



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRESA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXII - Nº 907

Bogotá, D. C., martes, 25 de julio de 2023

EDICIÓN DE 13 PÁGINAS

DIRECTORES:

GREGORIO ELJACH PACHECO
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO
www.secretariasenado.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 31 DE 2023

(marzo 3)
10:00 a. 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.

Presidente:

Buenos días a todos, agradecerles por sacar el tiempo de su agenda para acompañarnos en esta audiencia. La Comisión Primera de la Cámara de Representantes se ha trasladado a varias ciudades del país, con el objetivo de celebrar estas audiencias públicas y poder escuchar a las comunidades del proyecto de ley que está en curso en la Comisión, que es el Proyecto de ley número 205 del 2022 acumulado con el Proyecto de ley número 282 del mismo año, que busca modificar, actualizar la Ley de Propiedad Horizontal, la Ley 675 del 2001. Ese es el objetivo de estas audiencias contempladas en el Reglamento Interno del Congreso de la República, la Ley 5ª y por ello tomamos varias ciudades y quisimos estar hoy en Bucaramanga, no sin antes saludar a nuestro compañero también de Comisión Primera y parlamentario, al doctor Rueda, gracias por acompañarnos, por ayudarnos a hacer también la convocatoria y poder dar la posibilidad a escuchar.

Ese es el objetivo principal de las audiencias públicas, escuchar a las comunidades, escuchar a aquellos sectores que tengan algún interés en aportar a la construcción de esta ley. Desde el año 2010 se ha venido a hacer un esfuerzo para modificar la ley, 10 años después de

ejecutoria y a hoy no ha sido viable. En el 2014 hicimos un intento de modificar la norma y logramos aprobarla en Comisión Primera de Cámara, pero en plenaria de Cámara no pasó. En el año 2018 nuevamente hicimos un intento de modificar la ley y avanzamos más, con el Proyecto 301 llegamos a Senado, aprobamos en Comisión Primera de Cámara, aprobamos en plenaria de Cámara, los Senadores aprobaron en Comisión Primera, pero en plenaria de Senado por términos no alcanzó.

Nuevamente hacemos este ejercicio legislativo por la sencilla razón, porque es lo que en nuestros recorridos las comunidades nos han mencionado y muchos de los que estamos acá, si no la mayoría vivimos en conjuntos de propiedad horizontal o en viviendas de propiedad horizontal, que no es la misma que teníamos en el año 2001, sino con diferentes componentes sociales que obligan a que haya una normatividad, que permita solucionar cada uno los temas de convivencia, de administración de los conjuntos de propiedad horizontal, no solamente en lo residencial sino también en lo comercial, por supuesto generando en la parte industrial que permita tener las herramientas jurídicas para que se puedan generar mejores espacios.

Nos acompaña también, la Secretaria de la Comisión Primera la doctora Amparo, gracias a Amparito por siempre su disposición, ayer estábamos en Villavicencio realizando esta misma audiencia y aspiramos a terminar en la ciudad de Cali, Medellín y Tunja. Agradecerle al doctor Hugo Gamboa, delegado del Ministerio del Interior por acompañarnos a esas audiencias. Tenemos siete personas, o se escribieron por la plataforma cuarenta y dos personas para participar de la audiencia, cuarenta y nueve personas para participar de la audiencia, un buen número, pero aspiramos que en el transcurso, pues, vayan llegando. Hoy tenemos siete personas para iniciar nuestra audiencia.

Reiterarles que el objetivo de la audiencia, pues, es escucharlos a ustedes, como lo he venido reiterando en mi intervención, en poder formular las mejores herramientas que permitan no solamente enmarcar dentro la norma

aquellas conductas que hoy vemos, por ejemplo ayer nos decían en Villavicencio, aquí hay vivienda de interés social en propiedad horizontal y la tradición es el caballo y hay gente que los del primer piso dejan su caballo ahí dentro del conjunto, porque es su apartamento, pero tampoco el administrador tiene una herramienta para decirle a él venga, si es su apartamento, pero no debe tenerlo en frente por esto y esto y esto, entonces, son falencias que hoy tiene la norma. Hoy el tema de las mascotas no es tan relevante como hace 20 o 22 años y eso necesita una normatividad, igual en otros temas de administración, nos han dicho en muchísimas de las audiencias, debemos de tender que los administradores tengan una formación idónea en el proceso de propiedad horizontal, porque muchos de ellos tienen toda la voluntad de hacer su trabajo, tienen toda la voluntad de ayudar, pero no conocen el tema financiero ni contable y es ahí donde se generan los problemas.

También nos han hablado del registro único, dónde vamos a registrar nuestro conjunto de propiedad horizontal, pedir un certificado de existencia, es imposible que nos lo entreguen cuando realmente lo necesite el propietario o la persona interesada. Y así sucesivamente, hemos venido escuchando cada una de estas situaciones, también el seguimiento o el control y vigilancia que se deben de tener sobre estas juntas o sobre los consejos de administración, además de la asamblea, creemos que estos proyectos de ley, pues van a mejorar muchísimo el comportamiento y por supuesto la convivencia en estos conjuntos de propiedad horizontal. Hemos escuchado también en muchos lados, el tema de la vivienda turística en los conjuntos de propiedad horizontal, que es una constante en muchos escenarios y ahí generamos unas políticas que aspiramos que se puedan mejorar valga la redundancia, para que haya algún lineamiento clave, pero la idea aquí no es que nos escuchen a nosotros, si no nosotros escucharlos a ustedes. Quiero darle el uso de la palabra a mi compañero Rueda para que de su saludo.

La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Álvaro Leonel Rueda Caballero:

Bueno, muy buenas tardes para todos y para todas, agradecerle y darle una bienvenida a los miembros de la Comisión Primera, de manera muy especial Representante Óscar Sánchez, a su equipo de trabajo, a la doctora Amparito que es la Secretaria de esta Comisión tan importante dentro del Congreso de la República. De una manera especial agradecerle a cada uno de ustedes por sacar un espacio de su valioso tiempo para acompañarnos en esta audiencia pública, que es de vital importancia sobre todo para ustedes, porque sé que la mayoría son administradores de conjuntos residenciales y que es una necesidad imperiosa hoy avanzar en la regulación de ciertos aspectos, que quizás no se habían tenido en cuenta y que las mismas dinámicas y los cambios sociales han llevado a que se tengan en cuenta hoy y que les faciliten también a ustedes, digamos el administrar esta propiedad horizontal y es una realidad imperiosa, porque según las cifras del DANE más del 60% de la población, pues hoy está viviendo en propiedad horizontal y tenemos nosotros que darles a ustedes las herramientas para que podamos digamos lograr esos estándares de convivencia, que son tan requeridos en estos espacios, que, pues, digamos que nos den una guía, una ruta para solucionar las controversias que se han venido presentando y que ustedes tengan también las herramientas como lo ha venido mencionando el doctor Óscar.

Quiero celebrar esta iniciativa, sé del trabajo que han venido haciendo, ustedes en la página de la Cámara de Representantes, pueden consultar todos los antecedentes

que llevan digamos a la consolidación y presentación de este proyecto de ley, que es un trabajo que vienen realizando no de hace un par de meses, yo tuve la oportunidad de ingresar al Congreso de la República del 20 de julio del año pasado y en ese orden de ideas en estos seis meses, pues una vez empezamos a conversar con el doctor Óscar Sánchez y con los demás compañeros, pues este proyecto del cual ellos venían trabajando tiempo atrás, llamó la atención de Álvaro Rueda y hoy pues somos también Coautores de esta iniciativa y estaremos, pues, atentos a escucharlos a cada uno de ustedes.

Realmente estos espacios como lo han manifestado, es para escuchar a la ciudadanía, es para escuchar a los actores que realmente están vinculados con esta necesidad imperiosa, nosotros allá podemos hacer las leyes, pero allá no nos las sabemos todas, sino que conocemos cuál es la realidad o quizás conocemos una parte de la realidad, pero ustedes son los que nos dan los insumos para mejorar este proyecto de ley y que las disposiciones que allí se consagren y que el día de mañana entremos a debatir en la Comisión Primera y en la plenaria, pues sean aquellas que realmente satisfagan esas necesidades que se están presentando en los diferentes conjuntos, en Ciudad Juárez, en su desarrollo, pues como administradores y demás. Muchísimas gracias a ustedes por acompañarnos, a ustedes por estar atentos, por sacar parte de su tiempo y yo creo que más palabras acá sobran porque venimos es a escucharlos a ustedes, de antemano les presento excusas porque tendré que ausentarme en el transcurso de la audiencia, pero yo creo que acá nuestro coordinador ponente, que ya les dijo que es el coordinador ponente el doctor Óscar Sánchez, que es el que en últimas también se va a encargar de presentar ante la Comisión Primera esa ponencia que entraremos a debatir.

Hoy está el proyecto, quizás el día de mañana en la ponencia se vayan a realizar algunas modificaciones, entonces hay algunos articulados, digamos si a bien lo quieren junto con los demás ponentes serán suprimidos y se presentarán en la Comisión para que entremos a debatir ese proyecto, pero no sin antes escucharlos a ustedes para enriquecerlo y hacer de éste como mencionaba anteriormente, un proyecto que sea eficaz y eficiente en todo lo relacionado con la propiedad horizontal. Mil y mil gracias a ustedes por acompañarnos.

