REPÚBLICA DE COLOMBIA

GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXI - Nº 514 | Bogotá, D. C., lunes, 16 de mayo de 2022 | EDICIÓN DE 43 PÁGINAS

DIRECTORES: GREGORIO ELJACH PACHECO, SECRETARIO GENERAL DEL SENADO, www.secretariasenado.gov.co — JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO, SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA, www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

SENADO DE LA REPÚBLICA

PONENCIAS

INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 511 DE 2021 SENADO – 301 DE 2020 CÁMARA

por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia.

Bogotá, D.C.

Senadora
ESPERANZA ANDRADE SERRANO
Vicepresidenta
COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL PERMANENTE
SENADO DE LA REPÚBLICA
Ciudad

Referencia: Informe de ponencia para primer debate al Proyecto de Ley No. 511 de 2021 Senado – 301 de 2020 Cámara *"Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia".*

Respetada Señora Vicepresidenta:

En cumplimiento de la designación hecha por la Honorable Mesa Directiva de la Comisión Primera Constitucional Permanente del Senado de la República, rindo informe de ponencia para primer debate del Proyecto de Ley No. 511 de 2021 Senado – 301 de 2020 Cámara *"Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia"*. El informe de ponencia se rinde en los siguientes términos:

I. OBJETO DEL PROYECTO

La presente Ley tiene por objeto reformar y adicionar la Ley 675 de 2001, por la cual se expidió el régimen de propiedad horizontal en Colombia desde el 03 de agosto de 2001, conservando su núcleo esencial del derecho de propiedad, adaptándola a la realidad de los diferentes modelos de agrupación urbanística y brindándole mejores herramientas para su efectividad

II. ANTECEDENTES Y TRÁMITE DE LA INICIATIVA

El Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara, fue radicado el día 30 de julio de 2020, siendo sus autores los Representantes a la Cámara José Jaime Uscategui Pastrana, José Daniel López Jiménez, Jhon Bermudez Garcés y las Senadoras de la República Angélica Lozano Correa y Paloma Valencia Laserna.

El Proyecto de Ley fue publicado en la Gaceta del Congreso No. 714 de 2020.

El 7 de septiembre de 2020, la Mesa Directiva de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes designó como ponente único al Representante a la Cámara José Daniel López, coautor del proyecto.

El 26 de octubre de 2020 se llevó a cabo audiencia pública.

El 23 de diciembre de 2020, fue publicada la ponencia para primer debate del Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara en la Gaceta No. 1554 de 2020 Cámara.

El Proyecto de Ley fue anunciado en el orden del día entre otras fechas, el 14 de abril de 2021 según consta en Acta No. 41 de Sesión Remota de la misma fecha, el 26 de abril de 2021 según consta en Acta No. 44 de Sesión Remota de la misma fecha y el 27 de abril de 2021 según consta en Acta No. 45 de Sesión Remota de la misma fecha.

El 20 de abril de 2020, inició la discusión y votación del Proyecto de Ley 301 de 2020 Cámara y, la Mesa Directiva de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes determinó la creación de una Subcomisión integrada por los Representantes a la Cámara José Jaime Uscátegui, José Daniel López, coautores del proyecto, Erwin Arias Betancur, Juan Carlos Losada Vargas, David Pulido Novoa, Gabriel Vallejo Chujfi, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda y, Óscar Sánchez León, a fin de estudiar las 97 proposiciones presentadas y proponer un mecanismo de votación a la Comisión Primera de la Cámara de Representantes.
El 27 de abril de 2021, fue publicado el informe de la Subcomisión en la Gaceta del Congreso No. 340 de 2021 Cámara.

El Proyecto de Ley fue aprobado con modificaciones según consta en Actas No. 42 de Sesión Remota de abril 20 de 2021, Acta No. 45 de Sesión Remota de abril 27 de 2021 y Acta No. 46 de Sesión Remota de Abril 28 de 2021.

El 28 de Abril de 2021, tras la aprobación del Proyecto de Ley, la Mesa Directiva de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes designó como ponente único para el segundo debate al Representante a la Cámara José Jaime Uscátegui.

El texto definitivo aprobado por la Honorable Plenaria de la Cámara de Representantes del Proyecto de Ley número 301 de 2020 cámara "por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia', fue publicado en la Gaceta del Congreso 785 de 2021.

La Mesa Directiva de la Comisión Primera Constitucional permanente nombró como Ponente único al Senador Germán Varón Cotrino.

III. AUDIENCIA PÚBLICA Y OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY

Finalmente se adelantaron dos Audiencias Públicas de cara al Proyecto de Ley No. 511 de 2021 Senado – 301 de 2020 Cámara *"Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia",* de la siguiente manera:

Mediante Resolución N° 02 del 24 de agosto de 2021 se convocó a Audiencia Pública mixta a llevarse a cabo el día martes 31 de agosto de 2021, en la Ciudad de Bogotá, en el Salón Guillermo Valencia – Capitolio Nacional y a través de la plataforma Zoom, a partir de las 10:00 a.m.

Y mediante Resolución N° 13 del 31 de marzo de 2022 se convocó a Audiencia Pública mixta a llevarse a cabo el día jueves 21 de abril de 2022, en la Ciudad de Bogotá, en el Salón Guillermo Valencia – Capitolio Nacional y a través de la plataforma Zoom, a partir de las 10:00 a.m.

En ambas audiencias públicas participaron todos aquellos ciudadanos inscritos ante la Secretaría de la Comisión Primera del Senado enfocando sus observaciones en los siguientes aspectos:

- La relevancia que ha tenido la Ley 675 de 2001, no obstante es necesaria su actualización.
- Se escucharon voces a favor y en contra del presente proyecto de ley.
- La importancia de incluir un glosario respecto de esta iniciativa.
- Se resaltó la importancia de incorporar las herramientas tecnologías.
- Inconveniencias sobre el Registro Único de Administradores de propiedad Horizontal.
- La necesidad de incorporar nuevas figuras inmobiliarias y ajustar las propiedades horizontales a esas nuevas realidades.
- Eliminar el procedimiento para sancionar a los administradores de propiedades horizontales y a los miembros del consejo de administración.
- La eliminación de los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal en este proyecto.
- La importancia de contemplar la entrega y recibo de los bienes comunes por parte del constructor.

IV. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LEY.

Los autores de esta importante iniciativa la justifican y motivan bajo los siguientes términos:

1. Introducción.

El presente proyecto de Ley pretende reformar el régimen de propiedad horizontal en Colombia. Lo anterior, teniendo en cuenta entre otros aspectos; el aumento de las propiedades horizontales en el país y, segundo, la necesidad de adecuar la Ley 675 de 2001 a las nuevas realidades, teniendo en cuenta que esta normatividad fue expedida hace aproximadamente veinte años.

De acuerdo con cifras del Departamento Nacional de Estadísticas del Censo Nacional de Población y Vivienda del año 20181, se reporta un alto número de personas que viven en apartamentos, lo cual se traduciría en personas que viven en propiedad horizontal en nuestro país, principalmente en las ciudades capitales. En el caso de Cundinamarca, 32,38% de las personas viven en apartamentos. Por su parte, en Bogotá el porcentaje corresponde al 44, 22%. En Antioquia, al 44,66% y en Medellín, al 55,73%. En Atlántico al 39,32% y en Barranquilla, al 41,21%. En el Valle del Cauca, al 33,83% y en Cali, al 38,99%. En Santander, al 33,02% y en Bucaramanga, al 44,99%. En Magdalena, al 18,14% y en Santa Marta, al 23,18%.

2. Antecedentes del régimen de propiedad horizontal en Colombia

La propiedad horizontal se denominaba originalmente como propiedad de pisos. Tiene su origen tras la destrucción del centro de Bogotá el 9 de abril de 1948, en el denominado "Bogotazo", y fue utilizada como un mecanismo para reconstruir la ciudad devastada tras las protestas originadas por la coyuntura de la violencia partidista del momento. Este acontecimiento, propició la expedición de la Ley 182 de 1948, primer marco normativo sobre la materia, a partir de la teoría de comunidad y comuneros. Posteriormente, con la Ley 16 de 1985, tal perspectiva cambió y pasó a denominarse sociedad, hasta llegar a la noción de persona jurídica con la actual Ley 675 de 2001.

Actualmente, el régimen de propiedad horizontal es un régimen normativo especial, cuyo objeto es regular la forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, "(…) Garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad".2 (Ley 675 de 2001, artículo 1). A su vez, este régimen tiene como marco normativo constitucional el artículo 51 de la Constitución Política sobre derecho de propiedad, el cual debe irradiar la constitución y funcionamiento de la propiedad horizontal en general.

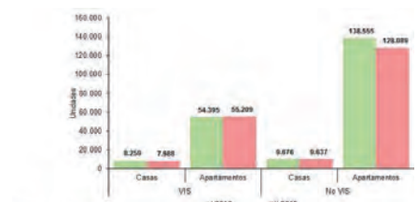
3. La importancia de la propiedad horizontal en la actualidad.

La propiedad horizontal como institución, desarrolla una política social y de urbanismo. En relación con el urbanismo, la arquitectura de la propiedad horizontal permite racionalizar estructuralmente los espacios, al posibilitar el alojamiento de un mayor número de personas en las alturas, con una reducción del expansionismo territorial y, la valorización del uso del suelo.

En lo social, y teniendo en cuenta que en las grandes ciudades, el metro cuadrado ha incrementado su valor, este tipo de estructuras permiten la reducción de costos de vivienda y mejoran el acceso a los servicios públicos domiciliarios, sin afectar los costos para los prestadores del servicio, toda vez que la concentración sin gran extensión de superficie, optimiza el funcionamiento. A su vez, en las últimas décadas, el desarrollo urbanístico ha integrado centros comerciales, centros de negocios, centros hospitalarios, conjuntos residenciales y campestres, edificios y locales comerciales, colegios, cementerios, macro proyectos de viviendas de interés social y de interés prioritario. Es decir, un complejo de agrupaciones para diferentes usos, que sin lugar a dudas, permiten las relaciones sociales, aunque también incrementan los conflictos.

A nivel nacional, de acuerdo con cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas —DANE—, en el primer semestre del 20183, en lo que se refiere a VIS, se reportaban 8259 unidades de casas y 54.395 apartamentos. Por su parte, en el segundo semestre del 2019, se reportaron 7988 unidades de casas y 55.209 apartamentos.

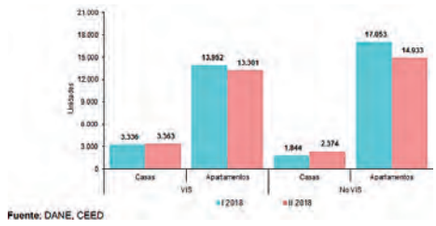
En tanto, en lo que se respecta a vivienda no VIS, se reportaron en el primer semestre 9.676 casas y 138.555 apartamentos; y en el segundo semestre, 9637 casas y 128.089 apartamentos.



Fuente: DANE. CEED

La firma Raddar identificó, con base en las cifras del DANE sobre el censo de las edificaciones del año 2018, previamente citado, que más del 60% de la población del país vive en propiedad horizontal. En comparación con cifras de hace 30 años, en donde más del 80% de la población habitaba en casas. Este fenómeno ha originado que se hable de "minimunicipios" o "microciudades".

Por su parte, en el segundo trimestre del 2018, se inició la construcción de 33.971 unidades de vivienda, donde 28.234 se destinaron a apartamentos, lo que evidencia que el fenómeno de la propiedad horizontal continua en crecimiento en nuestro país.



Fuente: DANE, CEED

A su vez, en lo que respecta a nuevas obras en el año 2019, de acuerdo con cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas —DANE—, en lo que respecta a apartamentos, se contaba con un área total construida de 2.636.797 metros cuadrados, siendo el mayor tipo de área culminada de las diez categorías que comprende el estudio:

Cuadro 1. Estructura general del área censada por estado de obra, según destinos (metros cuadrados). Total 20 áreas IV trimestre 2019p

Destinos	Área culminada (j)	Área en proceso				Área paralizada		
		Nueva (a)	Continúa en proceso (b)	Reinicia proceso (c)	Total área en proceso (d) d=a+b+c	Nueva (e)	Continúa paralizada (f)	Total área paralizada (g) g=e + f
Total	**3.990.253**	**3.536.976**	**22.272.606**	**582.235**	**26.391.817**	**1.357.219**	**7.630.990**	**8.988.209**
Apartamentos	2.636.797	2.057.548	14.372.005	307.528	**16.737.081**	753.441	3.060.209	**3.813.650**
Casas	479.889	432.766	1.284.605	75.677	**1.793.048**	225.707	2.420.429	**2.646.136**
Oficinas	148.470	134.669	1.045.847	20.731	**1.201.247**	38.838	246.944	**285.782**
Comercio	222.627	198.613	1.927.146	74.179	**2.199.938**	144.522	407.714	**552.236**
Bodegas	132.543	182.084	638.484	8.846	**829.414**	43.223	403.354	**446.577**
Educación	127.876	117.943	750.111	22.700	**890.754**	32.719	197.039	**229.758**
Hoteles	37.387	27.728	299.739	9.614	**337.081**	35.382	215.347	**250.729**
Hospitales	65.057	120.700	534.751	4.200	**659.651**	11.064	230.854	**241.918**
Admon. pública	12.905	43.272	154.995	6.974	**205.241**	1.935	49.750	**51.685**
Otros*	126.702	221.653	1.264.923	51.786	**1.538.362**	70.388	399.350	**469.738**

Fuente: DANE, CEED
p Cifra provisional
* Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren

4. Iniciativas previas sobre la materia.

En el cuatrienio 2014-2018 se presentaron tres intentos fallidos para reformar el régimen de propiedad horizontal en Colombia, los cuales se resumen a continuación:

1) Proyecto de Ley 214 de 2015C presentado por el Representante a la Cámara Mauricio Gómez Amin (Radicado el 25 marzo 2015 y archivado el 20 junio 2016).

