al 36. Recordando que lo relacionado con los planos de propiedad horizontal que interesan al régimen ya están contenidos en el capítulo II del Título I de la Ley 675 del 2001, al no tratarse de definiciones sino de elementos que requieren de regulación específica.</p> <p>11. Áreas comunes de uso exclusivo. Lo primero, es que no es necesario dejarlo como definición porque se trata de un bien común, sino que tiene una condición específica ya regulada en los artículos 22 y 23 de la ley 675 del 2001. Resultando además problemático el cambio que se propone donde se exige la ubicación aledaña del bien para considerar su uso exclusivo, cuando en la realidad muchos de estos bienes lo son por decisión de la asamblea de copropietarios sin que sea necesario que se encuentren colindantes al bien privado que ostente el uso exclusivo. Este cambio imposibilitaría a las copropiedades otorgar en uso exclusivo parqueaderos, depósitos y demás zonas que hoy en día se asignan en esta modalidad.</p> <p>12. Áreas y bienes comunes de uso y goce general. Si bien la modificación del término agrega la modalidad de general, puede ayudar a clarificar la diferencia entre bienes comunes y los bienes comunes esenciales, encontramos mucho más ajustada y adecuada la definición de la Ley 675 de 2001, por lo que recomendamos no modificar, puesto que además es confuso indicar que el uso se hace en igualdad de condiciones contrariando los conceptos de sectorización y módulos de contribución que la misma norma permite.</p> <p>13. Bienes comunes esenciales. La modificación que se hace del artículo resulta incierta al entrar a definir equipamiento de forma taxativa, pues no solo se corre el riesgo de excluir otros equipos esenciales, sino que al tratarse de equipos de dotacionales al definirlo como esenciales se dificulta la deposición, reemplazo o mantenimiento que llegue a ser necesario en los mismos.</p> <p>15. Bienes comunes circunstancialmente privados. Es innecesaria porque ya esta circunstancia se regula dentro de los bienes comunes a los que se asigna el uso exclusivo, además de ser antitécnico llamar privado a un bien común. El pago por ese uso exclusivo está también ya regulado en la Ley 675 de 2001, artículo 23, régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo.</p> <p>16. Bien de dominio particular. No es necesario el cambio propuesto.</p> <p>17. Coeficientes de copropiedad. Los ajustes que se proponen se encaminan a agregar diferentes tipos de modalidades, pero su indicación expresa correr el riesgo de dejar por fuera todas las diferentes modalidades de propiedad horizontal que la misma propuesta normativa está definiendo. Por lo que se propone modificar solo lo respectivo en la definición 26 de modalidades de la propiedad horizontal.</p>	<p>18. Conjunto: En este numeral se definen los desarrollos inmobiliarios de varios niveles, tema que encontramos desarrollado también el numeral 38 de definiciones como propiedad horizontal por agrupación de lotes o propiedad horizontal por niveles. Vemos pertinente articular estos dos numerales.</p> <p>21 y 22. Decisiones sobre asuntos económicos y no económicos. Las definiciones que se buscan incluir en estos numerales son resultado de la sentencia C-522/02; sin embargo lo que se terminó consagrando no atiende a lo señalado por la Corte Constitucional puesto que se pretende modificar la excepción para volverse regla, pues define como asuntos no económicas decisiones trascendentales como elección de órganos de administración, designación de revisores fiscales y generaliza las reformas reglamentarias como un asunto no económico, con el agravante de que ya, por expresa disposición de ley tienen un quórum calificado exigido.</p> <p>No se hace necesario incluir estas definiciones sino meramente dejar la enunciación de lo que indicó la Corte en dicha sentencia, en lo que hace referencia a quórum y mayorías.</p> <p>23. Delegado. No limitar a personas naturales, sino concepto general de persona y hablar de copropiedades, sugerencia que aplica para todos los artículos donde se definen expresamente modalidades, sugiriendo la presente definición así:</p> <p><i>"Persona que, mediante un documento válido, suscrito por uno o varios delegantes ostenta facultades expresas de representación de un propietario o grupo de propietarios de inmuebles sectorizados en bloques, torres o edificios de una copropiedad. Las facultades serán claras y expresas, entre ellas, de deliberación, decisión, postulación, petición, inspección, con el fin de representarlos en reuniones de asamblea general ordinaria, extraordinaria o de cualesquiera índoles. Los reglamentos de propiedad horizontal, desde el momento de su redacción por el propietario inicial del proyecto desarrollarán esta forma de representación".</i></p> <p>24. Edificio: conservar redacción anterior.</p> <p>25. Expensas comunes necesarias: en el segundo inciso, nuevamente se sugiere no puntualizar en modalidades de forma expresa.</p> <p>26. Modalidades de la propiedad horizontal: En esta definición se debería aprovechar para indicar lo siguiente:</p> <p><i>"En todos los casos donde la norma haga referencia a copropiedades de uso comercial o mixto, se entenderá que puede tratarse de cualquiera de las diferentes modalidades aquí señaladas que corresponda a intercambio de bienes o servicios, y aclarar la alusión que se hace a la parahotelería que es un término coloquial con el que se señala la hotelería ilegal, entendiéndose que se busque hacer referencia a la vivienda turística".</i></p>
<p>28. Mesa de concertación: Es un término confuso y poco técnico para asuntos de propiedad horizontal. Sugerimos llamarlo como se hace en la práctica para estos modelos donde se denomina asamblea de primer nivel o Asamblea de delegados.</p> <p>29. Planos de propiedad horizontal: No requiere definición en este apartado, pues ya se regula en la Ley 675 del 2001, y lo demás corresponde a norma urbanística.</p> <p>30 y 31. Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial bifamiliar y multifamiliar: El proyecto de ley es una oportunidad para modificar algunos elementos de la vivienda conocida como bifamiliar que no son necesarios aplicar de la Ley 675 de 2001; sin embargo, encontramos que la definición multifamiliar solo se presta para confusiones pues lo que no se trata de la bifamiliar correspondería a la copropiedad general.</p> <p>Por su parte, se recomienda hablar solo de Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial multifamiliar y poner como tope 5 unidades de vivienda sin contar parqueaderos y depósitos. Pues hasta este límite sigue resultando innecesario la constitución de órganos como consejos de administración.</p> <p>32 a 36: Definir las modalidades expresamente no es necesaria y es objeto de norma urbanística. Se recomienda eliminar los numerales.</p> <p>37. Propiedades horizontales por etapas. Debe articularse con lo que vuelve a incluirse dentro del numeral 6, puesto que se deja como definición de construcción por etapas lo que corresponde a áreas restante o de futuro desarrollo.</p> <p>Frente a los numerales que regulan lo referente a registros, consideramos que no es pertinente crear registros de consejos ni copropiedades. Esto entorpece la operación de la copropiedad y resulta innecesaria cuando lo relacionado con la propiedad horizontal debe consignarse y elevarse a escritura pública. Y en cuanto al consejo, estos órganos varían constantemente y no parece tener función alguna consignar esa información en registros públicos.</p> <p>Lo anterior, mientras que no se define el Registro de Administradores de propiedad horizontal como procedimiento necesario para acreditar la calidad e idoneidad en el oficio. Los aspectos técnicos relacionados con este tema se tocarán en numeral aparte.</p> <p>42. Reglamento de propiedad horizontal: Debe eliminarse por no tratarse de una definición, sino de la regulación de los elementos que se contienen en dicho estatuto. No debería modificarse la definición de la Ley 675 de 2001 y todo lo adicional al término que corresponde al trámite, ya está regulado en el Capítulo 2 del título I de la misma ley.</p> <p>43. Reglamento de propiedad horizontal electrónico: Innecesario, sólo extiende la ley y no aporta nada a la norma.</p> <p>44 y 45. Reuniones mixtas: No es objeto de definición sino de regulación dentro del articulado. Se propone agregarlo en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, tipos de reuniones de los órganos.</p>	<p>47. Unidades inmobiliarias. No es recomendable modificar este asunto de como lo trata la Ley 675 de 2001 en su artículo 63. Hablar solo de "unidades inmobiliarias" sin el concepto de cerradas, es equivocado pues este término se utiliza alrededor de la misma norma para denominar al bien privado, además de estarse cambiando el concepto que se creó con la Ley 675 de 2001 y que hoy se aplica.</p> <p>48. Uso turístico: No hacer referencia a leyes específicas que luego pueden ser derogadas, por lo tanto, se recomienda establecerse de la siguiente forma:</p> <p><i>"Los inmuebles destinados al uso turístico son todas aquellas unidades inmobiliarias de dominio privado que, estando sometidas a regímenes de propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial, de uso comercial y de servicios, o de uso mixto, se destinan total o parcialmente a la prestación de servicios de alojamiento turístico, en los términos de la normatividad vigente que regule la vivienda turística".</i></p> <p>49. Uso o destino específico: Es un tema de norma urbanística, debe suprimirse.</p> <p>50. Vivienda campestre: No es una definición necesaria porque atiende es a una regulación que ya está contenida en la Ley como parcelaciones.</p> <p>3. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones</p> <p>Es clara la importancia de las tecnologías de la información y las comunicaciones para mejorar el relacionamiento de los copropietarios con la administración de la propiedad horizontal, no obstante, su uso debe de ser opcional teniendo en cuenta que no todas las copropiedades tienen las mismas necesidades, por lo que su implementación no sería beneficiosa en todos los casos, servicios como el pago de la cuota de administración a través de medios virtuales puede generar mayores dificultades en copropiedades con alto número de adultos mayores, por ejemplo.</p> <p>Adicionalmente, encontramos en el proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara un listado de la información que se considera como relevante para el funcionamiento de la propiedad horizontal, la cual, según el texto, debe ser publicada en el sitio web de la copropiedad; sin embargo, puede ser más pertinente otorgar la función de determinar la información que debe ser publicada, al consejo de administración de cada copropiedad, toda vez que, exigir la publicación de información como las convocatorias de contratos que realice la propiedad horizontal y copias de los contratos suscritos puede deslegitimar la razón de ser del consejo y de la administración derivando en una micro gerencia.</p> <p>4. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.</p> <p>Como ya se sugirió, vemos que los protocolos de registro de consejos de administraciones y copropiedades son trámites innecesarios que no aportan a la profesionalización y organización de la persona jurídica de la propiedad horizontal.</p>