Presidente:

Gracias mi doctor Rueda. Bueno, entonces a lo que venimos, vamos a colocar como unos lineamientos para las intervenciones, ¿Cuáles serán? Primero: las ponencias que ustedes hoy van a dar, les pedimos el gran favor no las envíen al correo que ustedes tienen que están en la página, porque eso nos va a servir por supuesto de los insumos que vamos a trabajar, con los demás coordinadores del proyecto, conmigo somos 10, todas las fuerzas políticas de la Comisión están representadas en las ponencias, nosotros tenemos la coordinación, pero también autores y ponentes de otros movimientos. En ese momento hay 11 personas que van a intervenir, entonces inicialmente van a tener 4 minutos, por supuesto si en esos 4 minutos no han terminado la intervención con gusto le damos más tiempo. Secretaria sírvase a leer el orden del día.

Secretaria:

Sí, señor Presidente de esta audiencia, doctor Álvaro Rueda, señores asistentes, siendo las 12:27 de la tarde, procedo con la lectura del orden del día:

HONORABLE CÁMARA DE REPRESENTANTES
COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL
LEGISLATURA 2022 - 2023
AUDIENCIA PÚBLICA
BUCARAMANGA - SANTANDER

ORDEN DEL DÍA

Viernes tres (3) de marzo de 2023

1:30 p. m.

I

Lectura de Resolución número 031 de 2023

(febrero 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 Cortés Martínez, Carlos Adolfo Ardila Espinosa, Jorge Méndez Hernández, Luis Eduardo Díaz Matéus, 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** números 1239 de 2022 y 1446 de 2022.

Lugar: Auditorio de la Cámara de Comercio de Bucaramanga - ubicado en la Carrera 19 N° 36-20 Centro en la ciudad de Bucaramanga (Santander).

Enlace para inscripción: <https://forms.gle/PEEzmVRJKbsf3bKd7>.

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:

Siguiente punto señora Secretaria.

Secretaria:

Sí, señor Presidente. Lectura de la Resolución número 032 de febrero 24 de 2023.

RESOLUCIÓN NÚMERO 033 DE 2023

(febrero 27)

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 22 aprobada en la sesión de Comisión del lunes 5 de diciembre de 2022, suscrita por el honorable Representante *Juan Carlos Lozada Vargas*, autor y ponente único del **Proyecto de Ley Estatutaria número 202 de 2022 Cámara**, por medio de la cual se regula el derecho a la participación de la ciudadanía afectada y potencialmente afectada por el desarrollo de proyectos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables, se crean mecanismos de participación para deliberar y decidir sobre la ejecución y desarrollo de esos proyectos y se dictan otras disposiciones, ha 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 Estatutaria número 202 de 2022 Cámara**, por medio de la cual se regula el derecho a la participación de la ciudadanía afectada y potencialmente afectada por el desarrollo de proyectos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables, se crean mecanismos de participación para deliberar y decidir sobre la ejecución y desarrollo de esos proyectos y se dictan otras disposiciones.

Artículo 2º. La audiencia pública se realizará el lunes 6 de marzo de 2023 a las 9:00 a. m., en el auditorio de la Academia Héctor Villarraga Sarmiento de la Universidad del Tolima, ubicado en la Calle 42 N° 2, del Barrio Santa Elena en la ciudad de Ibagué, Tolima.

Artículo 3º. Las inscripciones para intervenir en la audiencia pública, podrán realizarlas hasta el viernes 3 de marzo de 2023 a las 4:00 p. m., diligenciando el formulario correspondiente en el siguiente enlace: <https://forms.gle/ygXdBBUpouX3YT79>.

Artículo 4°. La Mesa Directiva de la Comisión ha designado en el honorable Representante Juan Carlos Lozada Vargas, autor y ponente único 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., el veintisieteavo (27) día del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023).

El Presidente,

Juan Carlos Wills Ospina.

El Vicepresidente,

Heráclito Landínez Suárez.

La Secretaria,

Amparo Yaneth Calderón Perdomo.

Presidente, señores asistentes, con relación al artículo 5° dejamos la constancia por parte de la Secretaría, que se ha hecho seguimiento y efectivamente la audiencia fue convocada por el Canal Institucional del Congreso y de hecho se inscribieron 49 personas para participar, se invitaron unas personas puntualmente que así lo solicitó el señor ponente coordinador de esta audiencia, como al Ministerio de Vivienda, al Ministerio del Interior, al Viceministerio de Vivienda, a la Alcaldía de Bucaramanga, la Asamblea de Bucaramanga y algunas instituciones que consideran importantes de propiedad horizontal, para que se vincularan y pudieran hacer los aportes necesarios a este proyecto. Con este informe señor Presidente, puede usted dar inicio a formal a esta audiencia pública.

Presidente:

Gracias, señora Secretaria. En esas otras ideas, vamos a iniciar las intervenciones, invitamos a las personas que llamemos a que haga uso del atril. Don Libardo Uribe y se alista María Consuelo Fuentes.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Libardo Uribe Rivero, representante legal de Administrarte P.H.:

Muy buenas tardes a todos, muchas gracias por haber generado esta actividad aquí en la ciudad de Bucaramanga. Nosotros en Santander tenemos muchas inquietudes respecto de este proceso y participamos conmigo y la doctora allá, participamos activamente y hemos hecho un trabajo juicioso. Estuve leyendo los procesos, las leyes y encontramos, o sea, el primer comentario es que la Ley 675 según mi punto de vista está bien, pero requiere unas mejoras que se originan en lo que comentaba el doctor hace un momento, el tiempo, los procesos van cambiando y requieren ajustarse. Voy a hablar desde el punto de vista netamente operativo y logístico de lo que son los procesos administrativos en la propiedad horizontal, que no se tocaron en esta reforma, ¿Por qué? Porque es que hay mucha incertidumbre en los procesos de la propiedad horizontal y muchas interpretaciones amañadas de acuerdo a las conveniencias de cada actor de propiedad horizontal.

Por ejemplo, no hay claridad en algunos términos, nosotros proponemos por ejemplo que se cambie o se defina en esta nueva ley el término delegado, ¿Por qué?

Porque a su vez estamos proponiendo que se habilite el sistema de asambleas en la propiedad horizontal mediante el uso de los delegados, este es un sistema muy común en las cooperativas, en los sindicatos y en otras entidades, ¿Y para qué lo proponemos? Yo no sé si ustedes hayan asistido a asambleas de cooperaciones donde hay más de 500 unidades o más, duran 12 horas y al final se toman decisiones por 3 o 4 porque todo el mundo se va a las 3 o 4 de mañana. Lo que estamos proponiendo es que se habilite y se modifique la definición del término delegado, para que el delegado sea o tenga la misma definición que tiene en el sector cooperativo ajustado a la propiedad horizontal. Delegado en su esencia sería un propietario elegido por otros propietarios, para representarlos en la asamblea, tienen que tener la calidad de propietario.

Y a su vez hay que definir también la palabra Representante, que se le da una interpretación en las asambleas. Representante es quien se presenta en la asamblea con un poder de representación emitido por un propietario. Es diferente al delegado, la Ley 635 los pone diferentes en los dos artículos. Uno en el artículo que define quiénes pueden asistir a una asamblea, porque dice podrán asistir propietarios, representante y delegados, pero luego en el artículo que define quiénes pueden ser concejeros dice, pueden ser concejeros los propietarios y los delegados, nunca nombra a los representantes, por una razón que es muy clara y es que, el representante no tiene interés en la copropiedad, va es a representar a quien le otorgó o le cedió un poder. Por eso nosotros proponemos que en esta reforma se incluya la realización de asambleas mediante los delegados. ¿Para qué? Es que no tiene sentido realizar una asamblea en una copropiedad de más de que 500 unidades, o sea es engorrosa, no se cumplen con los procesos y además. A su vez habría que darle unas características especiales a los delegados y definir en una asamblea con mayoría calificada, cómo va a ser el proceso de elección de los delegados de cada copropiedad. Ese es el sistema parlamentario.

Ahora bien, las copropiedades ahora necesitan ser clasificadas, no hay una clasificación de las copropiedades, todas se tratan de la misma manera, pero funcionan diferentes. Mi empresa se ha especializado en copropiedades industriales, en comerciales, y una asamblea de una copropiedad industrial o comercial es diferente a una asamblea residencial. ¿Por qué? Porque por ejemplo los poderes de una empresa puede ser propietario en una propiedad industrial y quien va a representarla es alguien que sí recibe un poder, pero que tiene un vínculo con esa empresa, cosa diferente a extenderle un poder a una persona en una unidad residencial. Entonces, por eso se debe generar y se debe determinar cómo van a operar esas asambleas en las copropiedades residenciales y cómo van a operar en las industrias y en las comerciales, debe haber una normatividad.