Este proyecto tuvo como enfoque determinar la idoneidad del administrador de propiedad horizontal, mediante la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores y Administradores de Propiedad Horizontal —RAA—. Se estipuló que las Entidades Reconocidas de Autorregulación —ERA—, serían las encargadas de la supervisión y función disciplinaria de los administradores, por analogía con la Ley 1673 de 2013, por medio de la cual se regula y establece responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado.

En materia disciplinaria, se estableció que la Superintendencia de Industria y Comercio —SIC— sancionaba a las ERA por sus propias fallas y las ERA a los registrados en el RAA. Entre las sanciones propuestas, estaban el llamado de atención y anotación en el registro, suspensión hasta de 6 meses y la cancelación por reincidencia.

2) Proyecto de Ley 022 de 2015 presentado por el Representante a la Cámara Nicolás Echeverry acumulado con el Proyecto de Ley 120 de 2015 de la Representante a la Cámara Olga Lucía Velásquez (Radicados el 23 de julio de 2015 y el 22 de septiembre de 2015, con primera ponencia de fecha 21 de junio de 2016).

En cuanto a la idoneidad del cargo de administrador, se establecía que este debía contar con nivel tecnológico o profesional, aunado a una certificación de competencias expedida por la entidad que el gobierno designara, con un mínimo de 120 horas de capacitación. Se establecía igualmente, capacitación de un mínimo de 4 horas a los miembros de los consejos de administración en temas sobre reglamento de copropiedad.

Incluía a los inspectores de policía en el proceso de solución de conflictos, previa autorización del administrador, el cual, tenía competencia para solucionar conflictos mediante un acta con efecto de cosa juzgada.

Establecía la creación de un Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal, administrado por las cámaras de comercio. La falta de inscripción generaba como consecuencia una sanción de 50 SMLMV impuesta por las alcaldías, quienes tendrían las facultades de inspección, vigilancia y control.

Finalmente, el proyecto pretendió crear un Consejo Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal conformado por el Ministerio del Interior, la Superintendencia de Notariado y Registro, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi —IGAC—, entre otros, con la facultad de expedir la tarjeta profesional y reglamento, sometido a la Superintendencia de Industria y Comercio. Sin embargo, esta disposición fue suprimida por requerir aval del gobierno.

3) Proyecto de Ley 131 de 2016C presentado por la Representante a la Cámara Olga Lucia Velásquez acumulado con el Proyecto de Ley 228 de 2018S del Senador de la República Juan Manuel Galán (Radicado el 25 de agosto de 2016 y archivado el 21 de junio del 2018).

Este proyecto pretendía crear el Registro de Unidades de Propiedad Horizontal, en cabeza del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, administrado por las alcaldías municipales o distritales. Las secretarías de planeación o quien correspondiera, eran las encargadas de llevar el registro y remitir reportes periódicos al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

De igual manera, imponía como requisito de ejercicio, la inscripción del administrador de propiedad horizontal en la alcaldía donde se encontrara ubicada la propiedad horizontal, con un mínimo de capacitación de 120 horas avaladas por el Ministerio de Educación.

Por otro lado, las facultades de inspección, vigilancia y control de las alcaldías distritales o municipales estarían en cabeza de la secretaría de gobierno o quien hiciera las veces, con la facultad de ejecutar procedimientos de investigación administrativa sancionatoria contra los administradores de propiedad horizontal.

Finalmente, establecía la creación de un espacio de participación, como ente consultivo y asesor de la administración municipal o distrital, en las políticas públicas, proyectos e iniciativas sobre temas comunales con la propiedad horizontal, mediante consejos municipales o distritales de propiedad horizontal. Estos, a su vez, podrían articularse con sistemas, entidades u organismos nacionales, que implementaran acciones para la protección, educación y desarrollo de la propiedad horizontal.

Las tres iniciativas descritas, dan cuenta de la importancia del tema y la necesidad de una reforma legal, que entre otras cosas, permita establecer criterios de idoneidad en el ejercicio de la actividad del administrador y, la introducción de temas comunitarios asociados a la propiedad horizontal.

V. MODIFICACIONES PROPUESTAS PARA PRIMER DEBATE.

TEXTO APROBADO EN PLENARIA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN
Proyecto de Ley No. 511 de 2021 Senado – 301 de 2020 Cámara *"Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia".*	Proyecto de Ley No. 511 de 2021 Senado – 301 de 2020 Cámara *"Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal ~~en Colombia~~".*	Se elimina la expresión "(…) en Colombia."
Artículo 1°. **Objeto.** La presente Ley tiene por objeto reformar y adicionar la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia.	**Queda igual**	
Artículo 2°. Modifíquese el Artículo 1 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 1°. Objeto.** La presente Ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. Al régimen de propiedad horizontal podrán ser sometidos los inmuebles o predios resultantes de las diferentes actuaciones urbanísticas, localizados en suelo urbano o rural del respectivo municipio o distrito del territorio colombiano.	**Se elimina.**	Este artículo ya lo trae la Ley 675 de 2001 y el objeto de la ley es el planteado en el artículo 1.
Artículo 3°. Modifíquese el Artículo 2 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 2°. Principios.** Son principios orientadores de la presente Ley: **1. Función social y ecológica de la propiedad.** La propiedad horizontal como forma especial del derecho de dominio deberá respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. **2. Convivencia pacífica y solidaridad social.** Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2 de la Constitución Política, constituye fin esencial del Estado mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Con base en lo anterior, los reglamentos de propiedad horizontal deberán garantizar la observancia de este principio, a través de mecanismos democráticos precisos, la determinación de derechos y obligaciones, así como la convivencia, cooperación, fomento de la solidaridad a través de la fijación de normas de seguridad, salubridad y cuidado del medio ambiente. **3. Respeto de la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios en el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley. **4. Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común**. Se entiende como el derecho que el Estado reconoce a los ciudadanos a destinar bienes de cualquier tipo, principalmente de capital, a la realización de actividades económicas encaminadas a la producción e intercambio de bienes y servicios con miras a obtener un beneficio económico o ganancia. **5. Autonomía de la voluntad privada.** Capacidad con la que cuentan los sujetos de derecho para disponer de sus derechos e intereses de	**Se elimina.**	Estos principios ya se encuentran definidos constitucionalmente.

acuerdo con su libre criterio, permitiéndoles adquirirlos, gozarlos, gravarlos, transferirlos o extinguirlos, bajo el marco de la legalidad y dando cumplimiento a lo prescrito por las normas en relación con los derechos colectivos. **6. Debido Proceso**. Dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, se tendrá como finalidad proteger y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa. **7. Uso, disfrute y mantenimiento de los bienes privados y comunes**. Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal propenderán por el mantenimiento y uso apropiado de los bienes privados y comunes que conforman la copropiedad. El uso y disfrute de los bienes comunes esenciales de las propiedades horizontales no podrá ser restringido total ni parcialmente. **8. No discriminación.** En las propiedades horizontales deberá respetarse el principio de no discriminación en razón de la nacionalidad, identidad sexual, étnica, religiosa, política o de cualquier otra índole.		

9. Protección de datos personales. En el desarrollo de las actividades de la propiedad horizontal deberán protegerse los datos personales de los diferentes actores de la propiedad horizontal y atender las garantías establecidas para cada tipo de información. **10. Información.** Las copropiedades materializarán el derecho fundamental de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, estableciendo para el efecto, canales de comunicación accesibles y profiriendo respuestas claras, oportunas y de fondo frente a las peticiones elevadas, dentro de los términos dispuestos en la Ley. **11. Accesibilidad.** Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con discapacidad. Para ello, las propiedades horizontales deben adecuar su infraestructura y reglamentos de manera que estos no comporten barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad. **12. Protección, tenencia y bienestar de animales domésticos**. La propiedad y tenencia de animales		

domésticos constituye un medio para el desarrollo de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y la intimidad de las personas. Las propiedades horizontales establecerán las normas que permitan la tenencia de animales domésticos bajo estándares que respeten los derechos, la salubridad y convivencia de los copropietarios y garanticen en todo momento la protección y bienestar de los animales domésticos que en ellas se encuentren. Los propietarios y tenedores de animales domésticos deberán su deber de protección y cuidado de los animales en los términos previstos en la Constitución y la Ley.		
Artículo 4°. Modifíquese el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 3°. Definiciones.** Para los efectos de la presente Ley se establecen las siguientes definiciones: **Acto administrativo aprobatorio de los planos de propiedad horizontal.** Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes	**Artículo 4°.** Modificar el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedara así: **Artículo 3°. Definiciones.** Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones. **Acto administrativo aprobatorio de los planos de propiedad horizontal.** Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, tramite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados	**Observación (Acto administrativo aprobatorio de los planos de propiedad horizontal):** La adición de este inciso resulta innecesaria, dado que la ley ya contempla el alcance de la función del curador urbano, en este sentido la Ley 388 de 1.997 determina que *"La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes*

privados y bienes comunes de la propiedad horizontal, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común. El curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, deberá verificar que los documentos presentados sean conforme con la Ley y con la jurisprudencia vinculante de las altas cortes. **Administración de propiedad horizontal.** Es la actividad que aplica el conocimiento para la debida dirección y gestión de los bienes comunes, recursos, contabilidad, y de la legislación de propiedad horizontal con aptitudes para la solución de conflictos y el fomento del respeto de derechos y obligaciones dentro de una comunidad, de forma estratégica para lograr el funcionamiento, operación y sostenibilidad física, social, ambiental y económica de la propiedad horizontal. **Administrador de propiedad horizontal.** Es la	y bienes comunes de la propiedad horizontal, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común. ~~El curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, deberá verificar que los documentos presentados sean conforme con la Ley y con la jurisprudencia vinculante de las altas cortes.~~ **Administración de propiedad horizontal.** Es la actividad que aplica el conocimiento para la debida dirección y gestión de los bienes comunes, recursos, contabilidad, y de la legislación de propiedad horizontal con aptitudes para la solución de conflictos y el fomento del respeto de derechos y obligaciones dentro de una comunidad, de forma estratégica para lograr el funcionamiento, operación y sostenibilidad física, social, ambiental y económica de la propiedad horizontal. **Administrador de propiedad horizontal.** Es la persona natural o jurídica	*en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción."* Adicionalmente, es preciso tener en cuenta que la finalidad del proyecto de ley, es modificar la Ley 675 de 2.001, cuyo objeto es regular una forma especial de dominio, como lo es el régimen de propiedad horizontal, más no expedir una ley que regule o modifique el régimen urbanístico o de licenciamiento. **En definición de Copropietario:** Se adiciona, por omisión de forma, la palabra "bienes" para complementar que se refiere a bienes comunes, que son aquellos los susceptibles de ser propiedad en común y proindiviso. **Frente a la definición de Multijunta:** Se adiciona la expresión subrayada con el fin de indicar que es una figura propia de las propiedades horizontales reglamentadas bajo un esquema de multinivel, a fin de distinguirlas del

persona natural o jurídica debidamente capacitada, inscrita e identificada en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, con manejo y liderazgo de comunidades, solución de conflictos, conocimiento y aplicación de la legislación del régimen de propiedad horizontal; designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración, ejercer la representación legal, asumir y cumplir las funciones y obligaciones descritas en la presente Ley, en el reglamento de copropiedad y en las demás normas aplicables. **Agrupación de lotes o propiedad horizontal por niveles.** Corresponde a la modalidad de propiedad horizontal en virtud de la cual el propietario de uno o varios predios somete el (los) mismo (s) al régimen de la propiedad horizontal con el fin de generar unidades privadas que a su vez pueden ser sometidas al mismo régimen. Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal de primer nivel o agrupación de lotes serán de obligatorio cumplimiento para las propiedades horizontales de los demás niveles. Cada propiedad horizontal tendrá personería jurídica indistintamente del nivel al que pertenezcan. Los bienes	debidamente capacitada, ~~inscrita e identificada en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal~~, con manejo y liderazgo de comunidades, solución de conflictos, conocimiento y aplicación de la legislación del régimen de propiedad horizontal; designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración, ejercer la representación legal, asumir y cumplir las funciones y obligaciones descritas en la presente Ley, en el reglamento de copropiedad y en las demás normas aplicables. **Agrupación de lotes o propiedad horizontal por niveles.** Corresponde a la modalidad de propiedad horizontal en virtud de la cual el propietario de uno o varios predios somete el (los) mismo (s) al régimen de la propiedad horizontal con el fin de generar unidades privadas que a su vez pueden ser sometidas al mismo régimen. Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal de primer nivel o agrupación de lotes serán de obligatorio cumplimiento para las propiedades horizontales de los demás niveles. Cada propiedad horizontal tendrá personería jurídica indistintamente del nivel al que pertenezcan. Los bienes comunes de cada uno de los niveles de propiedad	máximo órgano de administración para las propiedades horizontales tradicionales o de segundo nivel. Se elimina la expresión "construcción" y se reemplaza por "Licencia urbanística" para armonizarlo con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el cual, se define la actuación de aprobación de planos de propiedad horizontal autorizados por Planeación o Curadores, "los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural" es decir, que dicha planimetría debe coincidir con la licencia urbanística antecedente del desarrollo que no se restringe únicamente a construcción, por el contrario, se indica parcelación o urbanización. Se elimina todo lo concerniente con el

comunes de cada uno de los niveles de propiedad horizontal se describirán en los respectivos reglamentos y los actos administrativos que aprueben su constitución. Para efectos de la presente Ley, por primer nivel se entenderá la conformación de propiedades horizontales sobre agrupación de lotes. Por segundo nivel, se entenderán las propiedades horizontales que se conformen sobre los predios o inmuebles de primer nivel. **Área privada construida.** Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes tales como ductos, muros, columnas, fachadas, etc. **Área privada libre.** Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo cubierta tales como patios, balcones, jardines y terrazas, y que se encuentra totalmente deslindada de las áreas comunes. **Área restante o de futuro desarrollo.** Corresponde al área de terreno del predio de mayor extensión que no ha sido sometida al régimen de propiedad horizontal descrito en la presente Ley y por	horizontal se describirán en los respectivos reglamentos y los actos administrativos que aprueben su constitución. Para efectos de la presente Ley, por primer nivel se entenderá la conformación de propiedades horizontales sobre agrupación de lotes. Por segundo nivel, se entenderán las propiedades horizontales que se conformen sobre los predios o inmuebles de primer nivel. **Área privada construida.** Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes tales como ductos, muros, columnas, fachadas, etc. **Área privada libre.** Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo cubierta tales como patios, balcones, jardines y terrazas, y que se encuentra totalmente deslindada de las áreas comunes. **Área restante o de futuro desarrollo.** Corresponde al área de terreno del predio de mayor extensión que no ha sido sometida al régimen de propiedad horizontal descrito en la presente Ley y por tanto, no hace parte de la categoría de bienes de propiedad horizontal, sino	Registro Único de Administradores de propiedad Horizontal.