<p>En su lugar, sugerimos que se retome la idea de un Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, como requisito para ejercicio de la actividad, tras la validación de condiciones de idoneidad mediante la acreditación del conocimiento. Este registro debería ser llevado por una entidad estatal como el ministerio de vivienda o del interior y no por cámaras de comercio que se limitan a los trámites, pero no verifican el cumplimiento de las calidades de las personas.</p> <p>Si bien es cierto que el control y registro de los administradores de propiedad horizontal es necesario y útil para llevar un seguimiento de esta actividad, es importante que el registro sea accesible para todos, por lo que sería conveniente especificar en el artículo su carácter gratuito y su administración estatal.</p> <p>Frente a los requisitos para realizar el registro sería conveniente establecer una escala atendiendo a las distintas categorías de las propiedades horizontales, adicionalmente y tendiente a la profesionalización del sector se sugiere exigir el cumplimiento de las distintas normas técnicas sectoriales alusivas a la administración de copropiedades.</p> <p>5. Asuntos de vigilancia y control de administradores contenidos en el Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara.</p> <p>A. Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal – RUAPH:</p> <p>El Artículo 51 del Proyecto de Ley, que adiciona el artículo 88 de la Ley 675 de 2001, establece que la administración del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal – RUAPH corresponderá directamente a las cámaras de comercio de nuestro país, entidades éstas que FEDELONJAS sin duda alguna considera como unos actores con incuestionable transparencia, idoneidad y amplia capacidad operativa, tecnológica y financiera que les permite desarrollar con calidad y con la cobertura geográfica requerida, la administración del Registro único Nacional de Administradores de propiedad Horizontal. Reconociendo que el artículo propuesto utiliza la expresión “administrar” para definir la actividad que desarrollarían las cámaras de comercio, proponemos que el proyecto incluya un claro mandato para que una entidad estatal del orden nacional (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por ejemplo) sea el responsable superior de la conceptualización y utilización de la información recopilada, lo que permitirá al Estado colombiano la definición y ejecución de políticas y actividades que beneficien a los administradores de la propiedad horizontal, al régimen de propiedad horizontal en su conjunto y, lo más importante, a las personas que bajo cualquier tipo de relación jurídica (propietarios, arrendatarios, usuarios, prestadores de servicios, etc) utilizan inmuebles con uso residencial o no residencial sujetos a este régimen especial.</p> <p>B. Requisitos para inscripción en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal – RUAPH.</p> <p>El artículo 56 del proyecto, que adiciona el artículo 93 a la Ley 675 de 2001, establece los requisitos para la inscripción en el Registro Único de Administradores de Propiedad</p>	<p>Horizontal – RUAPH. Sobre el particular, y siendo evidente la sana intención que sustenta la propuesta normativa, respetuosamente se estima que no es conducente establecer unos requisitos que cercenan o limitan el ejercicio legal de un oficio, a partir de la exigencia de una idoneidad académica circunscrita a los temas exclusivamente asociados a la propiedad horizontal como tal.</p> <p>Las calidades y condiciones predicables de un administrador idóneo en la actualidad pueden provenir de la experiencia y el conocimiento en gran variedad de actividades que lo habilitan para administrar adecuadamente una edificación sujeta al régimen, bien sea esta de carácter residencial o no residencial.</p> <p>Además, conviene tener en cuenta que el administrador de propiedad horizontal ejerce un oficio asimilable al cargo de gerente de una empresa de cualquier otro sector; incluso, debe recordarse que la propiedad horizontal genera una persona jurídica que es catalogada legalmente como una entidad sin ánimo de lucro (ESAL). Por lo anterior, limitar la formación académica en grado de tecnólogo y para aspectos específicamente circunscritos a la propiedad horizontal desconoce la indiscutible similitud que existe entre la administración o gerencia de una propiedad horizontal con la administración o gerencia de otro tipo de entidades sin ánimo de lucro o de empresas comerciales, en la medida en que el administrador de propiedad horizontal no sólo debe saber de ésta (conocimiento específico) sino de otras áreas como son gestión financiera y tributaria, gestión de proyectos, gestión de talento humano, mantenimiento, organización, mercadeo, gestión del riesgo, entre otras, que pueden ser predicables de personas que ostenten otros títulos académicos.</p> <p>Ahora bien, teniendo en cuenta que el texto propuesto precisamente hace referencia al Marco Nacional de Cualificaciones, debería ser dicho marco el fundamento de una propuesta normativa que difiere de la incluida en el proyecto de ley. En efecto, las calidades exigidas para el administrador deberían formar parte del catálogo de cualificaciones que debe consolidarse a partir 3 de lo dispuesto en el artículo 194 de la Ley 1955 de 2019, con un robusto desarrollo que no se circunscriba a la redacción de un artículo en el marco normativo propio del régimen de propiedad horizontal, para que sea dicho catálogo el que precisamente contemple las distintas calidades y aptitudes que consecuentemente determinarán el nivel de idoneidad de los administradores y su reconocimiento y remuneración en el mercado laboral.</p> <p>Con lo anterior, las propiedades horizontales tendrán la oportunidad de contratar administradores dentro de una amplia gama de posibilidades, con una calificación objetiva de sus habilidades y con perfiles claramente diferenciables que pueden ajustarse de manera efectiva a sus necesidades y presupuestos. Por lo expresado, la propuesta es eliminar el artículo contenido en el proyecto o, a lo sumo, redactar una propuesta general que remita al Marco Nacional de Cualificaciones para que sea en este escenario en el que en su momento determine el catálogo de cualificaciones que establezca las condiciones, requisitos y/o aptitudes que deben predicarse de los administradores de propiedad horizontal en Colombia.</p>
<p>C. Disposiciones sobre reclamaciones en contra de administradores de propiedad horizontal, sobre el régimen sancionatorio y sobre inspección, vigilancia y control de la propiedad horizontal.</p> <p>El Artículo 53 del Proyecto de Ley, que adiciona el Artículo 90 a la Ley 675 de 2001, determina que las alcaldías municipales y distritales sean las llamadas a conocer y resolver las reclamaciones interpuestas contra de los administradores de propiedad horizontal.</p> <p>Adicionalmente, el Artículo 65 del Proyecto de Ley, a través del cual se adiciona el Artículo 101 a la Ley 675 de 2001, determina que las labores de inspección, vigilancia y control respecto del cumplimiento de la Ley y los reglamentos de propiedad horizontal reside también en las alcaldías de municipios y distritos del País. La carga laboral, logística, administrativa y económica que se generaría por la ejecución de las actividades encomendadas a través de la norma propuesta, unida a las ya exigentes y de trascendental importancia que desarrollan los entes territoriales, respetuosamente nos conducen a solicitar que se elimine la delegación de tales funciones en las alcaldías municipales y distritales como lo proponen los artículos 53 y 65 del proyecto.</p> <p>Cabe destacar que la eliminación de estos artículos generaría como consecuencia automática, por sustracción de materia, la eliminación de los artículos 57 a 63 del proyecto, artículos estos últimos sobre los que en todo caso presentaremos nuestras consideraciones particulares en líneas posteriores de este escrito.</p> <p>Como complemento de lo expuesto, estimamos que el régimen de propiedad horizontal debe desarrollarse de manera armónica y unificada en todo el territorio nacional, lo que consideramos de difícil cumplimiento con las propuestas contenidas en los artículos 53 y 65 del proyecto. Lo anterior, no sólo por la indiscutible asimetría en la capacidad presupuestal y administrativa que se presenta entre los municipios de nuestro país, sino también porque la atribución de funciones sancionatorias en representantes de cada alcaldía, así como el ejercicio de las actividades de inspección, vigilancia y control por parte de cada uno de dichos entes territoriales sin duda generarán en el territorio nacional la eventual imposición de sanciones y el ejercicio como tal de las actividades de inspección, vigilancia y control sustentados en criterios diversos, disímiles, probablemente contradictorios y con un alto nivel de subjetividad, todo lo cual impedirá tanto la construcción de la unidad conceptual que requiere un sistema integrado y coherente como el que se pretende, como la aplicación armónica y coherente de la normatividad vigente y el desarrollo de una jurisprudencia uniforme referida al ejercicio de la actividad de los administradores y de la propiedad horizontal como tal.</p> <p>Actualmente nuestro ordenamiento jurídico permite acudir a los Jueces de la República para atender las reclamaciones frente a los administradores de propiedad horizontal, lo cual no puede desconocerse que es materia de cuestionamientos que generan una sentida inconformidad y un evidente sentimiento de ausencia de acceso a la justicia por parte de los ciudadanos en los temas relacionados con la propiedad horizontal y sus administradores. Sin embargo, es evidente que estas falencias son atribuibles principalmente a situaciones</p>	<p>asociadas a las carencias presupuestales y administrativas de nuestra respetada rama judicial y no a que conceptual y filosóficamente haya dejado de ser acertado que un honorable y respetable Juez de la República sea el llamado a dirimir las controversias y establecer las sanciones correspondientes.</p> <p>En ese sentido, estimamos que el ejercicio de la función sancionatoria requiere de funcionarios capacitados, que en el caso que nos ocupa exige conocer y comprender el régimen de propiedad horizontal, su filosofía, su funcionamiento, pero también el régimen jurídico del dominio o propiedad, del contrato de arrendamiento, del Código Nacional de Policía, entre otros, todo ello acompañado de fundamentos conceptuales claros en materia de convivencia pacífica, seguridad, prestación de servicios, conocimiento de aspectos financieros, presupuestales, contables, etc.</p> <p>Lo anterior no se logra de un momento a otro con funcionarios de las alcaldías que son competentes en las actividades que actualmente desarrollan pero que no cuentan con los conocimientos previos en estas materias ni están al tanto de la esencia y la dinámica propia de la propiedad horizontal en Colombia, lo que se constituye en un riesgo inminente para la correcta y objetiva aplicación de sanciones sobre comportamientos y actuaciones de los administradores de propiedad horizontal y de las propiedades horizontales como tales.</p> <p>Para aportar en la construcción de un sistema sancionatorio propio y de un esquema de vigilancia, inspección y control de la propiedad horizontal en Colombia, la propuesta podría estar encaminada en la creación de un sistema unificado, jerárquicamente organizado, dependiente de una entidad del orden nacional con cobertura y alcance en todo el territorio nacional. Se requiere de una estructura que cuente con funcionarios especializados en la materia que garanticen el manejo unificado de la información, la implementación de políticas y procedimientos uniformes y la adopción de unas decisiones que generen una jurisprudencia uniforme que brinde estabilidad, confianza y seguridad en el sistema, en beneficio de los administradores de la propiedad horizontal, de sus órganos colegiados, de todos los actores que interactúan en estas (servicios de vigilancia, asco, contaduría, etc) y, se insiste, de la ciudadanía en general que sin duda alguna tiene un permanente contacto con este trascendental sistema para la vida en comunidad en nuestra sociedad.</p> <p>De otra parte, y con el ánimo de enriquecer el análisis del proyecto a pesar de reiterar el planteamiento de eliminar el sistema de reclamaciones frente a administradores, el régimen sancionatorio y el esquema de inspección, vigilancia y control, exponemos a continuación nuestras consideraciones particulares sobre los Artículos 57 a 63 del Proyecto de Ley que contienen el Régimen Sancionatorio para administradores, así:</p> <p>I. No es claro si la norma procedimental que se aplicará a este tipo de actuaciones es el procedimiento administrativo general (Parte Primera Arts. 34 a 45) o el procedimiento administrativo sancionatorio (Parte Primera Arts. 47 a 52) de la Ley 1437 de 2011. No sobra señalar que la imposición de sanciones debe tener un procedimiento definido desde la misma ley, con el fin de que sea transparente y garante del debido proceso.</p>