Hay un artículo que sí les quiero pedir el favor que toquen y es el artículo que tienen que ver con las asambleas por derecho propio, porque ese artículo ha sido un juguete para quienes tienen la habilidad de darles múltiples interpretaciones a las cosas. El artículo más o menos dice: si no se hubiera realizado, oído realizado que es imperativo, se tuvo que haber hecho entre los tres primeros meses, se podrá convocar el primer día del mes siguiente. Pero perdón, el artículo que define la asamblea dice que se tiene que realizar de en los primeros tres meses. Y luego el artículo de la asamblea por derecho propio dice, si no se hubiera convocado, que es totalmente diferente y eso los magos de la propiedad horizontal le han dado interpretaciones. Les doy un ejemplo para que vean lo amañado que es esto, en una copropiedad un mago me citó a la asamblea el 31 de marzo, la convocó el 31 de marzo y la convocó para mayo, o sea, es que con

eso es que juegan. Entonces, ¿Cuál es el problema que le falta ajustar a la Ley 675? Porque repito la Ley 675 está bien, hay que ajustarla, es dar de estos ajustes de las cosas sobre los problemas que hemos empezado a detectar. Es eso, por ejemplo, esa palabrita hay que cambiarla, hay que cambiar convocado por si no se han realizado, con sólo eso ya se soluciona el problema.

Ahora bien, yo traigo como usted dijo 4 minutos, me toca dejar de nombrar estas 16 páginas de observaciones que tengo. Pero si quiero hacer una intervención muy importante respecto de la vivienda turística y la hago porque nosotros, yo personalmente fui afectado por ese fenómeno. Les doy el ejemplo para que ustedes dimensionen. En mi conjunto que tiene 440 unidades, empezó a entrar una gente rara a un apartamento, llegaron con la autorización de propietarios y con placas del carro, entraron el viernes, estuvieron viernes, sábado y domingo, salieron el domingo, se hicieron amigos del vigilante, le dijeron que el domingo se iban a ir a montar cicla porque aquí en Bucaramanga es muy popular montar cicla y salieron con 4 bicicletas cada una de 18 millones de pesos, se las robaron. Al final cuando se fue a averiguar las placas del carro eran falsas, era un carro robado, se robaron todo eso y el problema que le generaba a la copropiedad es gigantesco, ¿Por qué? Porque se está queriendo vincular a las propiedades que tienen su uso residencial como de interés turístico y eso nos va a afectar a todas las personas que vivimos y le hemos dado o que adquirimos una copropiedad para dar el uso residencial.

¿Por qué nos afecta grandemente? Porque nos cambian las condiciones primero con las que compramos la vivienda; segundo cambia y genera un cambio y estas reformas que ustedes han presentado incluyen esos cambios económicos para la copropiedad, empezamos a hablar de nada más de los seguros, si una copropiedad toma el que el uso de turística tiene que modificar sus seguros no porque lo exige los seguros de la área Funes, sino la actividad del turismo que el doctor debe conocer, para usted prestar servicios turísticos debe tener unos seguros especiales. Ahora se hace necesario analizar el factor de afectación económica, todo lo que la operatividad de una propiedad residencial tiene que ser modificado inclusive que el mismo administrador.

Un administrador de vivienda residencial no puede ser administrador de una copropiedad de régimen turístico, porque tiene que tener una formación especializada en el turismo, eso no puede ser cualquiera, ¿Qué quiere decir eso? Que si la unidad residencial que es familiar se le cambia de tipo, vamos a tener que sufrir los costos y las afectaciones, por eso, empezando por el administrador, los costos que genera que a mi copropiedad lleguen 10 o 20 personas extranjeras a hacer uso de mis áreas comunes, los riesgos en seguridad física, miren yo les decía a los que no robaran, gracias a Dios que nos robaran las cuatro bicicletas, porque pudo haber sido que esos extranjeros, porque se decían extranjeros, hubieran entrado, hubieran tocado mi apartamento y me hubieran dicho vecino regáleme un azúcar, un café, una sal, entra a mi apartamento, nos hacen lo que quieran, duran dos días con nosotros y quién responde es la pregunta.

Ahora esa reforma a la vivienda turística, debe contemplar, yo no me opongo a la vivienda turística, es más me parece un buen negocio, ya hicimos los cálculos, un apartaestudio que vale 300 millones de pesos aquí en Bucaramanga dotado, genera los mismos ingresos que en una copropiedad industrial, una bodega que vale 2.500 millones de pesos, si ve la diferencia y el tan buen negocio que es, porque es que un apartaestudio se cobra a 100 dólares el día aquí en Bucaramanga actualmente, un

familiar mío que vive en Estados Unidos paga eso, 100 dólares día, eso genera un ingreso malo, malo de 12 a 15 millones de pesos al mes, es muy buen negocio. Por eso la reforma lo que tiene que incluir en lo que tiene que ver con la vivienda turística es, la implementación exclusiva de condominios para destinación turística, porque se pone en riesgo la integridad de las personas que le dan su uso residencial a las viviendas turísticas, no lo molesto más y les hago llegar las 16 hojas. Gracias.

Presidente:

Listo, gracias don Libardo, muy amable y esperamos su correo con la ponencia que nos acaba de exponer. María Consuelo Fuentes y se prepara don Raúl Guerrero, ¿don Raúl está? Adelante doña María Consuelo.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora María Consuelo Fuentes Díaz, de Assaphoph:

Muchísimas gracias, muy buenas tardes para todos. Bueno, yo pertenezco a la Mesa 10 y esa Mesa 10 manejamos toda la parte jurídica y dentro de esta la reforma, adición y modificación a la Ley 675. Me siento, pues dentro de mi grupo, esa Mesa 10, de grandes personas que viven en carne propia, todo lo que es la propiedad horizontal entre administradores, entre abogados, entre personas que manejan toda esa parte y que realmente somos los que debemos de participar en estas audiencias y poder llevar a cabo una reforma realmente que sea necesaria. Esta es la primera vez en tantísimas épocas y etapas en las cuales la Ley 675 ha tenido como esas intervenciones de quererse modificar y que no se ha podido modificar, es la primera vez que el Congreso de la República toma en serio y lleva a esa socialización de llevarla a todas las ciudades, a las grandes ciudades para poder mirar, analizar y sacar algo que realmente, no surge, ya la Ley 675 a pesar de que es muy completa, hay muchas cosas que aún falta de poder tecnificar en términos, adicionar y cambiar otras.

Entonces, creo que en esta oportunidad, si nos tomaron muy en serio a nivel Nacional por parte del Congreso y que eso realmente sea urgente analizar. Faltaron ciertas cosas, puntos muy importantes, nos exigen a los administradores de propiedad horizontal una cantidad de requisitos profesionales, técnicos de los cuales muchos no los tienen, otros nos hemos ido a través del tiempo y de los años capacitando, pero el Gobierno tampoco ha querido escuchar ese clamor de que se cree la carrera realmente profesional como administrador de propiedad horizontal.

Nosotros somos un de todito tenemos que saber temas de ingeniería, temas de arquitectura, temas de contabilidad de todo de derecho, ante una tutela o un derecho de petición y resulta que eso no lo pueda saber, si llega un contador el contador no es profesional en derecho, no es profesional en la arquitectura no es ingeniero, si llega un especialista o un arquitecto, él no es ingeniero se fijan todos los vacíos que hay y exigen muchas veces verlo en las convocatorias para el cargo de administradores de propiedad y son siguen exigentes y exigen carreras profesionales.

Eso no está contemplado dentro del marco legal a nivel nacional, no nos pueden ir a exigir una cantidad de cosas cuando el Gobierno no ha tomado de verdad en serio de que ya esto se creció y que se hace necesario y urgente crear una carrera profesional del administrador de propiedad horizontal, no se ha pensado que la gran mayoría de administradores en este momento son más personas que con la trayectoria de los años que lleva esto, simplemente lo cogieron como una actividad u oficio, pero no con los años llegar a tenerse que profesionalizar, ya por ejemplo el que lleva por ejemplo 25 años, 30 años como administrador de propiedad horizontal si esto se

lleva a cabo y esta reforma avanza, ya no podrá ejercer como administrador de propiedad horizontal, porque exigen todo eso. Más sin embargo quedan los vacíos, el que es al arquitecto no sabe de derecho, el que es ingeniero no sabe de muchísimas cosas.

Entonces, yo creo que es importantísimo y pues participé de la Mesa, estudiamos punto por punto de la Ley 675, para sacar este borrador de proyecto para que sea el Congreso a través de esta socialización, que se está llevando en todas las ciudades a nivel nacional, que es muy importante, para que después no vengan a decirles que no se socializó, se invitó para que todos participáramos y le diéramos nuestros aportes en esto. Yo sí he sido muy insistente, en que realmente el Gobierno busque también esa protección al administrador, porque todo esto de la Ley 675 yo creo que el 80% de la responsabilidad la tiene el administrador de propiedad horizontal, sobre él recae todo, sobre él recae la responsabilidad tan grande que tiene al momento de firmar ese contrato de prestación de servicios, sobre él recae cualquier cosa que suceda dentro de cualquier copropiedad a nacional.