tanto, no hace parte de la categoría de bienes de propiedad horizontal, sino hasta tanto el propietario inicial decida mediante escritura pública, adicionar total o parcialmente el área restante o de futuro desarrollo a la propiedad horizontal por etapas existente. Dicha área restante o de futuro desarrollo deberá estar debidamente descrita y alinderada en la escritura pública a través de la cual se constituya la propiedad horizontal y a la misma deberá asignársele una matrícula inmobiliaria independiente. Cuando el proyecto se desarrolle por etapas, esta circunstancia deberá especificarse en la oferta comercial indicando los usos asignados al área de futuro desarrollo, sin perjuicio que estos puedan modificarse bajo el régimen de usos contenido en la normatividad urbanística respectiva **Área total de la unidad.** Son todas aquellas áreas incluidas dentro de los linderos que delimitan las unidades privadas, y que comprende el área total privada, el área privada construida, el área privada libre, el área común construida y el área común libre. **Área total privada.** Es aquella área de dominio	hasta tanto el propietario inicial decida mediante escritura pública, adicionar total o parcialmente el área restante o de futuro desarrollo a la propiedad horizontal por etapas existente. Dicha área restante o de futuro desarrollo deberá estar debidamente descrita y alinderada en la escritura pública a través de la cual se constituya la propiedad horizontal y a la misma deberá asignársele una matrícula inmobiliaria independiente. Cuando el proyecto se desarrolle por etapas, esta circunstancia deberá especificarse en la oferta comercial indicando los usos asignados al área de futuro desarrollo, sin perjuicio que estos puedan modificarse bajo el régimen de usos contenido en la normatividad urbanística respectiva **Área total de la unidad.** Son todas aquellas áreas incluidas dentro de los linderos que delimitan las unidades privadas, y que comprende el área total privada, el área privada construida, el área privada libre, el área común construida y el área común libre. **Área total privada.** Es aquella área de dominio privado que no incluye bienes comunes de ningún tipo.	

privado que no incluye bienes comunes de ningún tipo. **Áreas susceptibles de ser sometidas al régimen de la propiedad horizontal**. Corresponde a las áreas localizadas en suelo urbano o rural resultantes de procesos urbanísticos que habilitan el suelo y permiten que sean sometidos al régimen que trata la presente Ley. **Bienes comunes.** Bienes pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados o de dominio particular, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. **Bienes comunes de uso exclusivo.** Bienes comunes cuyo uso se asigna de manera exclusiva por no ser necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado. **Bienes comunes de uso y goce general**. Bienes comunes cuyo uso le corresponde a todos los copropietarios en igualdad	**Áreas susceptibles de ser sometidas al régimen de la propiedad horizontal**. Corresponde a las áreas localizadas en suelo urbano o rural resultantes de procesos urbanísticos que habilitan el suelo y permiten que sean sometidos al régimen que trata la presente Ley. **Bienes comunes.** Bienes pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados o de dominio particular, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. **Bienes comunes de uso exclusivo.** Bienes comunes cuyo uso se asigna de manera exclusiva por no ser necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado. **Bienes comunes de uso y goce general**. Bienes comunes cuyo uso le corresponde a todos los copropietarios en igualdad de condiciones, tales como zona de recreación y deporte, pasillos, circulaciones, puntos fijos y salones comunales, entre otros, los cuales no resultan necesarios	

de condiciones, tales como zona de recreación y deporte, pasillos, circulaciones, puntos fijos y salones comunales, entre otros, los cuales no resultan necesarios para el correcto funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular. **Bienes comunes esenciales.** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, salubridad y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, entre otros, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados mientras mantengan esta característica, las instalaciones generales de servicios públicos, los puntos fijos, ascensores, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, los equipos indispensables para el suministro y funcionamiento de los servicios públicos, equipos para renovación de aire en sótanos, el sistema de protección contra descargas eléctricas y el transporte vertical de las personas y animales de	para el correcto funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular. **Bienes comunes esenciales.** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, salubridad y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, entre otros, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados mientras mantengan esta característica, las instalaciones generales de servicios públicos, los puntos fijos, ascensores, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, los equipos indispensables para el suministro y funcionamiento de los servicios públicos, equipos para renovación de aire en sótanos, el sistema de protección contra descargas eléctricas y el transporte vertical de las personas y animales de compañía, si tal sistema existe. **Bienes comunes sectorizados.** Corresponde a aquellos bienes y servicios comunes que se localizan al	

compañía, si tal sistema existe. **Bienes comunes sectorizados.** Corresponde a aquellos bienes y servicios comunes que se localizan al interior de sectores específicos de la propiedad horizontal, que por su naturaleza, ubicación o destinación benefician exclusivamente a determinadas unidades privadas. **Bienes privados o de dominio particular.** Inmuebles debidamente delimitados de conformidad con los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad competente, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento individual, integrantes de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía publica directamente o por pasaje común, a excepción de los estacionamientos, depósitos, bodegas y/o similares cuando se consideran bienes comunes. **Coeficientes de copropiedad.** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados o de dominio particular en los bienes comunes del edificio, conjunto o agrupación	interior de sectores específicos de la propiedad horizontal, que por su naturaleza, ubicación o destinación benefician exclusivamente a determinadas unidades privadas. **Bienes privados o de dominio particular.** Inmuebles debidamente delimitados de conformidad con los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad competente, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento individual, integrantes de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía publica directamente o por pasaje común, a excepción de los estacionamientos, depósitos, bodegas y/o similares cuando se consideran bienes comunes. **Coeficientes de copropiedad.** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados o de dominio particular en los bienes comunes del edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal. Los coeficientes definen además su porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno	

sometido al régimen de propiedad horizontal. Los coeficientes definen además su porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes necesarias de la propiedad horizontal, sin perjuicio de los que se determinen mediante módulos de contribución, en las propiedades horizontales de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto. **Conjunto de lotes sin englobar.** Corresponde a la propiedad horizontal constituida sobre dos o más predios que mantienen su área y linderos, respecto de los cuales se identifican los correspondientes bienes privados o de dominio particular. En el reglamento de propiedad horizontal se deberá identificar el predio respecto del cual se segregan los bienes privados, de conformidad con los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad de planeación competente. En todo caso, cuando el área de una unidad privada se localice en lotes distintos será necesario, previamente a la constitución de la propiedad horizontal, englobar los mismos. En el caso de los bienes comunes bastara con la enunciación de los mismos	contribuirá en las expensas comunes necesarias de la propiedad horizontal, sin perjuicio de los que se determinen mediante módulos de contribución, en las propiedades horizontales de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto. **Conjunto de lotes sin englobar.** Corresponde a la propiedad horizontal constituida sobre dos o más predios que mantienen su área y linderos, respecto de los cuales se identifican los correspondientes bienes privados o de dominio particular. En el reglamento de propiedad horizontal se deberá identificar el predio respecto del cual se segregan los bienes privados, de conformidad con los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad de planeación competente. En todo caso, cuando el área de una unidad privada se localice en lotes distintos será necesario, previamente a la constitución de la propiedad horizontal, englobar los mismos. En el caso de los bienes comunes bastara con la enunciación de los mismos en el reglamento de propiedad horizontal correspondiente. **Conjunto.** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de	

en el reglamento de propiedad horizontal correspondiente. **Conjunto.** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general pueden tener la naturaleza de bienes privados o comunes de la propiedad horizontal, siempre y cuando no se trate de áreas o bienes que por su naturaleza deban ser bienes comunes esenciales. Los bienes privados o de dominio particular que conforman el conjunto podrán ser áreas privadas libres de terreno y/o áreas privadas construidas destinados a vivienda, comercio o industria, localizados en una sola estructura o estructuralmente independientes. El conjunto podrá ser desarrollado por etapas en los términos previstos en la presente Ley. **Copropietario.** Titular del derecho real de dominio de uno o más bienes privados o de dominio particular que hacen parte de la propiedad horizontal, quien a su vez es	terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general pueden tener la naturaleza de bienes privados o comunes de la propiedad horizontal, siempre y cuando no se trate de áreas o bienes que por su naturaleza deban ser bienes comunes esenciales. Los bienes privados o de dominio particular que conforman el conjunto podrán ser áreas privadas libres de terreno y/o áreas privadas construidas destinados a vivienda, comercio o industria, localizados en una sola estructura o estructuralmente independientes. El conjunto podrá ser desarrollado por etapas en los términos previstos en la presente Ley. **Copropietario.** Titular del derecho real de dominio de uno o más bienes privados o de dominio particular que hacen parte de la propiedad horizontal, quien a su vez es propietario en común y proindiviso de los bienes comunes en proporción al coeficiente de copropiedad que le sea asignado en el reglamento de propiedad horizontal.	

propietario en común y proindiviso de los comunes en proporción al coeficiente de copropiedad que le sea asignado en el reglamento de propiedad horizontal. **Decisión de contenido económico.** Determinación acogida por la asamblea de copropietarios, de contenido económico, a través de la cual se obliga a los copropietarios a asumir un costo, gasto, erogación, contribución o pago ya sea en dinero o en especie, bajo cualquier concepto. Tal decisión deberá ser adoptada de conformidad con el porcentaje de copropiedad asignado a cada uno de los bienes privados o de dominio particular. **Decisión de contenido no económico**. Determinación acogida por la asamblea de copropietarios cuya adopción no afecta de forma directa el patrimonio de los copropietarios, relacionada principalmente con temas de convivencia y todos los demás aspectos que no involucran la asunción de un costo, gasto, erogación, contribución o pago ya sea en dinero o en especie, bajo cualquier concepto. En propiedades horizontales en las cuales existan bienes privados de uso residencial, tales decisiones se adoptarán contando un voto	**Decisión de contenido económico.** Determinación acogida por la asamblea de copropietarios, de contenido económico, a través de la cual se obliga a los copropietarios a asumir un costo, gasto, erogación, contribución o pago ya sea en dinero o en especie, bajo cualquier concepto. Tal decisión deberá ser adoptada de conformidad con el porcentaje de copropiedad asignado a cada uno de los bienes privados o de dominio particular. **Decisión de contenido no económico**. Determinación acogida por la asamblea de copropietarios cuya adopción no afecta de forma directa el patrimonio de los copropietarios, relacionada principalmente con temas de convivencia y todos los demás aspectos que no involucran la asunción de un costo, gasto, erogación, contribución o pago ya sea en dinero o en especie, bajo cualquier concepto. En propiedades horizontales en las cuales existan bienes privados de uso residencial, tales decisiones se adoptarán contando un voto por cada bien privado, excluyendo parqueaderos y depósitos. **Delegado.** Persona natural que representa a uno o más copropietarios ante la asamblea general o multijunta, mediante una autorización escrita y suscrita		por cada bien privado, excluyendo parqueaderos y depósitos. **Delegado.** Persona natural que representa a uno o más copropietarios ante la asamblea general o multijunta, mediante una autorización escrita y suscrita por el copropietario respectivo. **Edificio**. Desarrollo inmobiliario conformado por una sola construcción de uno o varios pisos levantados sobre un predio, que comprende un número plural de bienes privados y bienes comunes. **Expensas comunes necesarias**. Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. Para estos efectos se entenderán entre otros como esenciales, los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. El gobierno nacional podrá reglamentar tarifas diferenciadas del servicio de vigilancia en propiedades horizontales, atendiendo el	por el copropietario respectivo. **Edificio**. Desarrollo inmobiliario conformado por una sola construcción de uno o varios pisos levantados sobre un predio, que comprende un número plural de bienes privados y bienes comunes. **Expensas comunes necesarias**. Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. Para estos efectos se entenderán entre otros como esenciales, los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. El gobierno nacional podrá reglamentar tarifas diferenciadas del servicio de vigilancia en propiedades horizontales, atendiendo el estrato socio-económico de la propiedad horizontal. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.	