II. Se determina que el incumplimiento de la mayoría de los numerales del Artículo 51 (Funciones del Administrador) pueden llegar a ser infracciones graves o muy graves; sin embargo, no hay un criterio claro y diferenciador que le permita al operador graduar la conducta de forma objetiva. Es decir, queda a elección o criterio del operador si se tipifica como falta grave o muy grave.

III. El único criterio que determina la diferencia entre infracciones graves o muy graves es el hecho de que el incumplimiento del Artículo 51 acarree daños y perjuicios; sin embargo, quien debe analizar las circunstancias para valorar si existen daños y/o perjuicios y tasarlos debe ser un juez de la República.

6. Lo relacionado con Vivienda Turística contenido en el Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara.

Desde la visión de los administradores, el cambio que propone el presente proyecto al establecer la vivienda turística como regla general, abre una puerta delicada para que cualquier copropiedad, aun si tener las condiciones necesarias, pueda prestar el servicio de vivienda turística.

Abrir la posibilidad puede generar un riesgo para los copropietarios y residentes permanentes, siendo expuestos a riesgos como la circulación de variados volúmenes de personas en las zonas comunes, alteraciones en la convivencia y sometiendo la copropiedad a los riesgos tradicionales del turismo como, la trata de blancas, la pornografía infantil, la explotación sexual entre otros, menoscabando así los derechos básicos de los residentes.

Adicionalmente, realizar esta modificación en la regulación implicaría ajustar toda la normativa existente sobre la vivienda turística y los requisitos que actualmente se exigen para desarrollar esta actividad al interior de una copropiedad.

7. Servicios de hospedaje y alojamiento en la propiedad horizontal (vivienda turística) Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara.

El Artículo 73 del Proyecto de Ley mediante el cual se adiciona el Artículo 107 a la Ley 675 de 2001, determina los lineamientos para la prestación de servicios de hospedaje o alojamiento en los inmuebles sometidos a propiedad horizontal.

Como lo hemos expresado desde la radicación del proyecto ante la honorable Cámara de Representantes, y hoy lo reiteramos ante el Honorable Senado de la República, respetuosamente consideramos que debe eliminarse la disposición en comento en la forma en que ha sido concebida y redactada, esto es, estableciendo que a partir de la expedición de la norma los servicios de alojamiento se presuman permitidos en las propiedades horizontales y que la prohibición de los mismos deba hacerse constar mediante decisión del máximo órgano social reflejada en la modificación de los reglamentos de propiedad horizontal para incorporar dicha prohibición.