Y lo otro, no hay limitantes, no hay un limitante al que se lleve en que ese copropietario que hace parte de esa asamblea, también asuma una responsabilidad de esas agresiones continuas y ataques hacia el administrador de propiedad horizontal, no tenemos en este momento una agremiación como lo tiene por ejemplo a nivel comercial la Superintendencia de Sociedades que es el que todas las empresas, donde ellas allá van los socios, las personas afectadas, nosotros no tenemos. Yo fui una de las personas que decía que qué interesante sería que propiedad horizontal creáramos la Superintendencia de Propiedad Horizontal, donde pudiéramos accionar todos, tanto propietarios, como los mismos administradores, como los mismos consejos de administración y todo lo que atañe a la propiedad horizontal, pero desafortunadamente no lo tenemos. Ojalá que en esta oportunidad, pues el Congreso con ese análisis que se hizo profundo y ese estudio que se hizo profundo de esa reforma de adición a la propiedad horizontal, de verdad logremos empezar a trabajar y a mejorar día a día en este gran proyecto que tenemos a nivel nacional. Es mi idea.

Y lo que dejo para tener en cuenta, es que se busque una mayor protección y que se le dé todas las garantías al administrador de propiedad horizontal de crear la carrera técnica o profesional como administrador, que ya no nos exijan que tengamos que tener, que nos digan que qué sanciones disciplinarias, que día veía yo una convocatoria, que manifieste si tiene sanciones disciplinarias, ¿Quién nos va a sancionar? Si es que no tenemos un ente que nos sancione, nosotros no tenemos como el Colegio de Contadores, como la Junta Central de Contadores o el Consejo Superior de la judicatura para los abogados o los ingenieros, nosotros no lo tenemos y nos exigen de eso, uno se fija de la cantidad de requisitos que exigen es una violación y un desconocimiento total y absoluto de lo que es la propiedad horizontal. Muchísimas gracias a todos.

Presidente:

A usted María consuelo, mil gracias. Don Raúl Guerrero y se alista don Manuel Forero.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Raúl Guerrero Rubio:

Bueno, muy buenas tardes, primero que todo quiero agradecerles por su asistencia, creo que esta audiencia pública de propiedad horizontal es supremamente importante, agradecerles a ustedes y hoy mi recomendación la hago desde el punto de vista como auditor. Mi nombre es Raúl Guerrero, soy contador público del municipio de Florida Blanca, Santander, manejo las auditorías, igual que las revisorías fiscales de

toda el área metropolitana. Frente al tema que es muy preocupante que nos dijo nuestro abogado, el tema que más me preocupa en estos momentos el de vivienda, lo que es residencial, no se debe, vemos que ya algunos reglamentos de constructoras, edificaciones nuevas, dejan ya el vacío o al contrario, legaliza para que esas unidades residenciales puedan ejercer con su negocio de hotelería, de turismo, eso primero afecta la seguridad de un conjunto residencial, ya que llega gente nueva, esto no, no y no puede suceder.

Segundo, es una competencia desleal contra los hoteles y contra el mercado comercial, entonces creería que es supremamente importante que a eso no se le vaya a dar viabilidad, y esos reglamentos no pueden estar por encima de la ley, ya que efectivamente vemos muchas constructoras, edificaciones nuevas en toda el área metropolitana que las incorporaron.

El otro tema que les quiero decir a nuestros Representantes, con todo el respeto, es que las copropiedades cada vez sus presupuestos son más difíciles, yo creería a veces salgo muy triste, la verdad llevo ya veintipico de años en propiedad horizontal y estoy muy desanimado, porque veo un alto nivel de administradores, contadores, revisores fiscales y desafortunadamente con los presupuestos tan altos ¿En qué sentido? Eso es lo que necesitamos que el Gobierno nacional se pronuncie, nuestros Representantes en especial de Santander, porque nosotros manejamos volúmenes de residentes en las copropiedades, es un tema álgido y estamos haciendo precisamente esas reuniones frente a ese tema, para que la gente tome conciencia, los consejeros y que ellos nos ayuden a socializar con todas las unidades de residencia ¿En qué sentido? Las copropiedades si vemos las ejecuciones presupuestales del año anterior, la mayoría de los servicios públicos supremamente disparados, ¿En qué se benefician las copropiedades? Pagan un alumbrado público, las farolas, el mantenimiento, los eléctricos, absolutamente todo va por costo de la copropiedad, la vigilancia, las copropiedades recuerden señores, la mayor generadora de economía local, contratamos ingenieros, contratamos vigilancia, señoras del aseo, jardineros, piscineros, en fin, mantenimiento de las plantas eléctricas.

Yo lo que quiero que entienda el Gobierno nacional, igual que nuestros Representantes, es que las copropiedades son la gallinita de los huevos de oro y al contrario, por ejemplo, yo en el municipio de Florida Blanca, la verdad me tiene muy molesto el tema de los impuestos, de las declaraciones que hacen las copropiedades esperando la sanción, olvídense, si las copropiedades lo que hacen le mejoran la seguridad al municipio, ya que ellos son responsables y de su bolsillo pagan una seguridad, un aseo, al contrario. Entonces, estamos cancelando un alumbrado público y en qué se beneficia, el servicio del agua también, cuando hay algún daño precisamente una cota extraordinaria y los copropietarios saquen de su bolsillo, porque en eso sí se libra de responsabilidad todas las empresas de servicios públicos, ah no esto es que copropiedad, ellos deben arreglarlo.

Entonces, ¿A qué es lo que están jugando el Gobierno? A decir no, las copropiedades no se deben hacer porque no es negocio, sigan siendo unidades y asuma el gasto o el costo de mantenimiento, ahí si el Gobierno nacional. Entonces es un tema álgido, que necesitamos que nuestros Representantes revisen y que dejen de seguir, porque los presupuestos ya no aguantan, los presupuestos y desafortunadamente la gente lo primero que mira a rebajar, es rebajemos entonces al administrador, a los profesionales, no, es el rubro que

menos afecta, pero sí el tema de los servicios públicos, el tema de la afectación está perjudicando muchísimo a las copropiedades y necesitamos que ustedes nos hagan llegar esas reclamaciones justas que estamos haciendo, ya que en parte es la mayoría de la comunidad, que ahora la mayoría somos los que vivimos en propiedades horizontales. Muchísimas gracias.

Presidente:

Gracias a usted don Raúl. Don Manuel Forero y se alista Hugo Gamba.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Manuel Forero, de Asprovecam:

Buenas tardes. A todos agradecerles estos espacios, yo ya he estado en algunos lugares que se hicieron antes desde el año pasado o antepasado, desafortunadamente por tanta gente no se ha podido intervenir. Para agilizar un poco la cosa, voy a leer lo que les voy a enviar y entre otras cosas, más bien para agilizar y para no perder tanto tiempo. Entonces, primordialmente ya sabemos todos que la actual ley, aunque el amigo Libardo dice que, si está bien de diseñada la ley, eso le falta mucho la ley, la verdad, la ley no funciona correctamente. Yo vengo desde el punto de vista, no como administrador, sino como usuario, como propietario de un conjunto de un condominio, que, aunque todos crean que eso es belleza, resulta que tiene muchos problemas precisamente de administración, que ustedes ya sabrán aquí, creo que en todos los condominios.

Entonces, en ese sentido como propietario, me he sentido muchas veces sin quién lo ayude a uno, en el sentido de las situaciones que pasan, la actualmente ley no funciona correctamente, el usuario, propietario o residente no tiene cómo defenderse de atropellos y permanece oprimido y descuidado, propuestas necesarias de incluir: En el caso del Título III de las UIC, Unidades Inmobiliarias Cerradas, la normativa respecto al manejo de las denominadas unidades cerradas se ha quedado muy corta y se debe ampliar suficientemente, veo que estos dos Proyectos del 205 y el 282, no se habla mucho de eso, entonces sería recomendable que vieran esos 10 o 15 ítems que tienen la Ley 675 actualmente y ampliaran eso y vieran cómo, es que lo dejaron como un capítulo allá metidito en un rinconcito y la verdad con eso juegan mucho, como le decía el amigo Libardo también, lo digo porque con él hemos charlado mucho sobre este aspecto, los avivatos cogen lo que les interesa y lo interpretan de la forma como ellos quieren.

Entonces, la verdad es que esa figura de UIC, se usa para manipular y controlar sin ningún control del usuario, propietario o residentes, de quien es excluido por la forma cómo se administra, administración, digamos, así como de dos pisos, donde el primer piso no recibe la información directa de la administración general de la UIC. Entonces, ¿Qué tenemos en el condominio allá? Tenemos nosotros los usuarios abajo en las asambleas de los conjuntos, después entonces se nombra, digamos un delegado o el presidente del comité, del consejo del conjunto es el que nos representa ante la asamblea de la UIC, pero lo que se decide en la asamblea muchas veces de esa UIC no llega al usuario, ni tampoco se escucha al usuario en esa asamblea superior donde se toman todas las decisiones de todo el condominio, entonces ahí hay una situación de inconformismo, donde se aprovechan en determinado momento para manipular todas las cosas.