estrato socio-económico de la propiedad horizontal. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente Ley. El órgano de gobierno correspondiente establecerá sus presupuestos teniendo en cuenta en materia de seguridad, todas las alternativas legales que existan para cumplir con esta función. **Modalidades de propiedad horizontal.** La propiedad horizontal podrá responder, entre otras, a las siguientes modalidades: de uso residencial, dotacional, comercial y de servicios, industrial, mixto o por etapas. Por su parte, la modalidad residencial podrá ser bifamiliar o multifamiliar. **Módulos de contribución.** Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en	Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente Ley. El órgano de gobierno correspondiente establecerá sus presupuestos teniendo en cuenta en materia de seguridad, todas las alternativas legales que existan para cumplir con esta función. **Modalidades de propiedad horizontal.** La propiedad horizontal podrá responder, entre otras, a las siguientes modalidades: de uso residencial, dotacional, comercial y de servicios, industrial, mixto o por etapas. Por su parte, la modalidad residencial podrá ser bifamiliar o multifamiliar. **Módulos de contribución.** Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado de la propiedad horizontal de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto. **Multijunta.** Es el órgano de gobierno que potestativamente puede ser		relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado de la propiedad horizontal de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto. **Multijunta.** Es el órgano de gobierno de propiedades horizontales de primer nivel, compuesto por el número de miembros señalado en el respectivo reglamento, que representen de manera equilibrada los respectivos conjuntos o propiedades horizontales de segundo nivel que integran el primer nivel de propiedad horizontal. Las funciones y las condiciones de deliberación y decisión de este órgano serán las establecidas en el respectivo reglamento. Cuando la presente Ley se refiera a la asamblea general de copropietarios, frente a propiedades horizontales de primer nivel, se entenderá que se refiere a la multijunta. **Planos de propiedad horizontal.** Plano(s) que ilustra(n) e indica(n) las áreas privadas y comunes de una propiedad horizontal, así como el cuadro de áreas de la misma, el(los) cual(es) debe(n) ser aprobado(s) por la curaduría urbana o la autoridad de planeación	previsto por el propietario inicial al constituir propiedades horizontales de primer nivel, compuesto por el número de miembros señalado en el respectivo reglamento, que representen de manera equilibrada los respectivos conjuntos o propiedades horizontales de segundo nivel que integran el primer nivel de propiedad horizontal. Las funciones y las condiciones de deliberación y decisión de este órgano serán las establecidas en el respectivo reglamento. Cuando la presente Ley se refiera a la asamblea general de copropietarios, frente a propiedades horizontales de primer nivel, se entenderá que se refiere a la multijunta. **Planos de propiedad horizontal.** Plano(s) que ilustra(n) e indica(n) las áreas privadas y comunes de una propiedad horizontal, así como el cuadro de áreas de la misma, el(los) cual(es) debe(n) ser aprobado(s) por la curaduría urbana o la autoridad de planeación correspondiente del distrito o municipio en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal que se pretende constituir. Estos planos deben estar sustentados en los planos que aprueben o hayan aprobado la ~~construcción~~ licencia urbanística respectiva, autorizados por las secretarias de planeación	

correspondiente del distrito o municipio en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal que se pretende constituir. Estos planos deben estar sustentados en los planos que aprueben o hayan aprobado la construcción respectiva, autorizados por las secretarias de planeación o los curadores urbanos, según sea el caso, que incorporen la reglamentación expedida para los diseños arquitectónicos en los que se tengan en cuenta las normas correspondientes en materia de movilidad reducida. Igualmente, en estos planos deberán estar autorizados los cerramientos conforme a las normas urbanísticas del respectivo municipio o distrito. **Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial bifamiliar.** Modalidad de propiedad horizontal a la cual son sometidos dos (2) bienes privados construidos sobre un área de terreno, los cuales, además del predio, comparten áreas comunes, tales como muros divisorios, fachadas o cerramientos. Sobre esta modalidad de propiedad horizontal no es necesario aplicarle las disposiciones de órganos de administración y gobierno establecidas en la presente Ley, ni deberán inscribirse en el registro de propiedad horizontal.	o los curadores urbanos, según sea el caso, que incorporen la reglamentación expedida para los diseños arquitectónicos en los que se tengan en cuenta las normas correspondientes en materia de movilidad reducida. Igualmente, en estos planos deberán estar autorizados los cerramientos conforme a las normas urbanísticas del respectivo municipio o distrito. **Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial bifamiliar.** Modalidad de propiedad horizontal a la cual son sometidos dos (2) bienes privados construidos sobre un área de terreno, los cuales, además del predio, comparten áreas comunes, tales como muros divisorios, fachadas o cerramientos. Sobre esta modalidad de propiedad horizontal no es necesario aplicarle las disposiciones de órganos de administración y gobierno establecidas en la presente Ley, ni deberán inscribirse en el registro de propiedad horizontal. **Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial multifamiliar.** Modalidad de propiedad horizontal a la cual son sometidos los edificios y conjuntos conformados por más de dos (2) bienes privados, a los cuales le serán aplicables las		**Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial multifamiliar.** Modalidad de propiedad horizontal a la cual son sometidos los edificios y conjuntos conformados por más de dos (2) bienes privados, a los cuales le serán aplicables las disposiciones contempladas en la presente Ley. **Propiedad horizontal de uso comercial y de servicios**. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de transacciones económicas o a la prestación de servicios especializados al público de conformidad con la normatividad urbanística vigente. Dentro de esta definición se incluyen entre otros, los bienes privados destinados al uso de servicios hoteleros, servicios bancarios, centros comerciales y oficinas. **Propiedad horizontal de uso dotacional.** Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de funciones sociales y a la prestación de servicios como: salud, culto, exequiales, sociales y culturales, entre otros. **Propiedad horizontal de uso industrial.** Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se	disposiciones contempladas en la presente Ley. **Propiedad horizontal de uso comercial y de servicios**. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de transacciones económicas o a la prestación de servicios especializados al público de conformidad con la normatividad urbanística vigente. Dentro de esta definición se incluyen entre otros, los bienes privados destinados al uso de servicios hoteleros, servicios bancarios, centros comerciales y oficinas. **Propiedad horizontal de uso dotacional.** Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de funciones sociales y a la prestación de servicios como: salud, culto, exequiales, sociales y culturales, entre otros. **Propiedad horizontal de uso industrial.** Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, almacenamiento, reparación, construcción, transformación y manipulación de materiales con el fin de obtener	
encuentran destinados al desarrollo de actividades de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, almacenamiento, reparación, construcción, transformación y manipulación de materiales con el fin de obtener productos, así como a la prestación de servicios logísticos. **Propiedad horizontal de uso residencial**. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados a la habitación de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. **Propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto.** Modalidad de propiedad horizontal cuyos bienes privados tienen diversos usos, tales como vivienda, comercio, industria y servicios, de conformidad con la normatividad urbanística vigente. Se entenderá de uso mixto aquellas propiedades horizontales donde el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51% de la totalidad de coeficientes. Las áreas o sectores de la propiedad horizontal destinados a usos comerciales, industriales o de servicios podrán contar con operadores encargados de la administración,	productos, así como a la prestación de servicios logísticos. **Propiedad horizontal de uso residencial**. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados a la habitación de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. **Propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto.** Modalidad de propiedad horizontal cuyos bienes privados tienen diversos usos, tales como vivienda, comercio, industria y servicios, de conformidad con la normatividad urbanística vigente. Se entenderá de uso mixto aquellas propiedades horizontales donde el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51% de la totalidad de coeficientes. Las áreas o sectores de la propiedad horizontal destinados a usos comerciales, industriales o de servicios podrán contar con operadores encargados de la administración, funcionamiento y mantenimiento de las áreas y servicios comunes propios de dichos sectores de la propiedad horizontal, quienes actuarán como delegados de la administración encargada de los bienes y servicios comunes generales a todos		funcionamiento y mantenimiento de las áreas y servicios comunes propios de dichos sectores de la propiedad horizontal, quienes actuarán como delegados de la administración encargada de los bienes y servicios comunes generales a todos los sectores de la copropiedad. Se debe garantizar que los usos comerciales, industriales o de servicios no afecten el uso residencial. **Propiedades horizontales por etapas.** Corresponde a la modalidad de construcción de propiedad horizontal, en virtud de la cual el propietario inicial determina su desarrollo de forma gradual, ya sea en predios que se desarrollan por etapas o inmuebles que se construyen de la misma manera. La implementación de dicha circunstancia deberá describirse en el reglamento de propiedad horizontal respectivo. El área restante del predio de mayor extensión podrá ser libremente enajenada por su titular incluyendo los derechos para su desarrollo y construcción, así mismo, el propietario de dicha área restante podrá otorgar la escritura pública de adición al régimen de propiedad horizontal o proceder a su desenglobe en caso de que las normas urbanísticas	los sectores de la copropiedad. Se debe garantizar que los usos comerciales, industriales o de servicios no afecten el uso residencial. **Propiedades horizontales por etapas.** Corresponde a la modalidad de construcción de propiedad horizontal, en virtud de la cual el propietario inicial determina su desarrollo de forma gradual, ya sea en predios que se desarrollan por etapas o inmuebles que se construyen de la misma manera. La implementación de dicha circunstancia deberá describirse en el reglamento de propiedad horizontal respectivo. El área restante del predio de mayor extensión podrá ser libremente enajenada por su titular incluyendo los derechos para su desarrollo y construcción, así mismo, el propietario de dicha área restante podrá otorgar la escritura pública de adición al régimen de propiedad horizontal o proceder a su desenglobe en caso de que las normas urbanísticas autoricen su desarrollo de forma independiente, sin afectar los derechos y bienes comunes de los propietarios de la propiedad horizontal de la etapa o las etapas ya construidas. **Propiedades horizontales por niveles.** Modalidad de propiedad horizontal a la que	

autoricen su desarrollo de forma independiente, sin afectar los derechos y bienes comunes de los propietarios de la propiedad horizontal de la etapa o las etapas ya construidas. **Propiedades horizontales por niveles.** Modalidad de propiedad horizontal a la que pueden ser sometidos predios localizados en suelo urbano o rural de los municipios y distritos y, en la que se generan dos (2) o más niveles de propiedad horizontal. **Propietario inicial.** Titular del derecho real de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad privada, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública somete el o los inmuebles al régimen de propiedad horizontal de que trata la presente Ley. Dicha condición recae en la persona natural o jurídica que constituya la propiedad horizontal o en cabeza de los terceros a quien este le ceda su posición. **Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.** Plataforma digital nacional administrada por las Cámaras de Comercio, que en virtud de los principios de veracidad, transparencia y legalidad, contiene los datos aportados por parte del	pueden ser sometidos predios localizados en suelo urbano o rural de los municipios y distritos y, en la que se generan dos (2) o más niveles de propiedad horizontal. **Propietario inicial.** Titular del derecho real de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad privada, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública somete el o los inmuebles al régimen de propiedad horizontal de que trata la presente Ley. Dicha condición recae en la persona natural o jurídica que constituya la propiedad horizontal o en cabeza de los terceros a quien este le ceda su posición. ~~**Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.** Plataforma digital nacional administrada por las Cámaras de Comercio, que en virtud de los principios de veracidad, transparencia y legalidad, contiene los datos aportados por parte del administrador de propiedad horizontal. El registro será de carácter personal, obligatorio y público. A su vez, en el registro se publicarán oportunidades laborales por parte de las propiedades horizontales y las sanciones ejecutoriadas impuestas a los administradores.~~		administrador de propiedad horizontal. El registro será de carácter personal, obligatorio y público. A su vez, en el registro se publicarán oportunidades laborales por parte de las propiedades horizontales y las sanciones ejecutoriadas impuestas a los administradores. **Reglamento de propiedad horizontal.** Estatuto otorgado por el (los) titular (es) del derecho real de dominio mediante el cual manifiesta (n) su voluntad de someter a propiedad horizontal una o más áreas de terreno, señalando la regulación concerniente a la determinación de los bienes privados o de dominio particular, los bienes comunes, los coeficientes de copropiedad asignados a los mismos, los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación, el funcionamiento, operación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes que se establezcan y presten dentro de la propiedad horizontal, así como las relaciones de vecindad y convivencia armónica y pacífica entre los copropietarios y/o tenedores de los bienes privados, los órganos de administración que componen la misma y las demás disposiciones previstas en la Ley. El reglamento de propiedad horizontal tiene fuerza obligatoria para los titulares	**Reglamento de propiedad horizontal.** Estatuto otorgado por el (los) titular (es) del derecho real de dominio mediante el cual manifiesta (n) su voluntad de someter a propiedad horizontal una o más áreas de terreno, señalando la regulación concerniente a la determinación de los bienes privados o de dominio particular, los bienes comunes, los coeficientes de copropiedad asignados a los mismos, los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación, el funcionamiento, operación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes que se establezcan y presten dentro de la propiedad horizontal, así como las relaciones de vecindad y convivencia armónica y pacífica entre los copropietarios y/o tenedores de los bienes privados, los órganos de administración que componen la misma y las demás disposiciones previstas en la Ley. El reglamento de propiedad horizontal tiene fuerza obligatoria para los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios a cualquier título de las unidades privadas, usuarios de las áreas comunes, órganos de administración y demás terceros que contraten con la persona jurídica.	

de derechos reales, ocupantes o usuarios a cualquier título de las unidades privadas, usuarios de las áreas comunes, órganos de administración y demás terceros que contraten con la persona jurídica. La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes a cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica implica la aceptación y sometimiento al reglamento de propiedad horizontal. **Reglamento de propiedad horizontal electrónico**. Copia escaneada o digitalizada del reglamento de propiedad horizontal previamente protocolizado, conservada en cualquier medio telemático. **Sector.** Área específica de la propiedad horizontal que por su uso, destinación o ubicación de los bienes privados que lo integran puede ser objeto de reglamentación especial en relación con la asignación del uso y explotación de determinados bienes comunes, las expensas comunes necesarias para su mantenimiento y la contraprestación derivada de la explotación económica de los bienes comunes, a la cual le podrán ser aplicados criterios objetivos que sustenten la diferenciación	La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes a cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica implica la aceptación y sometimiento al reglamento de propiedad horizontal. **Reglamento de propiedad horizontal electrónico**. Copia escaneada o digitalizada del reglamento de propiedad horizontal previamente protocolizado, conservada en cualquier medio telemático. **Sector.** Área específica de la propiedad horizontal que por su uso, destinación o ubicación de los bienes privados que lo integran puede ser objeto de reglamentación especial en relación con la asignación del uso y explotación de determinados bienes comunes, las expensas comunes necesarias para su mantenimiento y la contraprestación derivada de la explotación económica de los bienes comunes, a la cual le podrán ser aplicados criterios objetivos que sustenten la diferenciación en la contribución de los copropietarios que forman parte del mismo. **Unidades inmobiliarias**. Las unidades inmobiliarias son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos		en la contribución de los copropietarios que forman parte del mismo. **Unidades inmobiliarias**. Las unidades inmobiliarias son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos integrantes participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. Las unidades inmobiliarias no podrán incluir espacio público, ni bloquear u obstruir el desarrollo y construcción de los sistemas viales interregionales y arteriales principales o del plan vial distrital, que cumplan con el plan de ordenamiento territorial –POT– **Uso o destino específico.** Es la destinación o uso específico comercial, dotacional o de servicios que el reglamento de propiedad horizontal o la asamblea general o multijunta autorizan al propietario de una unidad privada ubicada en una propiedad horizontal de uso comercial y de servicios, de acuerdo con las	estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos integrantes participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. Las unidades inmobiliarias no podrán incluir espacio público, ni bloquear u obstruir el desarrollo y construcción de los sistemas viales interregionales y arteriales principales o del plan vial distrital, que cumplan con el plan de ordenamiento territorial –POT– **Uso o destino específico.** Es la destinación o uso específico comercial, dotacional o de servicios que el reglamento de propiedad horizontal o la asamblea general o multijunta autorizan al propietario de una unidad privada ubicada en una propiedad horizontal de uso comercial y de servicios, de acuerdo con las normas urbanísticas y con las disposiciones que rigen la copropiedad. La definición de usos a que se refiere esta norma, solo será aplicable para los cambios de destino que se soliciten por el propietario con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas.	