Lo anterior, en nuestro sentir afecta derechos adquiridos de los propietarios de las unidades privadas sujetas al régimen de propiedad horizontal quienes bajo el actual sistema tienen la

includidos en el objeto mismo de la Ley 675 de 2001 y que están siendo plenamente avalados en el proyecto de ley bajo estudio. En ese sentido, y acudiendo también a la función social de la propiedad, es conducente afirmar que los derechos de los propietarios de las unidades privadas en el régimen de propiedad horizontal tienen un alcance que en manera alguna puede afectar los intereses y derechos del conglomerado social que conforma la agrupación del caso, ni pueden anteponerse a la decisión colectiva y democrática que debe adoptarse si se desea modificar las condiciones para el uso y disfrute de los inmuebles conforme a lo establecido en un reglamento de propiedad horizontal que ha sido previamente acogido, bien sea de manera individual por cada propietario en el momento de la adquisición del inmueble y/o mediante una decisión colectiva adoptada con el fin de reformarlo.

En consecuencia y considerando que las copropiedades residenciales, en principio, tienen vocación residencial y de permanencia, en nuestro entender es correcta la estructura normativa actual que exige autorización expresa de la mayoría de los copropietarios para su expresa consagración en el reglamento de propiedad horizontal.

Ahora bien, si se quisiera aprovechar esta ventana legislativa para dar claridad y seguridad sobre el tema en comento y fortalecer la normatividad actualmente vigente contenida en el Decreto Nacional 1074 de 2015, reglamentario del sector Comercio, Industria y Turismo, en el que se compiló el Decreto Nacional 2590 de 2009 que consagra las normas a partir de las cuales surgió la vivienda turística como figura jurídica que con el paso del tiempo y la normatividad expedida es reconocido como un régimen que respeta las decisiones de las mayorías, es dable considerar:

I. Modificar la norma propuesta, en el sentido de indicar expresamente que los servicios de alojamiento u hospedaje pueden ser prestados en las propiedades horizontales actualmente existentes siempre y cuando la Asamblea de Copropietarios así lo determine con las mayorías exigidas por la misma Ley 675 de 2001 y lo consigne en el reglamento de propiedad horizontal del caso. En otras palabras, dar rango legal al statu quo vigente actualmente.

II. Mantener el numeral 9 del artículo 6° del proyecto de Ley que modifica el artículo 5° de la Ley 675 de 2001 que se refiere a la necesidad de consignar esta posibilidad de manera explícita en los reglamentos de las propiedades horizontales construidas con el objeto exclusivo de prestar el servicio de hospedaje o alojamiento; lo anterior, con el fin de que las propiedades horizontales ya existentes no queden automáticamente afectadas por la autorización legal general que se pretende con el texto propuesto y, consecuentemente, puedan ejercer su derecho a deliberar y votar la proposición relacionada con la autorización de la vivienda turística en su copropiedad.


seguridad de que los inmuebles de los que son titulares tienen un uso y destinación específicas derivadas de la licencia de construcción y de las condiciones particulares definidas en el reglamento de propiedad horizontal bajo el cual adquirieron el inmueble del caso, reglamento éste que en su momento no incluía la posibilidad que prevé hoy la propuesta normativa en comento que, de haber existido, eventualmente no los habría llevado a adoptar la decisión de adquisición adoptada previamente.

Adicional a lo expresado, pero en línea con esta argumentación, con el texto propuesto existe el riesgo de generar un impacto económico desfavorable en el precio de los inmuebles que forman parte de la agrupación del caso, afectando el patrimonio de la población colombiana. Lo anterior, como resultado de la desarticulada e inconsulta proliferación de unidades que se destinen a unas actividades que como las propuestas son de carácter transitorio, afectando la estabilidad en las relaciones de los ocupantes de los inmuebles (propietarios, arrendatarios, etc) en su entorno más íntimo e inmediato, máxime si se considera que la necesidad que se pretende satisfacer con esas ocupaciones temporales para hospedaje o alojamiento están normalmente asociadas a la diversión y el esparcimiento, en perjuicio de la unidad, la convivencia pacífica y la seguridad de todos los propietarios, arrendatarios y en general de todos los ocupantes y demás actores que interactúan en mayor o menor medida en el marco de una edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Respetuosamente debe tenerse presente que las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal son, sin lugar a duda, un ecosistema fundamental de la vida en sociedad. Se trata de un régimen sustentado en una filosofía y unas reglas básicas definidas desde su nacimiento, que sólo pueden ser objeto de modificaciones mediante la manifestación clara, expresa y directa de quienes ostentan la titularidad del dominio de las unidades que las componen.

Además de lo expresado, la expedición de la norma, tal y como se encuentra planteada actualmente en el Proyecto de Ley, generaría grandes e innecesarios esfuerzos y la asunción de unos costos adicionales para las copropiedades existentes que no desean (y por ello sus reglamentos actualmente no lo contemplan) que los inmuebles que las conforman se destinen a los servicios de hospedaje o alojamiento. Lo expresado, en la medida en que establecer la prohibición para prestar esos servicios en caso de ser aprobada el artículo en cuestión implicaría la necesidad de convocar a las asambleas de las copropiedades, mediando mayoría calificada aprobatoria y adecuar los reglamentos adelantando los trámites notariales y de registro correspondientes.

De otra parte, se estima necesario señalar que no es de recibo el argumento que ha sido expresado por algunos en el sentido de que no aprobar el artículo en los términos propuestos vulnera el derecho de propiedad del titular de un inmueble en Colombia. Lo anterior por cuanto la propiedad horizontal desde el punto de vista de su naturaleza jurídica y desde la perspectiva de la teoría jurídica es considerada como una propiedad especial, en la que confluyen bienes de propiedad privada y bienes comunes, todo ello dentro de un marco superior basado en principios fundamentales tales como la convivencia pacífica, la solidaridad social, el respeto de la dignidad humana, entre otros, principios todos estos



Presidencia Ejecutiva Nacional
presidencia@acodres.com.co

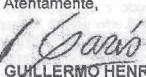
Bogotá, D. C., enero 30 de 2023

Señores
COMISIÓN I CONSTITUCIONAL
HONORABLE CÁMARA DE REPRESENTANTES
debatescomisionprimera@camara.gov.co
LC

Respetados Señores:

La Asociación Colombiana de la Industria Gastronómica, como gremio especializado del sector, solicita su inscripción para participar en la Audiencia Pública que se realizará en el municipio de Cajicá, referente a los proyectos de ley que buscan reformar y actualizar el régimen de propiedad horizontal (PL No 205 y 282 de 2023).

Debido al impacto que tienen estas iniciativas en el sector gastronómico, solicito sea inscrita directamente mi participación como Presidente Ejecutivo Nacional, adjuntando al presente oficio los puntos de análisis que consideramos y que motivan la referida Audiencia Pública.

Atentamente,

GUILLERMO HENRIQUÉ GÓMEZ PARÍS
Presidente Ejecutivo Nacional



Presidencia Ejecutiva Nacional
presidencia@acodres.com.co

CONSIDERACIONES DE LA INDUSTRIA GASTRONÓMICA COLOMBIANA FRENTE A LAS INICIATIVAS DE LEY DE REFORMA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El servicio de alojamiento temporal o vivienda turística, tiene impacto directo en las dinámicas de destinos turísticos gastronómicos en el mundo entero, lo que hace que la opinión del gremio sea pertinente ante cualquier propuesta que busque alterar la operación de esta dinámica turística. Encontramos el texto radicado por la HR Olga Lucia Velásquez como restrictivo de los servicios de alojamiento temporal, y el del HR Óscar Sánchez atendiendo un vacío legal en materia de propiedad horizontal y vivienda turística, al responder a la solución de problemas asociados a convivencia y violación al régimen de propiedad horizontal, seguridad para no desincentivar al crecimiento de la industria del turismo.

Por lo anterior, la propuesta del HR Sánchez resultaría apropiada para responder a las actuales necesidades en materia de turismo y propiedad horizontal, en cambio, la presentada por la representante Velásquez estaría en contra de la democratización del turismo, el disfrute de la propiedad privada y limitaría la generación de ingresos extras a las familias.