Se ha impuesto una figura que decíamos nos parece no se cumple, el artículo 76 que dice: Autoridades internas: Son las autoridades internas en las unidades inmobiliarias cerradas primero, la asamblea de copropietarios, en la UIC no se tiene en cuenta la asamblea de copropietarios, porque va precisamente la junta administradora, tienen

en cuenta esto, la junta administradora cuando esta exista, conformada democráticamente por propietarios o moradores que tendrán los derechos previstos en los reglamentos de la respectiva unidad inmobiliaria. Entonces realmente ahí no juegan en la colada, hay alguna resolución allá de la administración de la UIC y resulta que el usuario no la conoce y después aunque no hay sanción en determinado momento, si cuando se comete la falla entonces hay un poconón de problemas, lo tratan a uno ya de una forma diferente, pero bueno. No se cumple desde luego ese ítem 1 y se toma decisión que manipula el usuario.

Allá hay un caso que es *sui generis*, yo no sé, en esa parte no he encontrado legislación, jurisprudencia que me diga si eso puede ser o no, eso se lo dejo aquí a los señores de la Cámara. En los conjuntos el representante legal es el administrador, resulta que allí tenemos como 25 o 26 conjuntos y cada uno tiene su administrador, pero en la asamblea de la UIC el que supuestamente nos representa es el presidente del consejo de cada conjunto, no es el administrador, pero el presidente de cada conjunto no es el representante legal, entonces yo creo que hay una cosa que no concuerda con lo de ley. Esa pregunta le estoy buscando, quisiera que de pronto después en el correo se las voy a hacer y para que de pronto haya alguna contestación al respecto.

Administradores es como representante legales en los conjuntos inclusive a los presidentes de los comités de esos conjuntos, no existe reglamentación al respecto, igual sobre sus responsabilidades en casos de daños o perjuicios, por menores por mala administración, lo decía la dama que me antecedió también, que desafortunadamente, hay mucha autodidacta entre los administradores, falta una carrera técnica que ellos tengan que hacer, así sea a través del Sena o universitaria o lo que fuera, porque realmente hay muchas fallas en ese sentido, a ellos también muchas veces el consejo los manipula o los manipulan entre comillas los proveedores del conjunto o lo que fuera, porque ponen condiciones en lo que fueran los servicios externos de mantenimiento o cualquier cosa de esas, entonces si es necesario que haya una capacitación para ese personal y que nos pueda ayudar realmente bien, sobre todo en muchas cosas, en el trato a la gente y en el sentido de que no es imponer las cosas, sino que tiene que ser un conciliador, en todo sentido debe haber en el administrador un conciliador, que realmente si digo yo, se debería ser todero, porque es que en un conjunto se da de todo y si la persona no sabe entonces comete errores.

Yo particularmente soy ingeniero químico, yo a veces digo ingeniero atómico, ¿Por qué? Porque aquí particularmente de la UIC, trabaje en Ecopetrol y la verdad es que en Ecopetrol nosotros los que trabajamos en la época del siglo pasado nos volvimos toderos, teníamos que aprender de todo y hasta de técnicos eléctricos, lo que fuera, porque cuando una planta fallaba o lo que fuera y no estaba eléctrico ahí, uno tenía que coger una herramienta y meterle la mano allá porque no podía dejar que la planta explotara, o cualquier situación de esas. Entonces, si la verdad es que se tiene que volver toderos, si quieren ser buenos administradores tienen que volverse toderos y analizar y estudiar de todo.

Se abusa desde la administración al tratar de obtener créditos por facilitar terrenos o acceso a determinados servicios que afectan la salud del residente, caso por la integración de antenas de telecomunicaciones, resulta que ahorita hay otro problema que de pronto no depende solamente de esta Comisión a ustedes, lo de las antenas de telecomunicaciones, resulta que en el condómino había 3 antenas de telecomunicaciones, una estaba

adentro y otras 2 estaban fuera del condómino, ahorita ya están instalando 10 antenas y se complica cada día más la cosa, porque resulta que ya no tenemos 2 empresas de servicios, sino que ya vamos teniendo 5 o 6 y van a llegar más todavía. Entonces, si por cada empresa que haya se va a instalar 5 antenas allá en el condómino por lo grande, entonces nos vamos a llegar de 30 o 40 antenas que eso lógicamente se concentra.

Hay un caso especial en mi conjunto de una señora que tiene cáncer, está en una etapa lógicamente de tratamiento y le colocaron una antena exactamente a 10 metros de la casa de ella, ella pasó un derecho de petición a la UIC y le contestaron que no, que eso, la antena no le produce ningún problema, que tal, ella dijo cómo me lo garantiza y no había como se lo garantizaran esa situación. Entonces, es un caso que es aberrante en ese sentido, porque ni los mismos compañeros, ni los mismos amigos de allá del condominio la apoyaron, entonces es algo que debe ser de todos, claro que hay que acotar, ley que no se reglamente como pasa con la Ley 675 no sirve para un carajo, perdóneme la expresión, pero eso lo que está pasando con la Ley 675, vamos a pedir, a ver que la ley, llamamos a las personas que nos apoyan, administradores que conocen, abogados y toda esas cosas y a larga se sienten indefensos porque no saben por dónde atacar, o por dónde defenderlo, por ejemplo por fallas en protección de datos también, cámaras por todos lados, si hay que tener seguridad, pero hay que saber también como es esa seguridad, le ponen una cámara de al frente de la puerta suya y usted casi que no puede arrimarse ni a la puerta porque en todo momento está sentenciado a cualquier situación de entonces ya es un problema.

Inclusive, en el conjunto sucedió algo que a una persona se le cayó por allá un determinado reloj y alguien lo recogió y resulta que fueron y lo trataron en una reunión de ladrón, porque el tipo llegó y cogió el reloj, pues de pronto no se lo quería robar, simplemente no sabía de quién era, debió haberlo llevado de pronto a la portería, es posiblemente la falla, pero lo citaron de una vez, vieron las cámaras y lo trataron de ladrón. Entonces, yo digo que las cosas no deben ser así, esa debe ser una conciliación en determinado momento y ver cómo se manejan esos datos precisamente, perdón me demoro un poquito porque estoy tratando de aclarar las cosas, pero bueno.

Entonces, se supone que cada propietario debe firmar autorización, si está de acuerdo en la forma que se estipula o siempre y cuando le informe correctamente el proceso y este lo apruebe por firma. ¿Si lo obliga por mayorías este es legal? Yo creo que no, en una asamblea que todos decidieron que sí, que esa cámara la iba a instalar ahí, yo creo que no pueden obligar a una persona a que entregue sus datos, así como así, si él no pone una firma para eso, entonces eso hay que tenerlo en cuenta, en el caso de cámaras de todo tipo están apuntando a su puerta. Entonces, en general varios puntos, evitar que la parte económica del trámite de reclamos que es muy larga y tediosa y sin atención específica, que el usuario quede al garete expuesto además y manipulado por los administradores, hay buenos administradores, conozco muchos buenos, pero desafortunadamente también se encuentran muchos que realmente uno no los desea.

Y qué pasa con esto de la parte de los costos de los reclamos, es que un usuario para contratar un abogado, no todos tienen para contratar un abogado para que vaya y le ponga la queja al Alcalde y él a lo mejor no sabe redactar la queja, sabe cuál es lo que le agobia, que no saben redactar la queja de una forma que el Alcalde o el que lo está ayudando allá en la Alcaldía le ponga atención y mucho menos que lo lleve adelante, entonces

lo toma del pelo la misma Alcaldía, particularmente lo toma del pelo la Alcaldía. Se requiere urgente fundar entes como de Defensoría del Usuario, ojalá sigan entes que permitan la justicia y el control, deben incluirse en la actual modificación y tema referente a la creación y autorización de estos entes defensores, hasta ahora quien no cuenta con apoyo económico, queda primero que se le cierra el camino al reclamo y al respeto de sus derechos, fuera de eso las Alcaldías cuentan con oficina de atención de reclamo, no considera conectar con la atención del usuario.

El Alto Gobierno nos debe a los usuarios de PH excelente vigilancia y control, pues entiendo somos una de las principales fuentes económicas del presupuesto del Estado, es un buen negocio, alto aporte económico por medio de los impuestos prediales y demás obligaciones que no vemos reflejados en los servicios que recibimos y atención recibida desde el Gobierno, poca retribución en bienestar. Desde luego, ninguna ley funciona, ya lo dije antes, de la reglamentación, incluir acciones de control de costos públicos, hay un caso un poquito, ¿No sé si ustedes lo conocen? De evitar explotación de los grupos internacionales que manipulan estos servicios, tomándolos en monopolios sin control. Mira lo que nos sucedió allá, resulta que la E.S.E Territoque que es la que maneja los servicios, manejaba energía, agua, alcantarillado y aseo, resulta que de pronto le está valiendo más el aseo y el agua y desde el año pasado en febrero, vendió la parte de agua, se la vendió a Acuario, pero la Superintendencia de Servicios inicialmente no le aceptó y desde febrero que ellos presentaron la situación, entonces, creo que hasta este año fue que le aceptó ya el cambio, porque tenían algunas dudas.