normas urbanísticas y con las disposiciones que rigen la copropiedad. La definición de usos a que se refiere esta norma, solo será aplicable para los cambios de destino que se soliciten por el propietario con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas. **Vivienda campestre.** Agrupación de viviendas constituidas por área privada construida y área privada libre, que conforman un todo de área total privada y cuyas viviendas no están separadas por muros y sus linderos vienen dados por la demarcación de cada lote con el lote vecino o con áreas comunes.	**Vivienda campestre.** Agrupación de viviendas constituidas por área privada construida y área privada libre, que conforman un todo de área total privada y cuyas viviendas no están separadas por muros y sus linderos vienen dados por la demarcación de cada lote con el lote vecino o con áreas comunes.	
Artículo 5°. Adiciónese el Artículo 3A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 3Aº. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones.** El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente. La implementación será gradual hasta completar la totalidad de las actividades de la propiedad horizontal; incluyendo, requerimientos, archivos, permisos, certificaciones en línea, PQRS, los sistemas de ingreso y salida, control,	**Queda igual.**	

manejo y operación de la contabilidad. Se habilitarán los pagos de las expensas a través de Internet. En un plazo de cinco (5) años a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, las propiedades horizontales deberán implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en todas sus actividades. Las propiedades horizontales de vivienda VIS (Vivienda de Interés Social) y VIP (Vivienda de Interés Prioritario), no estarán sometidas al plazo previamente establecido. En este caso, el gobierno nacional por medio del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, que reglamentará su implementación, en la que se deberán establecer mecanismos de apoyo para la presente. La propiedad horizontal deberá propender por habilitar un servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático, una página web o cualquier medio telemático que contenga la información relevante para el funcionamiento de la propiedad horizontal, entre las que se encuentra, los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; mecanismos de resolución de conflictos, convocatorias		

a las asambleas y a los consejos, información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia, actas de las asambleas generales y de las reuniones de los consejos de administración, así como de los comités de convivencia y toda la información referente a los órganos de administración y gobierno, así como las convocatorias de contratos que realice la propiedad horizontal y copias de los contratos suscritos. En el servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático, página web o en cualquier medio telemático usado se deberá informar las líneas y correos de atención a los copropietarios y los correos electrónicos de los órganos de administración y gobierno, revisoría fiscal, así como los entes de inspección, vigilancia y control. En el caso de que los copropietarios a través de una comunicación por escrito, informen un correo electrónico para recibir notificaciones, estas podrán realizarse a través de este medio, sin que se pueda alegar posteriormente indebida notificación. **Parágrafo**. En el caso de propiedades horizontales		

para inmuebles de uso mixto, en las cuáles el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51%, la información contable, presupuestal, actas y contratos deberán estar disponible como mínimo quince (15) días hábiles anteriores de la reunión donde se aprueben las cuentas. En todo caso, la obligación de publicación no se extiende a documentos que versen sobre secretos industriales o información confidencial que pueda ser usada en detrimento de los intereses comerciales.		
Artículo 6°. Modifíquese el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal.** La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo: 1. El nombre e identificación del propietario. 2. El nombre distintivo de la propiedad horizontal. 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta la propiedad horizontal, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.	**Artículo 6°.** Modifíquese el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal.** La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo: 1. El nombre e identificación del propietario. 2. El nombre distintivo de la propiedad horizontal. 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta la propiedad horizontal, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.	Se elimina todo lo relativo a vivienda turística, dado que ya se encuentra regulado.

4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la oficina de planeación municipal o distrital o por la entidad o persona que haga sus veces. 5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores de la propiedad horizontal, cuando fuere el caso. 6. Los coeficientes de copropiedad, la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso. 7. El uso de suelo y las actividades permitidas en los bienes de dominio particular que conforman la propiedad horizontal, las cuales deberán ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. No obstante, la asamblea o la multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar la escritura. 8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal.	4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la oficina de planeación municipal o distrital o por la entidad o persona que haga sus veces. 5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores de la propiedad horizontal, cuando fuere el caso. 6. Los coeficientes de copropiedad, la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso. 7. El uso de suelo y las actividades permitidas en los bienes de dominio particular que conforman la propiedad horizontal, las cuales deberán ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. No obstante, la asamblea o la multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar la escritura. 8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal.	

9. En el caso de las propiedades horizontales construidas con el propósito exclusivo de prestar el servicio de hospedaje u alojamiento, tal característica deberá consignarse de manera explícita en la escritura y reglamento de la propiedad horizontal adicionando la inscripción en el Registro Nacional de Turismo o norma que lo modifique o sustituya. La asamblea o la multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad, podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar la escritura pública. Lo anterior, siempre que sea compatible con el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- respectivo Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta Ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal. **Parágrafo 1º.** En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta Ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.	~~9. En el caso de las propiedades horizontales construidas con el propósito exclusivo de prestar el servicio de hospedaje u alojamiento, tal característica deberá consignarse de manera explícita en la escritura y reglamento de la propiedad horizontal adicionando la inscripción en el Registro Nacional de Turismo o norma que lo modifique o sustituya. La asamblea o la multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad, podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar la escritura pública. Lo anterior, siempre que sea compatible con el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- respectivo~~ ~~Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta Ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal.~~ **Parágrafo 1º.** En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta Ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.	

Parágrafo 2º. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo. **Parágrafo 3º.** Los reglamentos de propiedad horizontal podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta Ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender por su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados. La presente disposición podrá ser aplicada únicamente cuando dichas actividades mercantiles en los bienes privados se encuentren permitidas en las normas urbanísticas del municipio o distrito en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal correspondiente. A su vez, los reglamentos de propiedad horizontal podrán prever la existencia de un reglamento interno de actividades, usos y destinos	**Parágrafo 2º.** En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo. **Parágrafo 3º.** Los reglamentos de propiedad horizontal podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta Ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender por su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados. La presente disposición podrá ser aplicada únicamente cuando dichas actividades mercantiles en los bienes privados se encuentren permitidas en las normas urbanísticas del municipio o distrito en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal correspondiente. A su vez, los reglamentos de propiedad horizontal podrán prever la existencia de un reglamento interno de actividades, usos y destinos específicos en las	

específicos en las copropiedades de uso comercial y de servicios, el cual será aprobado por la asamblea general o la multijunta y contendrá parámetros objetivos que propendan por una mezcla comercial de bienes y servicios en las copropiedades no especializadas en un bien o servicio específico. El reglamento interno de actividades, solo aplicara con relación a los cambios de destino que se soliciten con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas. **Parágrafo 4º.** Los reglamentos de propiedad horizontal no podrán contener normas que prohíban o limiten la enajenación, gravamen y disposición de los bienes de dominio privado a cualquier título, así como tampoco prohibir el acceso de tenedores y visitantes a los bienes de dominio particular, salvo que sea por orden judicial ejecutoriada. **Parágrafo 5º.** Al momento de la entrega de cada inmueble, deberá proporcionarse a cada propietario y al promitente comprador, copia del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos, ya sea en medio físico o digital.	copropiedades de uso comercial y de servicios, el cual será aprobado por la asamblea general o la multijunta y contendrá parámetros objetivos que propendan por una mezcla comercial de bienes y servicios en las copropiedades no especializadas en un bien o servicio específico. El reglamento interno de actividades, solo aplicara con relación a los cambios de destino que se soliciten con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas. **Parágrafo 4º.** Los reglamentos de propiedad horizontal no podrán contener normas que prohíban o limiten la enajenación, gravamen y disposición de los bienes de dominio privado a cualquier título, así como tampoco prohibir el acceso de tenedores y visitantes a los bienes de dominio particular, salvo que sea por orden judicial ejecutoriada. **Parágrafo 5º.** Al momento de la entrega de cada inmueble, deberá proporcionarse a cada propietario y al promitente comprador, copia del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos, ya sea en medio físico o digital.	

Artículo 7°. Modifíquese el Artículo 7 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 7°. Propiedad horizontal por etapas.** Modalidad de construcción de la propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulara dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes comunes ubicados en cada etapa y los coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes o lotes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo, en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales que estarán al servicio de todas las etapas que conforman la propiedad horizontal. Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial o su sucesor o causahabiente mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal inicial, en las cuales se identificará plenamente la etapa que se adiciona indicando las unidades privadas, los	**Queda igual.**	

bienes comunes que la conforman y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional. En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo. Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente Ley. En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial y/o constructor deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del reglamento de propiedad horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar. **Parágrafo 1**°. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estos permitan el uso y goce del		

equipamiento ofrecido para su funcionalidad y se muestre el desarrollo progresivo de la propiedad horizontal. **Parágrafo 2°.** El propietario inicial y/o constructor deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas. Para tales efectos, se podrá establecer pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.		
Artículo 8°. Adiciónese el Artículo 7A de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 7A°. Propiedad horizontal por niveles.** Modalidad de propiedad horizontal a la que pueden ser sometidos predios localizados en suelo urbano y rural de los municipios y distritos, y por la cual se generan dos (2) o más niveles de propiedad horizontal. El primer nivel corresponde a la propiedad horizontal constituida sobre el predio privado de mayor extensión en el que se desarrolla el proyecto, surgiendo unos bienes privados, los cuales pueden ser lotes o losas, áreas y servicios comunes de la copropiedad de primer nivel.	**Queda igual.**	

Las construcciones (edificios o conjuntos) que se desarrollen en los lotes o losas podrán constituir un segundo nivel de propiedad horizontal, el cual a su vez contará con bienes privados y bienes o servicios comunes de la copropiedad de segundo nivel. Las propiedades horizontales de segundo nivel, estarán sujetas a un reglamento de propiedad horizontal de segundo nivel. El tercer nivel de propiedad horizontal y los sucesivos, corresponderá a un volumen o desarrollo en altura, aplicable a los casos en que una misma edificación o estructura, correspondiente al segundo nivel de propiedad horizontal, comprenda en su interior la mezcla de usos y sea necesario individualizar las destinaciones. En caso de divergencias entre los reglamentos, prevalecerá el reglamento de primer nivel y así sucesivamente. Cada uno de los niveles de propiedad horizontal contará con personería jurídica independiente, administrador, multijunta para el caso del primer nivel y asamblea de copropietarios para los niveles restantes y podrá contar con los demás órganos de administración y		

gobierno previstos en la presente Ley.		
Artículo 9°. Adiciónese el Artículo 7B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 7B°. Del contenido del reglamento de propiedad horizontal de primer nivel y demás niveles.** La reglamentación concerniente a las normas de convivencia, la descripción de los lotes privados y la determinación de los lotes o áreas y bienes comunes de la agrupación de lotes o primer nivel de propiedad horizontal, así como la regulación sobre sus órganos de administración y gobierno y la asignación de los coeficientes de copropiedad correspondientes a cada uno de los lotes privados, serán definidos en el reglamento de propiedad horizontal de la agrupación el cual debe ser elevado a escritura pública y registrado en el certificado de libertad y tradición del inmueble sobre el cual se constituya la agrupación de lotes. Los edificios o conjuntos que se construyan en los lotes privados resultantes de la agrupación de lotes, podrán ser objeto de reglamentación por propiedad horizontal mediante el otorgamiento de una escritura pública que contendrá la reglamentación concerniente a normas de convivencia, descripción de	**Queda igual.**	

los bienes privados y la determinación de los bienes comunes de la propiedad horizontal, así como la regulación sobre sus órganos de administración y gobierno y la asignación de los coeficientes de copropiedad correspondientes a cada uno de los bienes privados, reglamento de propiedad horizontal que debe ser registrado en el certificado de libertad y tradición asignado al lote privado de la agrupación de lotes sometido a propiedad horizontal.		
Artículo 10°. Modifíquese el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 8o. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.** La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. La inscripción, renovación o actualización se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos	**Queda igual.**	

que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. Para la inscripción, renovación o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización. En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción, renovación o actualización de las certificaciones de representación legal, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera verificar la autenticidad de las actas aportadas. **Parágrafo 1°.** La autoridad competente deberá dar respuesta a la solicitud dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación. El incumplimiento de este término dará lugar a la sanción disciplinaria de multa de 25 UVT, de acuerdo con el Código Disciplinario		

Único o la norma que lo reemplace o modifique. **Parágrafo 2°.** Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica.		
Artículo 11°. Modifíquese el Artículo 9 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 9°. Causales de extinción de la propiedad horizontal.** La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.	**Queda igual.**	