1°. Turismo y gastronomía.

La Organización Mundial del Turismo le atribuye a la gastronomía el 86 por ciento de la decisión de un turista de regresar a un destino o recomendarlo, convirtiendo a esta actividad en determinante para consolidar destinos. La oferta gastronómica en Colombia ha adquirido durante los últimos años una relevancia fundamental que permite potenciar desde los alimentos y bebidas preparados más sofisticados hasta los ligados a la economía popular y los portadores de tradición, garantizando una oferta turística incluyente, respetuoso de las costumbres, tradiciones y reglas de los habitantes locales, clamando por un componente contundente en cuanto a turismo responsable y sostenible.

La gastronomía no ofrece altas barreras de entrada a quienes acuden a la preparación de alimentos y bebidas como alternativa de subsistencia. Además de la necesaria existencia de una cadena de servicio integradas por personas para su operación, su rol articulador con la producción agropecuaria convierte al sector en generador intensivo de oportunidades de ingreso y empleabilidad, caracterizándose por brindar los mayores espacios para mujeres y primer empleo.

La dinámica y posibilidades de desarrollo de la oferta gastronómica la impulsa con particular fuerza la aparición de consumidores extranjeros, interesados por descubrir sabores y aproximarse a la cultura de los destinos por medio de la preparación de alimentos y bebidas. En la medida en que se facilite la llegada de turistas extranjeros, mejor oportunidad de la industria gastronómica para desarrollar social y económicamente a las comunidades que dependen de la operación de restaurantes.

demanda del sector, es por ello que se deben generar reglas claras con el fin de promover el ingreso de nuevos actores y de esta manera aumentar la oferta de servicios y diversificar los destinos turísticos. Además, encontramos armonía de este proyecto con las bases del proyecto del Plan Nacional de Desarrollo que entra a debate en el Honorable Congreso de la República.

- **Solución al vacío normativo:** con la pandemia cov-sars-2, se hizo evidente la relación entre vivienda turística y alojamiento temporal, dado que cada vez es más común la prestación de este servicio en las propiedades horizontales. Esta simbiosis debe ser regulada adecuadamente, buscando generar un equilibrio entre las partes. Esta propuesta aporta una regulación adecuada, correspondiendo al marco jurídico y normativo vigente y respondiendo a la atención de problemáticas de seguridad y convivencia, sin afectar el buen disfrute de la propiedad privada, ya que deja en manos de las Juntas de Propietarios, la posibilidad de restringir los servicios de alojamiento temporal en lugar de imponerla a través de normas como el POT, que desde el punto de vista jurídico no le corresponde su regulación.

La aparición de plataformas que le permite a propietarios de distintas condiciones socioeconómicas, habilitar a sus apartamentos como prestadores del servicio de alojamiento, ha abierto oportunidades de fortalecimiento de la oferta gastronómica del destino que activa al servicio, posicionando rutas gastronómicas que le dan visibilidad y mayor demanda a ofertas no pertenecientes a zonas de desarrollo turístico ya posicionado. Este es, sin dudarlo, un impacto positivo que confirma la vocación democrática del turismo como recurso generador de oportunidades.

2°. Efectos de la propuesta de articulado de la H.R. Velásquez

- **Económicas:** los negocios locales y las economías populares se verán ampliamente afectados pues se amplían las barreras para su operación y se reducirá su número de compradores, generando un desincentivo para la generación de empleos y la búsqueda de oportunidades de ingresos, especialmente en zonas sin posicionamiento turístico.
 - **Impide la democratización del turismo:** La iniciativa impone barreras en la prestación del servicio de alojamiento, el cual es la columna vertebral del sector y debe ser accesible para el ingreso de nuevos actores, en lugar de reservar privilegios a zonas turísticas posicionadas.
 - **Inconstitucional:** la propuesta carece de unidad de materia (art. 158 CPC) pues pretende que el POT entre a regular aspectos internos de las copropiedades, desconociendo que el ordenamiento territorial debe ser regulado por una ley orgánica de ordenamiento territorial, tal como lo reconoció la sentencia C-795 de 2000.
- Sumado a lo anterior, la propuesta es violatoria de los derechos a la propiedad privada y libre empresa (art. 58 y 333 CPC) toda vez que busca impedir que las personas desarrollen actividades lícitas y reguladas dentro de sus propiedades y además, genera limitación al uso de los bienes desconociendo la voluntad de los individuos para desarrollar su estilo de vida.

3°. Efectos de la propuesta de artículo del H.R. Sánchez.

- **Económica:** con la reglamentación idónea del alojamiento temporal, se impulsa el sector del turismo, aumentando el número de visitantes (locales y extranjeros), fortaleciendo toda la cadena de valor (comercio) en donde los pobladores locales pueden encontrar nuevas oportunidades de ingresos, ya que incentiva la demanda de los diferentes productos y servicios. Se estima que por cada USD\$10 gastados en alojamiento, los huéspedes invierten USD\$48 en gastos adicionales de restaurantes, transporte, etc. Además, a través del alojamiento temporal se fortalece el modelo para el desarrollo de barrios periféricos.
- **Democratización del turismo:** el actual Plan Sectorial de Turismo busca aumentar la oferta y demanda del sector. Los prestadores de servicios turísticos son el principal motor para incrementar la llegada de turistas que inciden directamente en la oferta y la



Análisis Proyecto de Ley 301 de 2020 modificatorio Ley 675 de 2001

Del estudio al proyecto de ley realizado por el Comité de Propiedad Horizontal de la Corporación, respetuosamente quisieramos presentarles algunos comentarios para su consideración:

1. Sobre los principios de la Ley incluidos en el artículo 3 del proyecto:

La modificación que se propone del artículo 2° de la Ley 675 de 2001 agrega una serie de principios a los cinco esenciales que contiene hoy día la normativa que busca ser modificada.

Consideramos que no es necesario modificar el artículo pues como hoy se encuentra contempla los elementos básicos que atienden de manera específica a las copropiedades y que no están regulados de manera especial en otros cuerpos normativos. Los principios que se agregan en unos casos como es lo relacionado con la no discriminación y las condiciones sobre movilidad reducida, ya se encuentran contenidos en la Constitución política o en normas que tratan la materia específica como es el tratamiento de datos personales, manejo de la información y la tenencia de animales domésticos.

Adicionalmente, no parece adecuado incluir condiciones que son principios generales del derecho y consignados como principios de la Ley en lugar de evitar conflictos pueden llegar a generarlos, es así para las disposiciones que hablan sobre autonomía de la voluntad privada o procedimientos contractuales de cada copropiedad. Recordemos que la propiedad tiene una función social que india que el ciudadano sujeto de derechos, debe ejercer esos derechos bajo el cumplimiento de las condiciones legales particulares a cada caso. Estando en el ámbito de la propiedad horizontal esa autonomía ya existe como principio general de orden constitucional, estipularla también en la Ley dificulta para el administrador y órganos de gestión exigir el respeto de las normas legalmente establecidas ya sea a través de reglamentos como de la Ley.

Se suma a esta problemática que al consignarlo dentro de los principios se trata de un precepto general para obra de la Ley completa sin que haya lugar a una reglamentación que defina el alcance de lo señalado allí.