En septiembre u octubre del año pasado, le vendieron aseo a ESSA, resulta que cuando se supo que estaban vendiendo nosotros averiguando alguna cosa, encontramos a Begonia, nosotros estábamos pagando ochenta mil pesos por el servicio de aseo por cada domicilio y resulta Begonia nos dijo que nos cobraba treinta y dos mil pesos, entonces dijimos ¿Cómo así?, ¿Por qué tan bajito? Entonces ya conocimos la ley, porque desafortunadamente los usuarios y a veces los administradores ni siquiera conoce la ley tampoco de eso de los servicios públicos, de cómo es que lo decretan y entonces hay unas tablas que dicen que están entre esta gama y esta gama, pues como allá supuestamente todos tienen plata, entonces puedes cobrar lo máximo y se les formó el escándalo cuando Begonia vino a cobrar menos, pues ¿Qué pasó? Muchos de los propietarios le firmaron la Begonia para que fuera el que le comprara a la E.S.P. y resulta que la E.S.P. no lo tuvo en cuenta. Entonces, ahora nos está obligando a los que firmamos a Begonia, nos está obligando a quedarnos con ESSA, aunque ESSA bajó el precio, decimos, pues, eso no debe ser así, porque nosotros ya decidimos, entonces no están haciendo casi...

Incluir términos que eviten el abuso al usuario, seleccionar en el caso de aseo de Florida Blanca que era muy importante, muy deseable, esto es muy importante que se elimine todo tipo de politiquerías e intereses particulares y en realidad se piense en el bienestar y disminución de trámites a tiempo que se optimiza el servicio de atención en PH, se debe incluir reglamentación pragmática, práctica, la ejecución o la realización de las acciones y no solo teoría, la verdad es que la actual 675 no lo cumple, se quedó solo que la teoría dejando indefenso al usuario. Que se incluye considerar prioritariamente y tener en cuenta al propietario de las unidades, pues es quien paga finalmente. Se les invita a las siguientes sesiones en el Senado y Cámara, que realmente se llegue a un consenso para el objetivo de optimizar el servicio y bienestar de los propietarios, nos

ponemos a disposición para integrar grupos nacionales o regionales, para terminar de concertar el proyecto, con la idea de que prontamente esté en aplicación una vez se haya aprobado la utilización de la ley. Eso era lo que quería decir. Perdóneme el tiempo, pero la verdad esto tenía que decirlo, muchos de ustedes a lo mejor no lo conocían, pero es bueno que lo conozcan. Gracias.

Presidente:

A usted don Manuel, muy amable y esperamos esos comentarios en la plataforma. Hugo Gamba y se prepara Andrés Rueda.

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

Bueno, digamos el tiempo es un poquitico escaso, las audiencias públicas son un mecanismo de participación ciudadana, mi doctor Óscar, muchísimas gracias, hemos venido ya compartiendo digamos este espacio en muchas oportunidades. Nosotros como Ministerio del Interior, estamos pendientes para, digamos, recibir este tipo de todas las iniciativas que la ciudadanía aquí a nosotros nos expongan, es un caso muy particular, de pronto el señor que acaba de pasar eso sí es valedero, por todo y por todo es valedero, porque nosotros estamos aquí presentes, esperemos que aquí por favor el listado lo que tenga aquí presente y nosotros como Ministerio del Interior estamos pendientes, digamos una persona, uno dice acá, se sienta uno acá y dice caramba todo lo que está pasando aquí en Bucaramanga y en cualquier parte de Colombia, es una cuestión muy impórtate, porque uno dice ¿Qué es lo que está pasando con la propiedad horizontal? Y es una cosa muy importante y nosotros como tal estamos pendientes para eso. Entonces, como Ministerio del Interior estamos aquí pendientes, presentes para cualquier inquietud que ustedes presenten, queremos que este espacio sea como una audiencia pública y aquí como audiencia pública está para eso. Entonces, doctor Óscar muchísimas gracias, ayer estuvimos en Villavicencio, hoy aquí en Bucaramanga y seguimos adelante, muchas gracias.

Presidente:

A usted doctor Hugo gracias. Andrés Rueda y se prepara doña Gloria.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Andrés Rueda Cáceres:

Buenas tardes, mi nombre es Andrés Rueda, soy administrador de empresas, trabajo con seguros y estudié derecho para poder tratar mejor el tema de los seguros de acuerdo a la ley. La única petición que yo quiero y que he propuesto, es cambiar el artículo 15 que habla de seguros, en donde dice, los conjuntos podrán tomar las pólizas de seguros, de modo que puedan construirse la totalidad del conjunto, y poner un parágrafo donde dice que solamente es obligatorio en la zona común, ¿Esto qué es lo que hace? La palabra podrán implica que no podrán. Entonces, siempre los conjuntos se van a lo más barato, entonces la ley solo los obliga a la zona común y eso es lo que tratan de asegurar.

¿Por qué yo digo que eso está mal? En los conjuntos nuevos, sobre todo los que tienen digamos nuevos de 10 años para acá, la mayoría, los estratos bajos sobre todo, la mayoría tienen crédito, tienen crédito por los bancos, entonces el seguro del banco les está cobrando por zona común y zona privada, eso es algo que a veces no entienden o no lo conocen, es decir, los conjuntos si miramos, si se hiciera un estudio a conciencia por parte del intermediario, les diría primero hagamos un estudio a ver quiénes tienen crédito y no necesitan asegurar el valor del edificio, porque ya lo tienen, porque hay una coexistencia de seguros, ¿Qué dice la ley con respecto a la coexistencia de seguros? Que produce la anualidad de

contrato. Entonces, imagínense la cantidad de conjuntos que están asegurados, que el día de un siniestro, lo que pasa es que aquí en Colombia no ha pasado después de que se hizo la ley, en donde si tiene siniestro catastrófico van a llegar los bancos a decir muestre a ver qué pólizas tiene y tiene la de la copropiedad que asegura el 80% y tiene la póliza del banco que asegura el 100%, están asegurando el 180% perfectamente los bancos o las compañías de seguros, pueden salirse y decir vea acá hay nulidad del contrato y es cierto, están asegurados doblemente.

Entonces, ¿Qué es la propuesta mía?, y ese sería el comienzo, artículo 15, quitemos la palabra podrán, porque la palabra podrán le permite asegurar o no asegurar y al no asegurar de modo que se reconstruya todo, zona común y privada, pues le están dando la facilidad a los bancos de que ellos metan sus pólizas y no aceptan el seguro de la copropiedad, porque si usted mira el endoso de la copropiedad el banco le dicen, no es que eso solo tiene zona común y asegura doscientos millones, yo le tiro trescientos, entonces fíjense en la importancia de esa palabrita y que revisen ustedes sus pólizas y hagan ese estudio de quiénes tienen y no tienen crédito, las compañías están obligadas a expedir los endosos a los bancos y lo que le repito, lo más importante es que el día de un siniestro catastrófico, van a pelear las nulidades, téngalo por seguro, porque si la ley los apoya en el sentido de que no se paga porque está sobreasegurado por la coexistencia de seguros, entonces es pequeño lo que hay que hacer, artículo 15 cambiar la palabra podrán, por deberán y ese sería un buen arranque. Muchas gracias.

Presidente:

A usted Andrés muy amable. Doña Gloria Galán y se preparan Juan Pablo Rangel.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Gloria Galán:

Buenas tardes, aquí a los presentes, es de verdad para mí un privilegio poder estar en esta audiencia pública, es la primera vez que participo y en especial, pues por el tema tan importante que a todos los que estamos acá presentes y los que no pudieron estar presentes, nos hace partícipes de todo este proyecto. La Ley 675, pues realmente necesita un ajuste al 100% y lo vemos reflejado en este proyecto de ley que está ante la Cámara y todos los que están participando de este proyecto. Uno de los aspectos importantes que se tienen, ya hemos hablado, pues de forma muy digamos particular o de acuerdo a nuestras experiencias vividas, porque todo esto lo componen prácticamente con experiencias vividas de acuerdo a los conjuntos que hemos logrado administrar.

Dentro de los puntos que vi y se hace importante, el hecho de que hayan tenido esa función social y ecológica dentro de la copropiedad, es adquirir un compromiso serio de parte de la copropiedad frente a la parte de lo que estamos viviendo, de todo nuestro sistema, de la parte del cambio climático, que de verdad hagamos partícipes y que formen parte también de este proyecto importante, el Gobierno, lo que hablaban los colegas anteriores, de mirar de que los presupuestos de verdad de las copropiedades son supremamente apretados, que el Gobierno como quien dice nos dé una ayuda y una manito en esta parte, que nos dé un alivio para que de una u otra forma nuestras cargas como es el pago de una administración, se vea un poquito como más respaldada y podamos brindar un bienestar una sana convivencia entre todos. Muchas gracias.

Presidente:

A usted doña Gloria, muy amable. Don Juan Pablo Rangel y se prepara Laura Franco.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Juan Pablo Rangel Barrera, del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga:

Buenas tardes para todos, ya como escucharon mi nombre es Juan Pablo Rangel Barrera, yo soy profesional universitario del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga (INVISBU), entidad que trabaja muchísimo de la mano con todos los que hacemos parte de todo lo relacionado a la administración de propiedad horizontal, sobre todo en la ciudad de Bucaramanga. También vengo en representación del Director del Instituto, el doctor Joaquín Augusto Tobón, quien, pues no puedo asistir por diferentes dificultades que tiene a nivel directivo, pero aquí estoy presente en su representación.