2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto. 3. La orden de autoridad judicial o administrativa. **Parágrafo 1°**. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. **Parágrafo 2°.** Los titulares de dominio en propiedades horizontales de uso diferente al residencial podrán, por una sola vez, con la aprobación de más del 70% de coeficientes totales, tomar la decisión de transferir sus unidades privadas a una sociedad comercial, a una forma asociativa, a un patrimonio autónomo o de afectación u otra forma de colaboración que acuerden, a fin de establecer una administración unitaria o monolítica de la propiedad así configurada. La transferencia del dominio que se haga por esa única vez se tendrá como un acto		

notarial sin cuantía, para todos los efectos, incluso para la liquidación de derechos de registro. La participación del aportante, socio, comunero o beneficiario en el nuevo patrimonio o ente asociativo será equivalente al porcentaje de su coeficiente de copropiedad en el momento del aporte o transferencia. **Parágrafo 3°.** Las limitaciones, gravámenes, condiciones y demás cargas que soporte el dominio sobre las unidades privadas, deberán ser canceladas o levantadas por el titular del dominio, antes de su transferencia al nuevo patrimonio o ente asociativo. No obstante, el partícipe o aportante, titular del dominio sobre la propiedad gravada o limitada, podrá acordar que el nuevo ente, patrimonio o asociación, cancele tales limitaciones, gravámenes o condiciones, disminuyendo su porcentaje de participación en la sociedad, patrimonio o entidad, a valores inferiores al de su coeficiente de copropiedad. **Parágrafo 4°.** Si la decisión a la que se refiere el parágrafo segundo es tomada con el coeficiente señalado, los restantes titulares de dominio podrán continuar con su propiedad en la forma en que la han ejercido dentro de la propiedad horizontal, pero		

los usos y destinos específicos de la totalidad de unidades privadas serán determinados por la mayoría simple de los propietarios, en términos de coeficientes de copropiedad, sin perjuicio de los usos o destinos asignados a las unidades en el momento de entrar en vigencia esta disposición**.** **Parágrafo 5°.** Si todos los propietarios deciden transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en el artículo 11 de la presente Ley.		
Artículo 12º Adiciónese el artículo 9A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 9A°. Exclusión de la propiedad horizontal.** Cuando dentro de la propiedad horizontal se hayan declarado "zonas de cesión de uso público" por parte de la autoridad competente, cualquiera de los copropietarios directamente afectados por la decisión de la declaratoria de "zona de cesión de uso público", podrá solicitar la exclusión de su unidad privada del régimen de propiedad horizontal. En estos casos, la exclusión se configurará por acto administrativo expedido por	**Se elimina.**	No es clara cuál es la finalidad del artículo, sin embargo este carece de técnica jurídica y va en contravía de la naturaleza del régimen de propiedad horizontal. En la misma línea, resulta inviable fácticamente permitir que un propietario de unidad privada, construido y funcionalmente posible en terrenos y estructuras considerados comunales, pueda seguirse valiendo de estos sin pertenecer a

la Alcaldía Distrital, Municipal o Local del lugar donde se ubique la propiedad horizontal. El acto administrativo de exclusión, será requisito para la eliminación de la anotación de pertenencia de la unidad privada al régimen de propiedad horizontal, en el respectivo certificado de libertad y tradición. El acto de eliminación de la anotación, se entenderá como acto sin cuantía. Lo anterior, de acuerdo a la cesión obligatoria de zonas con destino a uso público, dispuesto en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2017, Ley 1955 de 2019 y demás normas que las modifiquen, adicione o reemplacen, que sean concordantes con la adquisición de predios para satisfacer el interés general.		la figura de propiedad horizontal que los administra. Permitirlo, además, desconocería la planimetría autorizada por la autoridad urbanística y es óbice para impedir un control urbano efectivo.
Artículo 13º. Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 15°. Seguros.** Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos. Igualmente, aquéllos podrán constituir pólizas de seguros para cubrir los riesgos que se	**Se elimina.**	El imperativo de obtener pólizas de seguros cuando se trate de copropiedades que presten servicios de alojamiento y hospedaje, distintos a los establecimientos que prestan este servicio sin estar sometido a propiedad horizontal, evidencia una clara desigualdad normativa.

puedan generar a ocupantes o visitantes en áreas comunes como piscinas, juegos infantiles, o similares, cuando se tengan estas zonas. Cuando la copropiedad sea operadora o administradora directa de unidades privadas destinadas a la prestación de servicios de alojamiento y hospedaje, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad contra daños a huéspedes y a terceros. Esta póliza deberá cubrir cualquier siniestro que se presente durante la prestación del servicio de alojamiento turístico. Como mínimo, deberá cubrir los riesgos de muerte, incapacidad permanente, incapacidad temporal, lesiones, daños a bienes de terceros y gastos médicos. El gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra incendio y terremoto, de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción. **Parágrafo 1º.** En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra		De igual forma, la reglamentación de pólizas de seguro, además de encontrarse en otras Normas, responde a una temática que dista del objeto descrito en el artículo primero. Haciendo énfasis en el artículo 158 de la Constitución, cuando prescribe que "*todo proyecto de ley debe referirse a una misma materia y serán inadmisibles las disposiciones o modificaciones que no se relacionen con ella*".

los riesgos de incendio y terremoto de los bienes comunes susceptibles a ser asegurados que trata la presente Ley. **Parágrafo 2º.** Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. **Parágrafo 3°.** Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a cotizar las pólizas de seguros de los edificios o conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.		
Artículo 14º. Modifíquese el Artículo 16 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 16°. Identificación de los bienes privados o de dominio particular**. Los	**Artículo 14.** Modificar el Artículo 16 de la Ley 675 de 2001, el cual quedara asi: **Artículo 16°. Identificación de los bienes privados o de dominio particular.** Los	Se considera que con la incorporación del principio de accesibilidad y las leyes existentes en la materia, es innecesario incorporar

bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. **Parágrafo 1º.** De conformidad con lo establecido en el inciso 2º del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. **Parágrafo 2°.** En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados.	bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. **Parágrafo 1o.** De conformidad con lo establecido en el inciso 2o del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. **Parágrafo 2°.** En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados. ~~**Parágrafo 3°.** Los bienes privados o de dominio~~	en cada uno de los artículos del proyecto de ley disposiciones en materia de accesibilidad. Adicionalmente como se mencionó en la observación al artículo 4º, la función de los curadores, es precisamente verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

Parágrafo 3°. Los bienes privados o de dominio particular que hagan parte de la propiedad horizontal deben ser accesibles para las personas con discapacidad. La accesibilidad debe estar prevista en los planos y debe ser certificada al momento de la entrega.	~~particular que hagan parte de la propiedad horizontal deben ser accesibles para las personas con discapacidad. La accesibilidad debe estar prevista en los planos y debe ser certificada al momento de la entrega.~~	
Artículo 15º. Modifíquese el Artículo 17 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 17°. Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal.** Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al régimen de la presente Ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas. Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes. El gravamen hipotecario dividido entre cada una de las unidades privadas correspondientes previo acuerdo entre acreedor y deudor, podrá ser cedido a favor de las diversas entidades que financien los	**Queda igual.**	

créditos hipotecarios de los adquirentes de cada unidad privada. **Parágrafo 1°.** En todo caso, en la divisibilidad de la hipoteca se deberá garantizar que el adquiriente de la vivienda solamente asuma la proporción del gravamen que corresponda a su respectivo crédito hipotecario y en ningún caso de los que sea deudor el propietario inicial y/o constructor. **Parágrafo 2°.** Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio de unidades privadas con pago de contado, deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión correspondiente a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado.		
Artículo 16°. Adiciónese el Artículo 19A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 19A°. Modificaciones a los**	**Queda igual.**	

bienes comunes. En el evento de existir modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes, que varíen las condiciones comerciales de lo ofertado, ello deberá ser aprobado por la entidad competente y deberá informarse dicha circunstancia a los compradores. El incumplimiento de lo anterior, conllevara a las sanciones establecidas en la Ley 1480 de 2011 o a la norma que la modifique o reemplace.		
Artículo 17°. Modifíquese el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 24°. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial**. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos, según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se deberán entregar total o parcialmente a la (s)	**Artículo 17°.** Modificar el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 24°. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.** Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos, según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se deberán entregar total o parcialmente a la personas	La verificación que realiza el Curador Urbano dentro del estudio trámite y expedición de la licencia urbanística contempla la revisión de lo consagrado en la Ley 361 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, así como la Ley Estatutaria 1618 de 2013. - Decreto 1077 de 2021. Artículos 2.2.1.1, Artículo 2.2.3.4.1. -Ley 361 de 1997: Artículo 43 y siguientes. Ley estatutaria 1618 de 2013, establece las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los

designada(s) por la multijunta o la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, siempre que este último sea una persona jurídica o natural distinta al propietario inicial, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos y los certificados de disponibilidad, correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios esenciales, y las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar. Para efectos de entrega del sistema de ascensores, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente Ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general. Cuando los bienes privados consistan en áreas privadas libres, los bienes comunes de uso y goce general se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o	(s) designada(s) por la multijunta o la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, siempre que este último sea una persona jurídica o natural distinta al propietario inicial, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos y los certificados de disponibilidad, correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios esenciales, y las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar. Para efectos de entrega del sistema de ascensores, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general. Cuando los bienes privados consistan en áreas privadas libres, los bienes comunes de uso y goce general se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o multijunta y en su defecto al administrador definitivo o	derechos de las personas con discapacidad.

multijunta y en su defecto al administrador definitivo o provisional, cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega. **Parágrafo.** En los casos donde el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea deba designar (s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.	provisional, cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. ~~Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega.~~ **Parágrafo.** En los casos donde el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea deba designar (s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.	
Artículo 18º. Adiciónese el Artículo 24A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 24A°. Entrega de los bienes comunes de propiedades horizontales por etapas.** Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la respectiva etapa, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de	**Queda igual.**	

aquellos según las actas correspondientes. En cuanto concierne a los bienes comunes de uso y goce general, su entrega se hará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad; para determinar dicho porcentaje en el reglamento de propiedad horizontal se deberá prever una tabla de coeficientes que determine el porcentaje asignado a los bienes privados de la respectiva etapa, los cuales serán calculados de conformidad con las disposiciones de la presente Ley. En el caso que el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad de la respectiva etapa, al momento en el que la asamblea deba designar la(s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales. Para efectos de la entrega del sistema de ascensores se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente Ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.		

Artículo 19º. Adiciónese el Artículo 24B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 24B°. Entrega en concordancia con los planos aprobados.** Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en los planos aprobados en la licencia, las modificaciones, prorrogas y revalidaciones otorgadas por la autoridad competente, lo incluido en la oferta comercial y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. De encontrarse discordancias entre lo descrito en los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad competente y el reglamento de propiedad horizontal, prevalecerá el contenido de los planos. Los planos de las propiedades horizontales deben prever que su infraestructura sea accesible física y comunicativamente para las personas con discapacidad.	**Artículo 19°.** Adiciónese el Articulo 24B a la Ley 675 de 2001, el cual quedara así: **Artículo 24B°. Entrega en concordancia con los planos aprobados.** Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en los planos aprobados en la licencia, las modificaciones, prorrogas y revalidaciones otorgadas por la autoridad competente, lo incluido en la oferta comercial y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. De encontrarse discordancias entre lo descrito en los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad competente y el reglamento de propiedad horizontal, prevalecerá el contenido de los planos. ~~Los planos de las propiedades horizontales deben prever que su infraestructura sea accesible física y comunicativamente para las personas con discapacidad.~~	Se reiteran las observaciones planteadas en los puntos anteriores y que el articulado se rija por el principio de accesibilidad incorporado en el artículo 3º. Esta materia ya es regulada por Ley 361 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, así como la Ley Estatutaria 1618 de 2013. **- Decreto 1077 de 2021**. Artículos 2.2.1.1, Artículo 2.2.3.4.1. -**Ley 361 de 1997**: Artículo 43 y siguientes. **Ley estatutaria 1618 de 2013**, establece las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad.
Artículo 20º. Adiciónese el Artículo 24C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así**:** **Artículo 24C°. Procedimiento en caso de renuencia a recibir o entregar los bienes comunes de uso y goce general.** En el caso en el cual la copropiedad y/o la persona designada para	**Artículo 20°.** Adiciónese el Artículo 24C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 24C°. Procedimiento en caso de renuencia a recibir o entregar los bienes comunes de uso y goce general.** En ~~el~~ caso que, ~~en el cual~~ la copropiedad y/o la persona designada para	De acuerdo con lo mencionado en los artículos anteriores, el curador urbano debe verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, así las cosas, cuando el perito verifica que la edificación levantada corresponde con lo

recibir los bienes comunes de uso y goce general, se niegue (n) a recibir dichos bienes o el propietario inicial a entregarlos, el propietario inicial o los copropietarios, una vez se hayan construido y enajenado un numero de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, deberá convocar a la asamblea de copropietarios o a la multijunta o al propietario inicial, según sea el caso, con el fin de nombrar al administrador definitivo. En el desarrollo de la misma asamblea o multijunta se fijará una fecha y hora prudencial para la entrega de los bienes comunes; si en la fecha propuesta no es posible llevar a cabo la entrega de la totalidad de los bienes comunes generales se deberá convocar a una nueva diligencia de entrega, la cual podrá ser citada por el administrador definitivo o por el propietario inicial. Si luego de tres (3) oportunidades la copropiedad o el propietario inicial se niega a comparecer a las diligencias convocadas y/o a recibir o entregar los bienes comunes al propietario inicial, se deberá designar un perito con experiencia relacionada de por lo menos dos (2) años en temas de normas urbanísticas, propiedad	recibir los bienes comunes de uso y goce general, se niegue(n) a recibir dichos bienes o el propietario inicial a entregarlos, el propietario inicial o los copropietarios, una vez se hayan construido y enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, deberá convocar a la asamblea de copropietarios o a la multijunta o al propietario inicial, según sea el caso, con el fin de nombrar al administrador definitivo. En el desarrollo de la misma asamblea o multijunta se fijará una fecha y hora prudencial para la entrega de los bienes comunes; si en la fecha propuesta no es posible llevar a cabo la entrega de la totalidad de los bienes comunes generales se deberá convocar a una nueva diligencia de entrega, la cual podrá ser citada por el administrador definitivo o por el propietario inicial. Si luego de tres (3) oportunidades la copropiedad o el propietario inicial se niega a comparecer a las diligencias convocadas y/o a recibir o entregar los bienes comunes ~~al propietario inicial~~, se deberá designar un perito con experiencia relacionada de por lo menos dos (2) años en temas de normas urbanísticas, propiedad	licenciado y ofrecido, ya está verificando aspectos como el cumplimiento de las normas vigentes en materia de accesibilidad, por lo que resulta innecesaria la adición.