Mientras que lo relativo a actividad contractual, es un asunto de carácter particular que debe atender las condiciones de cada copropiedad sin que haya lugar y en

<p>cambio sea un desacertado establecerlo como principio. El numeral 13 del que hacemos referencia establece condiciones como la obligación de tener “pluralidad de cotizaciones”, asuntos específicos que no deberían atenderse en normas generales pues cada situación y copropiedad particular tiene necesidades específicas.</p> <p>Agregan elementos innecesarios, dentro de los ocho adicionales se encuentran elementos que son objeto de normas especiales como son [*] y adicionalmente se ven dos numerales que pueden llegar a ser problemáticos, por una parte poner la autonomía de la voluntad privada, que ya es un principio constitucional que cobija a todos los ciudadanos, dejarlo como principio dentro de la Ley de ph puede dar el mensaje errado a los copropietarios de estar por encima de las normas que los regulan al interior de la misma.</p> <p>Y frente al tema de la actividad contractual, vemos que se entra a tocar de manera general elementos que son del manejo y operación de la copropiedad y que entrarían a restringir la labor propia del administrado. Siendo innecesario pues la responsabilidad del administrador y consejeros no solo es materia de la norma en artículos posteriores, sino que leyes como la Ley 222 del 95 ya tocan de manera especial y tienen aplicación en la administración como persona jurídica que es.</p> <p>Es además problemático que se incluyan dentro de las definiciones elementos particulares en principios que son generales y se puede llegar a desdibujar las funciones de los órganos como el consejo de administración, asignando desde la norma una labor de coadministración e incluso para la asamblea y los copropietarios, según el último apartado del numeral trece.</p> <p>Ya para las sociedades existen métodos de control, revisoría fiscal, mecanismos de consulta y acciones contra los administradores cuando un copropietario considere que se está violentando la labor.</p> <p>2. Sobre las definiciones incluidas en el artículo 4 del proyecto:</p> <p>Se evidencia una confusión en lo que debe atender el artículo destinado a las definiciones dentro de una norma, puesto que se agregan trámites en un apartado de definiciones que además ya son objeto de regulación dentro de la misma Ley 675 y de normatividad urbanística específica.</p> <p>Consideramos innecesario incluir términos como 1, el 2 no se define un término con el mismo término por lo que no corresponde a una definición y además se mezcla lo que es la actividad con el oficio, encontrando que no resulta un numeral necesario. Para lo</p>	<p>que se busca en el numeral 2 basta el 3 en donde se encuentra que se dejan como definiciones acciones del administrador. Se incluye como definición no lo que es el administrador sino lo que hace en verbos como ejecutar, ejercer, cumplir, por lo que se recomienda dejar como definición genérica con el requisito que debe cumplirse de acuerdo a la misma norma:</p> <p>“Administrador de propiedad horizontal: persona que cumplió con los requisitos de acreditación de idoneidad establecidos en la presente ley y demás normas que la reglamenten. En caso de tratarse de una persona jurídica, el administrador delegado para cada copropiedad deberá cumplir con los requisitos antes mencionados”.</p> <p>Se agregan un gran número de definiciones que en la mayoría de los casos no resultan necesarias por cuenta de ser regulaciones objeto de otras leyes o de rango constitucional, que solo consiguen hacer mucho más extensa la Ley, pero no son materia de la Ley 675, como lo relacionado con normatividad urbanística.</p> <p>3. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones</p> <p>Es clara la importancia de las tecnologías de la información y las comunicaciones para mejorar el relacionamiento de los copropietarios con la administración de la propiedad horizontal, no obstante, su uso debe de ser opcional teniendo en cuenta que no todas las copropiedades tienen las mismas necesidades, por lo que su implementación no sería beneficiosa en todos los casos, servicios como el pago de la cuota de administración a través de medios virtuales puede generar mayores dificultades en copropiedades con alto número de adultos mayores, por ejemplo.</p> <p>Adicionalmente, encontramos en el proyecto de Ley un listado de la información que se considera como relevante para el funcionamiento de la propiedad horizontal, la cual, según el texto, debe ser publicada en el sitio web de la copropiedad, sin embargo, puede ser más pertinente otorgar la función de determinar la información que debe ser publicada, al consejo de administración de cada copropiedad, toda vez que, exigir la publicación de información como los las convocatorias de contratos que realice la propiedad horizontal y copias de los contratos suscritos puede deslegitimar la razón de ser del consejo y de la administración derivando en una micro gerencia.</p>
<p>4. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.</p> <p>Como ya se sugirió, vemos que los protocolos de registro de consejos de administraciones y copropiedades son trámites innecesarios que no aportan a la profesionalización y organización de la persona jurídica de la propiedad horizontal.</p> <p>En su lugar, sugerimos que se retome la idea de un Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, como requisito para ejercicio de la actividad, tras la validación de condiciones de idoneidad mediante la acreditación del conocimiento. Este registro debería ser llevado por una entidad estatal como el ministerio de vivienda o el interior y no cámaras de comercio que se limitan a los trámites, pero no verifican el cumplimiento de calidades de la persona.</p> <p>Si bien es cierto que el control y registro de los administradores de propiedad horizontal es necesario y útil para llevar un seguimiento de esta actividad, es importante que el registro sea accesible para todos, por lo que sería conveniente especificar en el artículo su carácter gratuito y su administración estatal.</p> <p>Frente a los requisitos para realizar el registro sería conveniente establecer una escala atendiendo a las distintas categorías de las propiedades horizontales, adicionalmente y tendiente a la profesionalización del sector se sugiere exigir el cumplimiento de las distintas normas técnicas sectoriales alusivas a la administración de copropiedades.</p> <p>- Asuntos de vigilancia y control de administradores en PL 205 Oscar Sánchez:</p> <p>A. Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal – RUAPH:</p> <p>El Artículo 51 del Proyecto de Ley, que adiciona el artículo 88 de la Ley 675 de 2001, establece que la administración del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal – RUAPH corresponderá directamente a las cámaras de comercio de nuestro país, entidades éstas que FEDELONJAS sin duda alguna considera como unos actores con incuestionable transparencia, idoneidad y amplia capacidad operativa, tecnológica y financiera que les permite desarrollar con calidad y con la cobertura geográfica requerida, la administración del Registro Único Nacional de Administradores de propiedad Horizontal. Reconociendo que el artículo propuesto utiliza la expresión “administrar” para definir la actividad que desarrollarían las cámaras de comercio, proponemos que el proyecto incluya un claro mandato para que una entidad estatal del orden nacional (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por ejemplo) sea el responsable superior de la conceptualización</p>	<p>y utilización de la información recopilada, lo que permitirá al Estado colombiano la definición y ejecución de políticas y actividades que beneficien a los administradores de la propiedad horizontal, al régimen de propiedad horizontal en su conjunto y, lo más importante, a las personas que bajo cualquier tipo de relación jurídica (propietarios, arrendatarios, usuarios, prestadores de servicios, etc) utilizan inmuebles con uso residencial o no residencial sujetos a este régimen especial.</p> <p>B. Requisitos para inscripción en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal – RUAPH.</p> <p>El artículo 56 del proyecto, que adiciona el artículo 93 a la Ley 675 de 2001, establece los requisitos para la inscripción en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal – RUAPH. Sobre el particular, y siendo evidente la sana intención que sustenta la propuesta normativa, respetuosamente se estima que no es conducente establecer unos requisitos que cercenan o limitan el ejercicio legal de un oficio, a partir de la exigencia de una idoneidad académica circunscrita a los temas exclusivamente asociados a la propiedad horizontal como tal.</p> <p>Las calidades y condiciones predicables de un administrador idóneo en la actualidad pueden provenir de la experiencia y el conocimiento en gran variedad de actividades que lo habilitan para administrar adecuadamente una edificación sujeta al régimen, bien sea esta de carácter residencial o no residencial.</p> <p>Además, conviene tener en cuenta que el administrador de propiedad horizontal ejerce un oficio asimilable al cargo de gerente de una empresa de cualquier otro sector; incluso, debe recordarse que la propiedad horizontal genera una persona jurídica que es catalogada legalmente como una entidad sin ánimo de lucro (ESAL). Por lo anterior, limitar la formación académica en grado de tecnólogo y para aspectos específicamente circunscritos a la propiedad horizontal desconoce la indiscutible similitud que existe entre la administración o gerencia de una propiedad horizontal con la administración o gerencia de otro tipo de entidades sin ánimo de lucro o de empresas comerciales, en la medida en que el administrador de propiedad horizontal no sólo debe saber de ésta (conocimiento específico) sino de otras áreas como son gestión financiera y tributaria, gestión de proyectos, gestión de talento humano, mantenimiento, organización, mercadeo, gestión del riesgo, entre otras, que pueden ser predicables de personas que ostenten otros títulos académicos.</p> <p>Ahora bien, teniendo en cuenta que el texto propuesto precisamente hace referencia al Marco Nacional de Cualificaciones, debería ser dicho marco el fundamento de</p>

una propuesta normativa que difiere de la incluida en el proyecto de ley. En efecto, las calidades exigidas para el administrador deberían formar parte del catálogo de cualificaciones que debe consolidarse a partir 3 de lo dispuesto en el artículo 194 de la Ley 1955 de 2019, con un robusto desarrollo que no se circunscriba a la redacción de un artículo en el marco normativo propio del régimen de propiedad horizontal, para que sea dicho catálogo el que precisamente contemple las distintas calidades y aptitudes que consecuentemente determinarán el nivel de idoneidad de los administradores y su reconocimiento y remuneración en el mercado laboral.