Bueno, básicamente nosotros ya radicamos unas observaciones directamente en la página institucional y nos circunscribimos a lo que nos compete a nosotros, que es la representación legal en especial de propiedades horizontales, el artículo 8° de la Ley 675, es la que actualmente regula ese aspecto y en el proyecto se hacen algunas digamos apreciaciones y afiliaciones con respecto a esa ley. Básicamente los puntos, que en resumen, para no irnos a indagar tanto en el tema, digamos que tocamos unos puntos que nos parecen importantes, que no se han tenido en cuenta en el momento de que el legislador proponga en el proyecto allá en Cámara de Representantes. El artículo 8° en el primer párrafo que daba digamos así legalmente la función de la facultad para que los entes territoriales hicieran esas inscripciones o publicación y permitía que hiciera una delegación de dicha función el ente territorial para que el caso como el nuestro, como Instituto de Vivienda pudiéramos ejercer dicha función, en ese párrafo inicial en el proyecto de ley se suprime esa facultad, a la vista de nosotros consideramos que puede generarse algún vacío y consideramos que debe sostenerse y debe mantenerse esa expresión, ya que generar el vacío, pues se puede llegar a considerar que ya pierde esa facultad el ente territorial, es el primer punto.

Otro punto es en lo relacionado con ciertas expresiones, de hecho, el espíritu de la norma de Ley 675, contempla que la inscripción se profesa sobre la persona jurídica en la propiedad horizontal y la certificación de existencia sobre su administrador o representante legal y revisor fiscal. En la propuesta de la ley en algunos apartes, incluso cito textualmente expresa “para la inscripción del representante legal de la propiedad horizontal se deberá previamente... etcétera”. Vemos que ahí se genera una contradicción, porque realmente la inscripción no recae sobre el administrador, sino sobre la persona jurídica de la propiedad horizontal, consideramos que debería incluirse más bien la expresión, “para la certificación de la existencia y representación legal”, digamos que afinemos un poco y ajustemos esos términos, para que más adelante no se nos generen controversias y vacíos en la norma.

Otro aspecto a destacar, es que en el artículo digamos se establece una condición para poder certificar la asistencia de representación y la condición que plantea es que los miembros del Consejo de Administración deben estar previamente inscritos en el Registro Único de Consejos de Administración, lo cual consideramos bastante interesante, porque nos da más piso jurídico, la legalidad de las definiciones que se toman al interior de las copropiedades. Sin embargo, en el Consejo se abre una puerta y voy a leer textualmente dice: y/o la delegación consentida del administrador, en consonancia con el Código Civil, eso nos deja también ciertos vacíos, porque mi interpretación es que se puede suplir ese registro del

consejo de administración, por un mandato que puede elevarse en cabeza como mandatario del administrador, pero no nos dice cómo operar ese mandato, que alcances tiene, claro que sería bueno que revisáramos y afináramos de pronto el concepto y cuál es el espíritu que se quiere con esta incorporación.

Otro aspecto interesante es que, la ley conmina a los entes territoriales, en este caso, a que establezca una plataforma o un sistema para que se haga digitalmente todo el procedimiento de certificación, de hecho nosotros como Instituto, yo creo que aquí tenemos bastantes usuarios de la entidad, bien saben qué hemos trabajado, llevamos casi 4 años haciendo unos grandes esfuerzos para que constituyamos una plataforma, se digitalice el procedimiento y a la fecha hemos avanzado enormemente, tan es así que el certificado lo expedimos digitalmente y se les remite por correo electrónico a los ciudadanos. Pero también es cierto, que hay que ampliar un poquito esa plataforma, de que haya unos esfuerzos económicos a nivel de software, a nivel de capacidad de memoria, etcétera, porque nada más una escritura de constitución de reglamento cuántos folios no tiene para que se digitalice y tener una base de datos que sea segura y sólida. En ese orden de ideas, planteamos que está muy bien esa incorporación, pero sí consideramos prudente el que exista un término o un plazo, para que los entes territoriales se puedan acoger a dicha directiva, consideramos y proponemos 2 años para que se haga efectiva esa operación.

Otro aspecto a resaltar, es que la ley también propone que transcurridos, o mejor, el certificado de existencia se entiende que es una solicitud, una petición formal a una identidad en este caso pública y en ese orden de ideas nosotros siempre le hemos dado los términos establecidos por la ley para esas peticiones respetuosas, de conformidad con la Ley 1755, viendo aplicado los 15 días hábiles que establece la ley. En el proyecto de ley se propone y se expresa que debemos cumplir esos términos, me parece que es válido porque el legislador seguramente lo que quiere es que las identidades sean juiciosas y cumplan con su deber y en un término prudente emitan esas certificaciones, pero a su vez también a reglón seguido, digamos que resalta, o nos hace una mención, o aumenta la ley con relación a las sanciones que puede acarrear la entidad si no expide esas certificaciones en término, lo cual también aceptamos. Sin embargo, consideramos que eso ya está reglado, está definido por la ley y creemos que no sería necesario que se relacionara en la ley, se puede suprimir porque ya está reglado y es conocido por la norma y es de obligatorio cumplimiento, de hecho, hay otras acciones como las constitucionales, también porque por medio tutela, se puede también procederse, son digamos efectivas en estos casos por parte del ciudadano.

Otro aspecto importante y que de repente, o no está incluido en el proyecto, pero si me gustaría que revisáramos y es el artículo 47 de la Ley 675 vigente, en un párrafo le da una función a los entes territoriales y es en los casos en que el propietario o el interesado, no se le aporten copia de las actas de reuniones, ahí refiere la ley que el ente territorial tiene una facultad de requerir a ese administrador para que dé cumplimiento a esa función, a ese deber y así lo hemos nosotros desarrollado, de hecho a nosotros nos lo solicitan, nos ponen de manifiesto, nosotros lo que si solicitamos es que haya una prueba siquiera sumaria de que hubo una negación por parte de ese administrador y procedemos a hacer el requerimiento. Sin embargo, el párrafo a reglón seguido, establece que en el evento en que se incumpla ese requerimiento, pues se aplicarán sanciones a nivel policivo, pero en el caso particular y en la práctica, hemos encontrado que no son tan efectivas porque la autoridad de Policía, pareciera

que no tuviera el conocimiento pleno de esa función, no la tienen reglada, el Código Nacional de Policía Nacional tampoco hace una mención de ello y se nos quedan varios vacíos en cumplimiento de esa exigencia.

Entonces, las propuestas de nosotros son dos: una, pues que atendiendo a qué, y no sé si me equivoque, pero la ley así lo propone en el proyecto, esos consejos de administración también van a tener una delegación o una función relacionada con la inspección y vigilancia al interior de las copropiedades, por qué ese consejo de administración no sea el responsable de hacer esos requerimientos y trasladar so pena de que no se dé cumplimiento al mismo, a la autoridad de Policía competente. Y lo otro, que se adicione un texto, proponemos, puede ser el siguiente, después de que se establece que es una función de una sanción de carácter policivo el siguiente: “Las autoridades administrativas locales en materia de control policivo, implementarán los mecanismos para hacer efectivas dichas sanciones, de conformidad con la Constitución y la Ley” y de esa manera, pensemos una coacción frente a la autoridad para que reglamente y ponga en ejercicio ese deber que existe.

Finalmente, hay muchos temas, realmente que no son del resorte del Instituto, pero sí los han tratado, temas relacionados con esa misma que son vigilancia y control, yo creo que debería también reglamentarse si eso se llegara a materializar, reglamentarse cómo sería ese procedimiento, ese debido proceso, esas sanciones que llegan ante el consejo que alcance pueden tener, por ejemplo en el caso de nosotros como Instituto, si nos llega por ejemplo una decisión de un consejo de administración con el fin de que no certificamos a Pedro Pérez como administrador, es de obligatorio cumplimiento, ¿Qué debemos hacer nosotros como entidad? Por ejemplo. Otros aspectos relacionados con el Registro Único del Consejo de Administración y vi que no basta la inscripción propiamente o registro del administrador, porque no lo estamos también, llevando hasta el administrador, si no nos quedamos en el mero consejo de administración.

Entonces, básicamente esos son temas puntuales, el tema de la parte profesional, es importantísimo que los administradores tengan la posibilidad de que se les abran las puertas por parte de Gobierno nacional, de poder acceder a propuestas académicas que los formalice a nivel educativo. Y temas que desde punto de vista del Instituto estamos dispuestos a apoyar. Entonces, muchísimas gracias a todos por su atención y de parte del INVISBU, seguimos trabajando en equipo para dar cumplimiento a todas las funciones que tenemos y las que tienen ustedes en el interior de todas las copropiedades. Muchísimas gracias.