horizontal, construcción y/o arquitectura, quien verificara que las zonas comunes construidas a entregar se encuentren terminadas, correspondan con lo aprobado en la licencia de construcción y con lo incluido en la oferta comercial, y en consecuencia, certificara de forma clara bajo la gravedad de juramento si dichas áreas corresponden o no a lo licenciado y a lo ofrecido. El perito designado realizara la verificación y en el evento de concluir que dichas áreas corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido, certificara de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura pública y con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial. Si realizada la verificación, el perito designado establece que dichas áreas no corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido y/o no son accesibles para las personas con discapacidad, requerirá al propietario inicial de forma escrita, notificándole los hallazgos de manera clara, con el fin que el propietario inicial se adecue a lo licenciando y ofrecido y/o las haga accesibles para las	horizontal, construcción y/o arquitectura, quien verificará que las zonas comunes construidas a entregar se encuentren terminadas, correspondan con lo aprobado en la licencia de construcción y con lo incluido en la oferta comercial, y en consecuencia, certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento si dichas áreas corresponden o no a lo licenciado y a lo ofrecido. El perito designado realizará la verificación y en el evento de concluir que dichas áreas corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido, certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura pública y con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial. Si realizada la verificación, el perito designado establece que dichas áreas no corresponden a lo licenciado y/o a lo ofrecido ~~y/o no son accesibles para las personas con discapacidad~~, requerirá al propietario inicial de forma escrita, notificándole los hallazgos de manera clara, para que el propietario inicial se adecue a lo licenciado y/o ofrecido ~~y/o las haga accesibles para las personas~~	

personas con discapacidad según sea el caso. De común acuerdo entre el perito y el propietario inicial, se fijará un término prudencial atendiendo a la naturaleza técnica y a la complejidad de las obras que deban ser realizadas. Dentro del término convenido, el propietario inicial realizara las adecuaciones requeridas. Una vez realizada la adecuación por parte del propietario inicial, el perito certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura de pública y, con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.	~~con discapacidad~~ según sea el caso. De común acuerdo entre el perito y el propietario inicial, se fijará un término prudencial atendiendo a la naturaleza técnica y a la complejidad de las obras que deban ser realizadas. Dentro del término convenido, el propietario inicial realizará las adecuaciones requeridas. Una vez realizada la adecuación por parte del propietario inicial, el perito certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura de pública y, con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.	
Artículo 21º. Adiciónese el Artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 24D°. Procedimientos administrativos y judiciales.** El procedimiento descrito previamente, se aplicará sin perjuicio que el administrador de la propiedad horizontal acuda ante las autoridades jurisdiccionales o administrativas correspondientes, dentro de	**Queda igual.**	

los plazos que al efecto prevean las normas nacionales, con el fin de dar inicio a un proceso administrativo y/o judicial a través del cual se verifique si dichos bienes comunes presentan deficiencias constructivas. A su vez, los mismos podrán acudir a las entidades correspondientes encargadas de verificar el cumplimiento de las normas que regulan los derechos de los consumidores o a las instancias judiciales correspondientes si así lo determinan, dentro de los plazos que al efecto prevean las normas nacionales.		
Artículo 22º. Adiciónese el Artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 24E°. Designación y régimen de incompatibilidades del perito.** El perito será designado por la Cámara de Comercio de la jurisdicción en que se encuentre ubicada la propiedad horizontal, o de la jurisdicción más cercana, en caso de no contar con una sede en el lugar. Los honorarios del perito serán sufragados por las partes en igual proporción. En el caso de vivienda de interés social y prioritario de estratos 1 y 2, el costo del perito lo asumirá el propietario inicial, y en todo caso, la Defensoría del Pueblo y la Procuraduría	**Queda igual.**	

General de la Nación participaran en el proceso, a fin de garantizar los derechos de los propietarios o beneficiarios de viviendas gratuitas de interés social y prioritario de estratos 1 y 2. El perito designado estará sujeto al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrá actuar en esa calidad en propiedades horizontales: 1. En las cuales intervenga o haya intervenido profesionalmente en cualquier otra calidad. 2. En las que tenga alguna participación o haya participado a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente. 3. Que pertenezcan o hayan pertenecido o sean administradas por sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. 4. En las que tenga o haya tenido participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza.		
Artículo 23º. Adiciónese el Artículo 24F a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 24F°. Certificaciones por parte de terceros en la entrega de bienes**. La emisión de certificaciones por parte de	**Artículo 23°.** Adiciónese el Artículo 24F a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 24F°. Certificaciones por parte de terceros en la entrega de bienes.** La emisión de certificaciones por parte de	Se sugiere un ajuste de forma al artículo. **Certificaciones por parte de terceros en la entrega de bienes.** La emisión de certificaciones por parte de terceros

terceros autorizados, cuando se exijan en virtud de disposiciones legales, certificará el correcto estado del respectivo sistema o elemento que tenga la naturaleza de bien común. Cuando esta se exija, las redes y elementos eléctricos, así como los diseños y medios de iluminación interior y exterior de carácter comunal, se acreditarán con su efectiva instalación y la emisión de los certificados expedidos por los entes pertinentes (RETIE y RETILAP), de conformidad con lo previsto en los reglamentos técnicos vigentes a la fecha de radicación de la respectiva licencia de construcción.	terceros autorizados, cuando se exijan en virtud de disposiciones legales, ~~certificará~~ acreditará el correcto estado del respectivo sistema o elemento que tenga la naturaleza de bien común. Cuando esta se exija, las redes y elementos eléctricos, así como los diseños y medios de iluminación interior y exterior de carácter comunal, se acreditarán con su efectiva instalación y la emisión de los certificados expedidos por los entes pertinentes (RETIE y RETILAP), de conformidad con lo previsto en los reglamentos técnicos vigentes a la fecha de radicación de la respectiva licencia de construcción.	autorizados, cuando se exijan en virtud de disposiciones legales, ~~certificará~~ **acreditará** el correcto estado del respectivo sistema o elemento que tenga la naturaleza de bien común. Cuando esta se exija, las redes y elementos eléctricos, así como los diseños y medios de iluminación interior y exterior de carácter comunal, se acreditarán con su efectiva instalación y la emisión de los certificados expedidos por los correspondientes entes certificadores, ~~los entes pertinentes (RETIE y RETILAP),~~ de conformidad con lo previsto en los reglamentos técnicos vigentes a la fecha de radicación en legal y debida forma de la respectiva licencia de construcción.
Artículo 24º. Adiciónese el Artículo 24G a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 24G°. Sanciones por el incumplimiento de los deberes de entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.** El propietario inicial que incumpla con lo establecido en los artículos anteriores con relación a los bienes comunes, podrá ser objeto de sanción por parte de las Alcaldías Municipales,	**Se elimina.**	Este artículo generaría que se ejerza el control y se impongan sancionen, por los mismos hechos, por parte de dos entidades, las alcaldías municipales y la Superintendencia de Industria y Comercio. Por lo que se debe eliminar el artículo. La Ley 675 de 2001 es una norma de orden público que regula la

Distritales o Locales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, así como por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio por las conductas que puedan configurar vulneraciones a las normas de protección a los consumidores contenidas en el Estatuto del Consumidor -Ley 1480 de 2011- o la que haga sus veces.		forma especial de propiedad horizontal cuyos objetivos principales son además de garantizar la convivencia pacífica, la función social de la propiedad, entre otros, es establecer los derechos y obligaciones de los propietarios de las unidades privadas y a su vez copropietario de los bienes comunes. Las sanciones producto del incumplimiento de entrega de bienes comunes ya se encuentra reguladas en normas existentes, dichas normas son: La Ley 1480 de 2011- Artículo 5 Numeral 3 El Decreto 572 del 2015, reglamenta el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.
Artículo 25º. Adiciónese el Artículo 24H a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 24H°. Obligaciones de los propietarios respecto de**	**Artículo 25º.** Adiciónese el Artículo 24H a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 24H°. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes**	

los bienes comunes. En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados o de dominio particular, tienen las siguientes obligaciones: 1. Usar adecuadamente los bienes y servicios comunes de la copropiedad. 2. Usar correctamente y sin cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo. 3. Cumplir con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes. 4. Cumplir con el recibo material de las áreas y bienes comunes a través del representante que sea elegido en asamblea o a través del administrador definitivo. 5. Cumplir con las normas de convivencia señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, en el manual de convivencia y en el Código Nacional de Policía contenido en la Ley 1801 de 2016 o en la norma que lo adicione, modifique o sustituya.	**comunes.** En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados o de dominio particular, tienen las siguientes obligaciones: 6. Usar adecuadamente los bienes y servicios comunes de la copropiedad. 7. Usar correctamente y sin cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo. 8. Cumplir con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes. 9. Cumplir con el recibo material de las áreas y bienes comunes a través del representante que sea elegido en asamblea o a través del administrador definitivo. 10. Cumplir con las normas de convivencia señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, en el manual de convivencia y en el ~~Código Nacional de Policía~~ Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana contenido en la Ley 1801 de 2016 o en la norma	

	que lo adicione, modifique o sustituya.	
Artículo 26°. Adiciónese el Artículo 35A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 35A°. Actividad contractual.** En los procesos contractuales que se adelanten en la propiedad horizontal, deberán seguirse los principios de transparencia, publicidad, economía y planeación. Cuando un copropietario o más lo soliciten, previo a la contratación, deberán considerarse una pluralidad de cotizaciones, a fin de escoger la más favorable a la propiedad horizontal.	**Queda igual.**	
Artículo 27º. Modifíquese el Artículo 37 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 37°. Integración y alcance de sus decisiones.** La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quorum y las condiciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.	**Queda igual.**	

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.		
Artículo 28º. Modifíquese el Artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 42°. Reuniones no presenciales.** Los copropietarios o sus representantes o delegados podrán realizar reuniones por medios telemáticos o por cualquier medio de comunicación, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y se pueda deliberar y decidir de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. **Parágrafo.** Para acreditar la validez de una reunión no presencial deberá quedar prueba inequívoca, en medios telemáticos que garanticen su seguridad, en la que sea claro el nombre del propietario o representante que emite la comunicación, la fecha y hora del contenido de la misma, así como las decisiones y la correspondiente copia de la	**Queda igual.**	

notificación de la convocatoria efectuada a los copropietarios.		
Artículo 29°. Modifíquese el Artículo 43 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 43°. Decisiones por comunicación escrita**. Serán válidas las decisiones de la asamblea general o la multijunta cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran la propiedad horizontal. Si los propietarios o representantes de la multijunta hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.	**Queda igual.**	
Artículo 30º. Modifíquese el Artículo 44 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:	**Queda igual.**	

Artículo 44°. Decisiones en reuniones no presenciales. Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quorum y mayorías necesarios para la adopción de decisiones en sesiones presenciales. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física o digitalmente por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.		
Artículo 31º. Modifíquese el Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 46°**. **Decisiones que exigen mayoría calificada.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal: 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una disminución en su uso y goce. 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el	**Se elimina.**	

valor de las expensas necesarias mensuales. 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. 5. Reforma a los estatutos y reglamento de propiedad horizontal 6. Desafectación de un bien común no esencial. 7. Reconstrucción de la propiedad horizontal, destruida en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 1. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 8. La prohibición o autorización de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento. 9. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal. 10. Liquidación y disolución.		Se elimina el artículo y se mantiene el actual artículo de la ley 675 de 2001.

Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo qué en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta Ley.		
Artículo 32°. Adiciónese el Capítulo X-A, el cual se denominará: **De la Multijunta**	**Queda igual.**	
Artículo 33º. Adiciónese el Artículo 49A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 49A°. Integración y alcance de sus decisiones.** La multijunta estará constituida por un número de representantes de las unidades privadas que conforman la propiedad horizontal de primer nivel, reunidos con el quorum y las condiciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal. El voto de cada representante equivaldrá al coeficiente de copropiedad del respectivo lote o bien privado.	**Queda igual.**	
Artículo 34º. Adiciónese el Artículo 49B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 49B°. Naturaleza y funciones**. La multijunta es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica en las propiedades	**Queda igual.**	

horizontales de primer nivel y tendrá como funciones, las siguientes. 1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración. 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberá someter a su consideración el administrador. 3. Aprobar el presupuesto anual de las unidades y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 4. Elegir y remover al revisor fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, cuando las necesidades de la copropiedad así lo requieran. Cuando se omita el periodo del revisor fiscal en el reglamento, este será de un año. 5. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal, para lo cual se requerirá del voto de un número de representantes de los lotes de la agrupación que represente no menos del 70% de los coeficientes de copropiedad. 6. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 7. Aprobar las obras de ampliación, modificación o adecuación de bienes comunes generales de la propiedad horizontal. 8. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. 9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. 10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente Ley. 11. Las demás funciones fijadas en esta Ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal. **Parágrafo.** Las decisiones tomadas por la multijunta serán de obligatorio cumplimiento tanto para las propiedades horizontales de primer nivel como de los restantes niveles.		
Artículo 35º. Adiciónese el Artículo 49C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 49C°. Reuniones, actas y decisiones**. A la multijunta le será aplicable el régimen de reuniones, actas y decisiones de asamblea general previsto en el título I, capítulo X de la presente Ley.	**Queda igual.**	
Artículo 36º. Modifíquese el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 51°. Funciones del administrador.** La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes. 1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la Ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal. 2. Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.	**Artículo 36°.** Modifíquese el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedara así: **Artículo 51°. Funciones del administrador.** La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes. 1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal. ~~2. Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.~~	La adición al numeral 2do del artículo 51, deja sin efectos el procedimiento que se creó para la entrega de los bienes comunes no esenciales, el cual busca resolver una de las principales falencias que tiene hoy en día la Ley 675 de 2.001. El procedimiento planteado fija tiempos e instancias suficientes para que las partes que participan en la entrega de bienes comunes no esenciales cuenten con garantías suficientes en el trámite.