Con lo anterior, las propiedades horizontales tendrán la oportunidad de contratar administradores dentro de una amplia gama de posibilidades, con una calificación objetiva de sus habilidades y con perfiles claramente diferenciables que pueden ajustarse de manera efectiva a sus necesidades y presupuestos. Por lo expresado, la propuesta es eliminar el artículo contenido en el proyecto o, a lo sumo, redactar una propuesta general que remita al Marco Nacional de Cualificaciones para que sea en este escenario en el que en su momento determine el catálogo de cualificaciones que establezca las condiciones, requisitos y/o aptitudes que deben predicarse de los administradores de propiedad horizontal en Colombia.

C. Disposiciones sobre reclamaciones en contra de administradores de propiedad horizontal, sobre el régimen sancionatorio y sobre inspección, vigilancia y control de la propiedad horizontal.

El Artículo 53 del Proyecto de Ley, que adiciona el Artículo 90 a la Ley 675 de 2001, determina que las alcaldías municipales y distritales sean las llamadas a conocer y resolver las reclamaciones interpuestas contra de los administradores de propiedad horizontal.

Adicionalmente, el Artículo 65 del Proyecto de Ley, a través del cual se adiciona el Artículo 101 a la Ley 675 de 2001, determina que las labores de inspección, vigilancia y control respecto del cumplimiento de la Ley y los reglamentos de propiedad horizontal reside también en las alcaldías de municipios y distritos del País. La carga laboral, logística, administrativa y económica que se generaría por la ejecución de las actividades encomendadas a través de la norma propuesta, unida a las ya exigentes y de trascendental importancia que desarrollan los entes territoriales, respetuosamente nos conducen a solicitar que se elimine la delegación de tales funciones en las alcaldías municipales y distritales como lo proponen los artículos 53 y 65 del proyecto.

Cabe destacar que la eliminación de estos artículos generaría como consecuencia automática, por sustracción de materia, la eliminación de los artículos 57 a 63 del proyecto, artículos estos últimos sobre los que en todo caso presentaremos nuestras consideraciones particulares en líneas posteriores de este escrito.

Como complemento de lo expuesto, estimamos que el régimen de propiedad horizontal debe desarrollarse de manera armónica y unificada en todo el territorio nacional, lo que consideramos de difícil cumplimiento con las propuestas contenidas en los artículos 53 y 65 del proyecto. Lo anterior, no sólo por la indiscutible asimetría en la capacidad presupuestal y administrativa que se presenta entre los municipios de nuestro país, sino también porque la atribución de funciones sancionatorias en representantes de cada alcaldía, así como el ejercicio de las actividades de inspección, vigilancia y control por parte de cada uno de dichos entes territoriales sin duda generarán en el territorio nacional la eventual imposición de sanciones y el ejercicio como tal de las actividades de inspección, vigilancia y control sustentados en criterios diversos, disímiles, probablemente contradictorios y con un alto nivel de subjetividad, todo lo cual impedirá tanto la construcción de la unidad conceptual que requiere un sistema integrado y coherente como el que se pretende, como la aplicación armónica y coherente de la normatividad vigente y el desarrollo de una jurisprudencia uniforme referida al ejercicio de la actividad de los administradores y de la propiedad horizontal como tal.

Actualmente nuestro ordenamiento jurídico permite acudir a los Jueces de la República para atender las reclamaciones frente a los administradores de propiedad horizontal, lo cual no puede desconocerse que es materia de cuestionamientos que generan una sentida inconformidad y un evidente sentimiento de ausencia de acceso a la justicia por parte de los ciudadanos en los temas relacionados con la propiedad horizontal y sus administradores. Sin embargo, es evidente que estas falencias son atribuibles principalmente a situaciones asociadas a las carencias presupuestales y administrativas de nuestra respetada rama judicial y no a que conceptual y filosóficamente haya dejado de ser acertado que un honorable y respetable Juez de la República sea el llamado a dirimir las controversias y establecer las sanciones correspondientes.

En ese sentido, estimamos que el ejercicio de la función sancionatoria requiere de funcionarios capacitados, que en el caso que nos ocupa exige conocer y comprender el régimen de propiedad horizontal, su filosofía, su funcionamiento, pero también el régimen jurídico del dominio o propiedad, del contrato de arrendamiento, del Código

Nacional de Policía, entre otros, todo ello acompañado de fundamentos conceptuales claros en materia de convivencia pacífica, seguridad, prestación de servicios, conocimiento de aspectos financieros, presupuestales, contables, etc.

Lo anterior no se logra de un momento a otro con funcionarios de las alcaldías que son competentes en las actividades que actualmente desarrollan pero que no cuentan con los conocimientos previos en estas materias ni están al tanto de la esencia y la dinámica propia de la propiedad horizontal en Colombia, lo que se constituye en un riesgo inminente para la correcta y objetiva aplicación de sanciones sobre comportamientos y actuaciones de los administradores de propiedad horizontal y de las propiedades horizontales como tales.

Para aportar en la construcción de un sistema sancionatorio propio y de un esquema de vigilancia, inspección y control de la propiedad horizontal en Colombia, la propuesta podría estar enmarcada en la creación de un sistema unificado, jerárquicamente organizado, dependiente de una entidad del orden nacional con cobertura y alcance en todo el territorio nacional. Se requiere de una estructura que cuente con funcionarios especializados en la materia que garanticen el manejo unificado de la información, la implementación de políticas y procedimientos uniformes y la adopción de unas decisiones que generen una jurisprudencia uniforme que brinde estabilidad, confianza y seguridad en el sistema, en beneficio de los administradores de la propiedad horizontal, de sus órganos colegiados, de todos los actores que interactúan en estas (servicios de vigilancia, aseo, contaduría, etc) y, se insiste, de la ciudadanía en general que sin duda alguna tiene un permanente contacto con este trascendental sistema para la vida en comunidad en nuestra sociedad.

De otra parte, y con el ánimo de enriquecer el análisis del proyecto a pesar de reiterar el planteamiento de eliminar el sistema de reclamaciones frente a administradores, el régimen sancionatorio y el esquema de inspección, vigilancia y control, exponemos a continuación nuestras consideraciones particulares sobre los Artículos 57 a 63 del Proyecto de Ley que contienen el Régimen Sancionatorio para administradores, así:

- I. No es claro si la norma procedimental que se aplicará a este tipo de actuaciones es el procedimiento administrativo general (Parte Primera Arts. 34 a 45) o el procedimiento administrativo sancionatorio (Parte Primera Arts. 47 a 52) de la Ley 1437 de 2011. No sobra señalar que la imposición de sanciones debe tener un procedimiento definido desde la misma ley, con el fin de que sea transparente y garante del debido proceso.

- II. Se determina que el incumplimiento de la mayoría de los numerales del Artículo 51 (Funciones del Administrador) pueden llegar a ser infracciones graves o muy graves; sin embargo, no hay un criterio claro y diferenciador que le permita al operador graduar la conducta de forma objetiva. Es decir, queda a elección o criterio del operador si se tipifica como falta grave o muy grave.
- III. El único criterio que determina la diferencia entre infracciones graves o muy graves es el hecho de que el incumplimiento del Artículo 51 acarree daños y perjuicios; sin embargo, quien debe analizar las circunstancias para valorar si existen daños y/o perjuicios y tasarlos debe ser un juez de la República.

5. Lo relacionado con Vivienda Turística en PL 205

Desde la visión de los administradores, el cambio que propone el presente proyecto al establecer la vivienda turística como regla general, abre una puerta delicada para que cualquier copropiedad, aun si tener las condiciones necesarias, pueda prestar el servicio de vivienda turística.