Presidente:

A usted doctor Juan Pablo y esperamos que por la plataforma nos envíe sus comentarios, Laura Franco y se prepara Pedro Ortiz.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Laura Marcela Franco Matéus:

Bueno, muy buenas tardes para la Mesa Directiva, buenas tardes para los presentes, yo soy la abogada de un parque industrial, Zona Franca Santander, nosotros dentro de Zona Franca existen unas propiedades horizontales que tienen una naturaleza de efectos de parque industrial. Escuchando y efectivamente desde la experiencia, es necesario que los proyectos no solamente estén en caminados en propiedad horizontal de vivienda, ese proyecto debe estar encaminado en tres momentos, en tres fases, una parte general, una parte especial para las propiedades horizontales de vivienda y una parte siguiente para lo que tiene que ver con la industria y los

centros comerciales, inclusive, industria aparte y centros comerciales aparte.

Ahora bien, es importante también tener presente varias situaciones particulares, como número uno, yo considero que este sector tiene un vacío jurídico, porque no existe ningún marco jurídico, o ningún corte, ninguna jurisprudencia que pueda nutrir efectivamente a los administradores, a los consejos directivos poder efectivamente buscar conceptos y demás. Yo considero que debe existir un artículo que establezca, por analogía cualquier vacío que tenga la norma, debe revertirse al Código de Comercio y al Código Civil y por supuesto, vincular a los administradores a que hagan parte de la Ley 222, en lo que es la función y los deberes y derechos del administrador, ¿Por qué lo digo? Porque es que cuando usted impugna un acta, llega ante un juez municipal y hasta ahí llega. Entonces, es vinculante que entre también desde el Código de Comercio, que se entre en los conceptos de la Superintendencia de Sociedades, vinculantes para que en las asambleas de las copropiedades se puedan vincular, porque se cometen muchos errores es porque le damos la libertad a que el abogado interprete la norma a su antojo, desconociendo efectivamente la necesidad de ir a otras áreas del conocimiento, para nutrir esos vacíos que ya tienen como resueltos.

Ahora, también es pertinente que se establezca en la norma lo importante, porque como los administradores son de diferentes áreas, no solamente abogados, hay unos administradores que desconocen que la Constitución Política dio unas normas y que todo su reglamento debe estar, desconocen que en el régimen disciplinario debe garantizarse el debido proceso, que el poner un aviso allá eso genera una afectación del buen nombre. Entonces, sí necesitamos que exista un artículo que relate la Constitución Política y otras normas adicionales, que permitan nutrir a que el administrador y al consejo puedan ir a solucionar sus problemas y sus vacíos en la misma norma, realmente creo que eso hace falta y se necesita. Muchas gracias.

Presidente:

Gracias a usted doctora Laura. No sé si de las personas que están en el auditorio, las que están inscritas ya participaron, si alguien que esté en el auditorio desea participar, con gusto les damos el uso de la palabra. Adelante.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Óscar Hernández:

Muy buenas tardes a todos, mi nombre es Óscar Hernández, soy abogado, vivo en la ciudad de Bogotá y me invitaron a esta audiencia pública. Pienso que uno de los problemas importantes que se debe tratar en estos proyectos de ley, son los relativos a los órganos de control y sobre todo con el nombramiento y remoción del administrador, es un punto muy importante, porque la ley le da la facultad a la asamblea y no al consejo de administración para solo lograrlo, a ver me explico, la asamblea de copropietarios está facultada para nombrar y remover al administrador y esa facultad también se traslada, solo para nombrar, al consejo de administración para nombrar al administrador, pero no facultada taxativamente al consejo de administración para también remover al administrador y eso genera muchas controversias muchas veces. Entonces, mi aporte en ese tema de los órganos de control para la remoción del administrador por parte del consejo de administración. Muchas gracias.

Presidente:

Mil Gracias don Óscar. Bueno, en ese orden de ideas, si no hay más que quiera hacer uso de la palabra, les

agradecemos nuevamente la asistencia a esta audiencia y señora Secretaria se da por terminada la audiencia.

Anexos: Nueve (9) folios.

HONORABLE CAMARA DE REPRESENTANTES
COMISION PRIMERA CONSTITUCIONAL
LEGISLATURA 2022 - 2023

AUDIENCIA PÚBLICA
BUCARAMANGA - SANTANDER

ORDEN DEL DIA
Viernes tres (03) de marzo de 2023
01:30 P.M.

I
Lectura de resolución No. 031
(Febrero 24 de 2023)

II
Audiencia Pública

Tema: 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".

Autores: HH.RR. Oscar Hernán Sánchez León, Alvaro Leonel Rueda Caballero, Juan Carlos Ewills Ospina, Carlos Felipe Quintero Ovallo, Piedad Correal Rubiano, Karyme Adriana Cortés Martínez, Carlos Adolfo Artila Espinosa, Jorge Méndez Hernández, Luis Eduardo Díaz Mateus, José Jaime Uscátegui Pastrana I/II/P.L.205/2022C/III/ HH.RR. Olga Lucía Velásquez Nieto, Olga Beatriz González Correa, Wilmer Yair Castellanos Hernández, Juan Camilo Londoño Barrera, Gloria Liliana Rodríguez Valencia.

Ponentes: 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, Duvalier Sánchez Arango, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marolén Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano

Proyectos publicados, Gacetas: 1239/2022 y 1446/2022

Lugar: Auditorio de la Cámara de Comercio de Bucaramanga - ubicado en la Carrera 19 No. 36 - 20 Centro en la ciudad de Bucaramanga (Santander)

Enlace para inscripción: <https://forms.gle/PEEzmVRJKbf3bKd7>

Proposición No. 19 aprobada en esta Célula Legislativa y suscrita por los Honorables Representantes 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, Marolén 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, Anparo Yaneth Calderón Perdomo	La Subsecretaria, Dora Sonia Cortés Castillo

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 51a 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

N:070
Oct-18/2022
Audencia Publica # 19

JOSÉ JAIME USCÁTEGUI
Coordinador Ponente

DELCY ESPERANZA ISAZA
Ponente

COMISION PRIMERA
APROBADO
18 OCT 2022
ACTA N° 20

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

CAMARA DE REPRESENTANTES
Subsecretaría General
PROPOSICIÓN 19 DE OCTUBRE DE 2022
RAÚL ENRIQUE AVILA HERNÁNDEZ
Subsecretario General

26 OCT 2022
HORA: 3:43 p.m
FORMA: Estada.

ALIRIO URIBE MUÑOZ
Ponente

LUÍS ALBERTO ALBÁN URBANO
Ponente

DUVALIER SÁNCHEZ ARANGO
Ponente

JORGE ELIECER TAMAYO
Ponente

MARLEN CASTILLO TORRES
Ponente

JAMES MOSQUERA TORRES
Ponente

N:070



SUBSECRETARÍA 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 no numerado
Ingrid N

RESOLUCIÓN No. 032
(febrero 24 de 2023)

"POR LA CUAL SE CONVOCA A AUDIENCIA PÚBLICA"

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

CONSIDERANDO:

- a) Que la Ley 5ª de 1992, en su Artículo 230 establece el procedimiento para convocar Audiencias Públicas sobre cualquier Proyecto de Acto Legislativo o de Ley.
- b) Que mediante Proposición No. 19 aprobada en la Sesión de Comisión del martes 18 de octubre de 2022, suscrita por los HH.RR OSCAR HERNAN SANCHEZ LEON Autor y Coordinador Ponente, JOSE JAIME USCATEGUI PASTRANA Coordinador Ponente, JORGE MENDEZ HERNANDEZ, DELCY ESPERANZA ISAZA BUENAVENTURA, ALIRIO URIBE MUÑOZ, JORGE ELIECER TAMAYO MARULANDA, LUIS ALBERTO ALBAN URBANO, MARELEN CASTILLO TORRES y JAMES HERMENEGILDO MOSQUERA TORRES, Ponentes del 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.", 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 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."

Artículo 2º. La Audiencia Pública se realizará el viernes 3 de marzo de 2023, a la 1:30 p.m., en La Cámara de Comercio, carrera 19 No. 36 – 20 Centro de la Ciudad de Bucaramanga – Santander.

Artículo 3º. Las inscripciones para intervenir en la Audiencia Pública, podrán realizarlas hasta el jueves 2 de marzo de 2023 a las 4:00 p.m., diligenciando el formulario correspondiente en el siguiente enlace: <https://forms.gle/PEEzmVRJKbsf3bKd7>

Artículo 4º. La Mesa Directiva de la Comisión ha designado en el H.R OSCAR HERNAN SANCHEZ LEON, Autor y Coordinador Ponente del Proyecto de Ley, la dirección de la Audiencia Pública, quien de acuerdo con la lista de inscritos fijará el tiempo de intervención de cada participante.

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

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

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C., el veinticuatroavo (24) día del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023).

Presidente, **JUAN CARLOS WILLIS OSPINA**

Vicepresidente, **HERACLITO LANDINEZ SUAREZ**

Secretaria, **AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO**

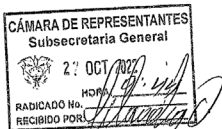
OSCAR HERNAN SANCHEZ LEON
PRESIDENTE


AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO
SECRETARIA



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 Elíecer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelen 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.