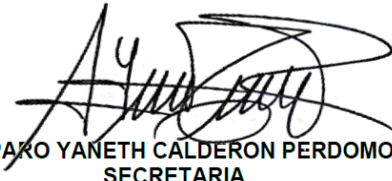
Abrir la posibilidad puede generar un riesgo para los copropietarios y residentes permanentes, siendo expuestos a riesgos como la circulación de variados volúmenes de personas en las zonas comunes, alteraciones en la convivencia y sometiendo la copropiedad a los riesgos tradicionales del turismo como, la trata de blancas, la pornografía infantil, la explotación sexual entre otros, menoscabando así los derechos básicos de los residentes.

Adicionalmente, realizar esta modificación en la regulación implicaría ajustar toda la normativa existente sobre la vivienda turística y los requisitos que actualmente se exigen para desarrollar esta actividad al interior de una copropiedad.

8. Servicios de hospedaje y alojamiento en la propiedad horizontal (vivienda turística)

El Artículo 73 del Proyecto de Ley mediante el cual se adiciona el Artículo 107 a la Ley 675 de 2001, determina los lineamientos para la prestación de servicios de hospedaje o alojamiento en los inmuebles sometidos a propiedad horizontal.

Como lo hemos expresado desde la radicación del proyecto ante la honorable Cámara de Representantes, y hoy lo reiteramos ante el Honorable Senado de la República, respetuosamente consideramos que debe eliminarse la disposición en comento en la forma en que ha sido concebida y redactada, esto es, estableciendo

<p>que a partir de la expedición de la norma los servicios de alojamiento se presuman permitidos en las propiedades horizontales y que la prohibición de los mismos deba hacerse constar mediante decisión del máximo órgano social reflejada en la modificación de los reglamentos de propiedad horizontal para incorporar dicha prohibición.</p> <p>Lo anterior, en nuestro sentir afecta derechos adquiridos de los propietarios de las unidades privadas sujetas al régimen de propiedad horizontal quienes bajo el actual sistema tienen la seguridad de que los inmuebles de los que son titulares tienen un uso y destinación específicas derivadas de la licencia de construcción y de las condiciones particulares definidas en el reglamento de propiedad horizontal bajo el cual adquirieron el inmueble del caso, reglamento éste que en su momento no incluía la posibilidad que prevé hoy la propuesta normativa en comento que, de haber existido, eventualmente no los habría llevado a adoptar la decisión de adquisición adoptada previamente.</p> <p>Adicional a lo expresado, pero en línea con esta argumentación, con el texto propuesto existe el riesgo de generar un impacto económico desfavorable en el precio de los inmuebles que forman parte de la agrupación del caso, afectando el patrimonio de la población colombiana. Lo anterior, como resultado de la desarticulada e inconsulta proliferación de unidades que se destinan a unas actividades que como las propuestas son de carácter transitorio, afectando la estabilidad en las relaciones de los ocupantes de los inmuebles (propietarios, arrendatarios, etc) en su entorno más íntimo e inmediato, máxime si se considera que la necesidad que se pretende satisfacer con esas ocupaciones temporales para hospedaje o alojamiento están normalmente asociadas a la diversión y el esparcimiento, en perjuicio de la unidad, la convivencia pacífica y la seguridad de todos los propietarios, arrendatarios y en general de todos los ocupantes y demás actores que interactúan en mayor o menor medida en el marco de una edificación sujeta al régimen de propiedad horizontal.</p> <p>Respetuosamente debe tenerse presente que las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal son, sin lugar a duda, un ecosistema fundamental de la vida en sociedad. Se trata de un régimen sustentado en una filosofía y unas reglas básicas definidas desde su nacimiento, que sólo pueden ser objeto de modificaciones mediante la manifestación clara, expresa y directa de quienes ostentan la titularidad del dominio de las unidades que las componen.</p>	<p>Además de lo expresado, la expedición de la norma, tal y como se encuentra planteada actualmente en el Proyecto de Ley, generaría grandes e innecesarios esfuerzos y la asunción de unos costos adicionales para las copropiedades existentes que no desean (y por ello sus reglamentos actualmente no lo contemplan) que los inmuebles que las conforman se destinen a los servicios de hospedaje o alojamiento. Lo expresado, en la medida en que establecer la prohibición para prestar esos servicios en caso de ser aprobada el artículo en cuestión implicaría la necesidad de convocar a las asambleas de las copropiedades, mediando mayoría calificada aprobatoria y adecuar los reglamentos adelantando los trámites notariales y de registro correspondientes.</p> <p>De otra parte, se estima necesario señalar que no es de recibo el argumento que ha sido expresado por algunos en el sentido de que no aprobar el artículo en los términos propuestos vulnera el derecho de propiedad del titular de un inmueble en Colombia. Lo anterior por cuanto la propiedad horizontal desde el punto de vista de su naturaleza jurídica y desde la perspectiva de la teoría jurídica es considerada como una propiedad especial, en la que confluyen bienes de propiedad privada y bienes comunes, todo ello dentro de un marco superior basado en principios fundamentales tales como la convivencia pacífica, la solidaridad social, el respeto de la dignidad humana, entre otros, principios todos estos incluidos en el objeto mismo de la Ley 675 de 2001 y que están siendo plenamente avalados en el proyecto de ley bajo estudio. En ese sentido, y acudiendo también a la función social de la propiedad, es conducente afirmar que los derechos de los propietarios de las unidades privadas en el régimen de propiedad horizontal tienen un alcance que en manera alguna puede afectar los intereses y derechos del conglomerado social que conforma la agrupación del caso, ni pueden anteponerse a la decisión colectiva y democrática que debe adoptarse si se desea modificar las condiciones para el uso y disfrute de los inmuebles conforme a lo establecido en un reglamento de propiedad horizontal que ha sido previamente acogido, bien sea de manera individual por cada propietario en el momento de la adquisición del inmueble y/o mediante una decisión colectiva adoptada con el fin de reformarlo.</p> <p>En consecuencia y considerando que las copropiedades residenciales, en principio, tienen vocación residencial y de permanencia, en nuestro entender es correcta la estructura normativa actual que exige autorización expresa de la mayoría de los copropietarios para su expresa consagración en el reglamento de propiedad horizontal.</p>
<p>Ahora bien, si se quisiera aprovechar esta ventana legislativa para dar claridad y seguridad sobre el tema en comento y fortalecer la normatividad actualmente vigente contenida en el Decreto Nacional 1074 de 2015, reglamentario del sector Comercio, Industria y Turismo, en el que se compiló el Decreto Nacional 2590 de 2009 que consagra las normas a partir de las cuales surgió la vivienda turística como figura jurídica que con el paso del tiempo y la normatividad expedida es reconocida como un régimen que respeta las decisiones de las mayorías, es dable considerar:</p> <p>I. Modificar la norma propuesta, en el sentido de indicar expresamente que los servicios de alojamiento u hospedaje pueden ser prestados en las propiedades horizontales actualmente existentes siempre y cuando la Asamblea de Copropietarios así lo determine con las mayorías exigidas por la misma Ley 675 de 2001 y lo consigne en el reglamento de propiedad horizontal del caso. En otras palabras, dar rango legal al statu quo vigente actualmente.</p> <p>II. Mantener el numeral 9 del artículo 6° del proyecto de Ley que modifica el artículo 5° de la Ley 675 de 2001 que se refiere a la necesidad de consignar esta posibilidad de manera explícita en los reglamentos de las propiedades horizontales construidas con el objeto exclusivo de prestar el servicio de hospedaje o alojamiento; lo anterior, con el fin de que las propiedades horizontales ya existentes no queden automáticamente afectadas por la autorización legal general que se pretende con el texto propuesto y, consecuentemente, puedan ejercer su derecho a deliberar y votar la proposición relacionada con la autorización de la vivienda turística en su copropiedad.</p> <p>Agradeciendo su atención,</p> <p> FEDERICO ESTRADA GARCÍA Representante Legal Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia – El gremio inmobiliario</p>	<p style="text-align: center;">OSCAR HERNAN SANCHEZ LEON PRESIDENTE</p> <p style="text-align: center;"> AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO SECRETARIA</p>