3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 4. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 5. Convocar a la asamblea y/o a la multijunta a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 6. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del	3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 4. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 5. Convocar a la asamblea y/o a la multijunta a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 6. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los	

ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal. 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna 9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de la multijunta; de registro de propietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la copropiedad; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten 10. Suministrar información actualizada y veraz en el	balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal. 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna 9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de la multijunta; de registro de propietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la copropiedad; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten ~~10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de~~	

Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. 11. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios o por la multijunta, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 13. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, la multijunta o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 14. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios y de quienes tengan animales de compañía al interior de la copropiedad. Ante las fallas en el deber de cuidado y	~~Administradores de Propiedad Horizontal.~~ 11. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios o por la multijunta, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 13. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, la multijunta o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 14. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios y de quienes tengan animales de compañía al interior de la copropiedad. Ante las fallas en el deber de cuidado y convivencia deberá dar a	

convivencia deberá dar a conocer o poner en conocimiento a las autoridades correspondientes. 15. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, multijunta o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 16. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere. 17. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran. 18. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 19. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e	conocer o poner en conocimiento a las autoridades correspondientes. 15. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, multijunta o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 16. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere. 17. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran. 18. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 19. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que	

industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización. 20. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial o de servicios con acceso al público mediante la aprobación de la asamblea y/o de la multijunta, se deberá crear y/o actualizar la estrategia de bioseguridad, de acuerdo a las necesidades y/o eventos epidemiológicos que se presenten en la propiedad horizontal. 21. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo ~~frente~~ a los derechos de petición radicados. 22. Las demás funciones previstas en la presente Ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios o la multijunta.	de ser divulgada afecte los intereses de la organización. 20. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial o de servicios con acceso al público mediante la aprobación de la asamblea y/o de la multijunta, se deberá crear y/o actualizar la estrategia de bioseguridad, de acuerdo a las necesidades y/o eventos epidemiológicos que se presenten en la propiedad horizontal. 21. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo ~~frente~~ a los derechos de petición radicados. 22. Las demás funciones previstas en la presente Ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios o la multijunta.		No obstante lo indicado en este artículo, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional cuando se deba realizar la entrega de bienes, siempre que se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que la multijunta o la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo. Serán funciones del administrador provisional, sin perjuicio de aquellas que se señalen en el reglamento de propiedad horizontal, las siguientes: 1. Convocar a las multijuntas o asambleas de copropietarios que se requieran o resulten convenientes durante su gestión. En todo caso, si no lo hubiere hecho antes, deberá convocar a la multijunta o asamblea	No obstante lo indicado en este artículo, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional cuando se deba realizar la entrega de bienes, siempre que se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que la multijunta o la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo. Serán funciones del administrador provisional, sin perjuicio de aquellas que se señalen en el reglamento de propiedad horizontal, las siguientes: 1. Convocar a las multijuntas o asambleas de copropietarios que se requieran o resulten convenientes durante su gestión. En todo caso, si no lo hubiere hecho antes, deberá convocar a la multijunta o asamblea cuando se hayan enajenado a terceros unidades privadas que	
Artículo 37°. Modifíquese el Artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 52°. Administración provisional.** Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.	**Artículo 37°.** Modifíquese el Artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 52°. Administración provisional.** Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.				

cuando se hayan enajenado a terceros unidades privadas que representen por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. 2. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal. 3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 4. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 5. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la multijunta o la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la	representen por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. 2. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal. 3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 4. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 5. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la multijunta o la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.		existencia y representación legal de la persona jurídica. 6. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 7. Presentar un informe de empalme al administrador definitivo, en el que se señale el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo durante su gestión. 8. Adoptar los ajustes razonables que se requieran para garantizar la participación en condiciones de igualdad de las personas con discapacidad en la asamblea general, multijunta o consejo de administración según sea el caso. 9. Todas las demás funciones señaladas en la presente Ley para el administrador. **Parágrafo 1º.** En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. **Parágrafo 2º.** El administrador provisional	6. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 7. Presentar un informe de empalme al administrador definitivo, en el que se señale el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo durante su gestión. 8. Adoptar los ajustes razonables que se requieran para garantizar la participación en condiciones de igualdad de las personas con discapacidad en la asamblea general, multijunta o consejo de administración según sea el caso. 9. Todas las demás funciones señaladas en la presente Ley para el administrador. **Parágrafo 1º.** En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. ~~**Parágrafo 2º.** El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de~~	

deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.	~~Administradores de Propiedad Horizontal.~~	
Artículo 38º. Modifíquese el Artículo 53 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 53°. Obligatoriedad.** Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal. Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.	**Queda igual.**	
Artículo 39º. Modifíquese el Artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 55°** Funciones. Al consejo de administración le	**Artículo 39º.** Modifíquese el Artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 55°** Funciones. Al consejo de administración le	

corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la Ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones: 1. Supervisar al administrador del conjunto 2. Asesorar al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión. 3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios. 4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones. 5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho	corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la Ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones: 1. Supervisar al administrador del conjunto 2. Asesorar al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión. 3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios. 4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones. 5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las	

oportunamente y a las reuniones extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la Ley o cuando lo estime conveniente. 6. Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que el administrador sea ad honorem, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal. 7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los balances mensuales que le presente el administrador. 8. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto, los miembros del consejo de administración también deberán cumplir con los deberes de los administradores contenidos en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, o la norma que la reemplace o modifique. 9. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal. **Parágrafo 1°.** Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, o el personal al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún	reuniones extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la Ley o cuando lo estime conveniente. ~~6. Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que el administrador sea ad honorem, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal.~~ 7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los balances mensuales que le presente el administrador. 8. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto, los miembros del consejo de administración también deberán cumplir con los deberes de los administradores contenidos en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, o la norma que la reemplace o modifique. 9. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal. **Parágrafo 1°.** Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, o el personal al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario. El poder o la	

copropietario. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo. **Parágrafo 2°**. La asamblea o la multijunta, podrá establecer límites al periodo de los miembros del consejo de administración, sin que para estos efectos sea necesario la modificación del reglamento. **Parágrafo 3º.** En las propiedades horizontales por niveles o propiedades horizontales compuestas por varias torres y/o inmuebles con diferentes tipos de uso, en caso de que se solicite por cualquier copropietario, el consejo de administración deberá estar conformado por un representante de cada nivel, torre o tipo de uso del inmueble.	autorización otorgada en este sentido, será nulo. **Parágrafo 2°**. La asamblea o la multijunta, podrá establecer límites al periodo de los miembros del consejo de administración, sin que para estos efectos sea necesario la modificación del reglamento. **Parágrafo 3º.** En las propiedades horizontales por niveles o propiedades horizontales compuestas por varias torres y/o inmuebles con diferentes tipos de uso, en caso de que se solicite por cualquier copropietario, el consejo de administración deberá estar conformado por un representante de cada nivel, torre o tipo de uso del inmueble.	
Artículo 40º. Adiciónese el Artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 55Aº. Prohibiciones.** A los miembros del consejo de administración se les prohíbe: 1. Utilizar su cargo para obtener beneficios personales. 2. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales. 3. Administrar la copropiedad mientras sea integrante del	**Queda igual.**	

consejo de administración, salvo cuando sea nombrado como administrador suplente en caso de falta provisional o absoluta del administrador titular. En este caso, el miembro del consejo de administración deberá apartarse de sus funciones de consejero en tanto ejerza como administrador. 4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador, salvo que por su omisión, fuerza mayor o caso fortuito se requiera, asumiendo en estos casos la responsabilidad que ello conlleve. 5. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto o de las propiedades de uso comercial y por servicios, también le está prohibido a los miembros del consejo de administración, revelar información comercial o industrial, usar información privilegiada en beneficio propio o de terceros y participar en actos en los que tenga conflicto de interés. **Parágrafo 1°.** El incumplimiento de las prohibiciones previamente descritas podrá dar lugar a la suspensión o retiro del cargo de los consejeros de administración, previa decisión de la mayoría de los		

asistentes de la asamblea o multijunta. **Parágrafo 2°.** Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración o ser beneficiarios de descuentos en el pago de las mismas, en razón a su condición de miembros del consejo de administración, salvo que no participen en la decisión que sobre este particular adopte la asamblea o multijunta.		
Artículo 41° Adiciónese el Artículo 55B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 55B°. Responsabilidad solidaria.** Los miembros del consejo de administración serán responsables solidariamente por las multas que se establezcan al administrador, siempre y cuando se demuestre su participación en las faltas dispuestas en la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto por la jurisdicción ordinaria.	**Se elimina.**	Los órganos de administración correspondientes a consejo de administración y administrador, son figuras distintas entre sí con atribuciones, funciones y responsabilidades igualmente disímiles. Razón por la cual, imponer solidaridad en sus obligaciones contraviene esa distinción.
Artículo 42°. Modifíquese el Artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 58°. Solución de conflictos.** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador,	**Queda igual.**	

el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta Ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a. 1. Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en propiedades horizontales, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido, de conformidad con lo indicado en la presente Ley, el cual presentará fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y propender continuadamente por el fortalecimiento de las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. En las actuaciones de		

los comités de convivencia, deberán respetarse las garantías del debido proceso, la amigable composición y de la prevención de controversias El Comité de Convivencia deberá garantizar la imparcialidad, publicidad, el debido proceso, así como el respeto a la amigable composición y la prevención de controversias. El acta suscrita por las partes y por los miembros del comité deberá preceder de unos tiempos adecuados para escuchar a las partes sobre las diferencias que han dado lugar a la controversia. Las Actuaciones que adelanten los Comités de Convivencia deberán constar en archivo físico o digital, relacionadas en las actas para la publicación y el debido archivo de la Propiedad Horizontal. 2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir para la solución de conflictos, a los		

mecanismos alternativos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia una vez se haya surtido el trámite descrito en el numeral anterior. Estos mecanismos podrán ser implementados por los jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, conforme a sus competencias. Los comités de convivencia de las copropiedades velarán por fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades, así mismo establecerán mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales a fin de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los mecanismos alternativos de solución de conflictos. **Parágrafo 1°.** Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más personas y sus miembros serán elegidos por la multijunta o la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año.		

Parágrafo 2°. El propietario inicial al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias y el arrendador en los contratos de arrendamiento inicial deberá informar a los copropietarios de los deberes y obligaciones que implica vivir en un régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos se entregará copia del Manual de Convivencia y podrán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal. **Parágrafo 3°.** El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.		
Artículo 43º. Adiciónese el Artículo 58A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 58A°. Manual de convivencia.** La propiedad horizontal deberá elaborar y socializar un manual de convivencia de acuerdo a sus necesidades e intereses con apoyo de su representante legal, en afinidad con los principios constitucionales, los que establezca este régimen y las directrices que el Ministerio del Interior dictamine en garantía de los derechos y obligaciones individuales y colectivas.	**Queda igual**	

El manual de convivencia deberá contener como mínimo el desarrollo de las funciones asignadas al comité de convivencia. El Ministerio del Interior, el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y las entidades territoriales competentes, podrán ofrecer programas de capacitación a los órganos de administración de la Propiedad Horizontal competentes para la elaboración de los manuales de convivencia. El contenido del manual de convivencia deberá ponerse en consideración de la asamblea general y ser aprobado por la mayoría simple, sin necesidad de ser elevado a escritura pública. En todo caso, deberá garantizarse su divulgación y cumplimiento por parte de los copropietarios, administradores, contador público, revisor fiscal, residentes, visitantes y cualquier otra persona vinculada a la propiedad horizontal. Las normas del manual de convivencia que contradigan lo dispuesto en la Ley y, el reglamento de propiedad horizontal, se entenderán por no escritas. En ningún caso, el manual de convivencia podrá contradecir lo dispuesto en el reglamento de propiedad		

horizontal, en esta Ley o demás Leyes sobre la materia, las que la modifiquen o reemplacen. En caso de inexistencia de norma en el manual que regule el conflicto, se aplicarán en su orden la Ley o el Reglamento.		
Artículo 44º. Adiciónese el Artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 58B°. Protocolo violencia intrafamiliar.** Los comités de convivencia deberán contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de atender casos en los cuales en la propiedad horizontal se presenten presuntos casos de violencia intrafamiliar. Las alcaldías municipales y distritales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina deberán capacitar a los comités de convivencia en esta materia. El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la Ley.	**Se elimina.**	A nueva cuenta, la reglamentación de esta disposición contraviene el principio de unidad de materia prevista para la función legislativa. Es de anotar que el objeto de esta norma es modificar asuntos puntuales de un régimen frente a sus efectos en el dominio que se ejerce sobre bienes, involucrar aspectos relacionados con la violencia intrafamiliar no solo es ajena al fin, sino que impone una obligación adicional a la copropiedad y desconoce la reglamentación en la materia, como lo es la Ley 294 de 1996.
Artículo 45º. Adiciónese el Artículo 58C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 58C. Conflictos entre los niveles de**	**Artículo 45º.** Adiciónese el Artículo 58~~B~~C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 58~~C~~B. Conflictos entre los niveles de**	Se ajusta el número del artículo, dada la eliminación del anterior.

propiedad horizontal. Los conflictos que surjan entre las propiedades horizontales de diversos niveles y el administrador o la multijunta, podrán ser resueltas mediante los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la Ley. Estos conflictos podrán ser resueltos por los jueces de paz y conciliadores y mediadores en equidad, conforme a su competencia.	**propiedad horizontal.** Los conflictos que surjan entre las propiedades horizontales de diversos niveles y el administrador o la multijunta, podrán ser resueltas mediante los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la Ley. Estos conflictos podrán ser resueltos por los jueces de paz y conciliadores y mediadores en equidad, conforme a su competencia.	
Artículo 46º Modifíquese el Artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 59°. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones**. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la Ley o en el reglamento de propiedad horizontal aprobado por la multijunta o la asamblea de copropietarios, por parte de los propietarios, poseedores, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar, bajo el respeto del debido proceso y previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la propiedad horizontal de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. Cualquier información sensible y/o privada de las personas que se llegue a obtener no puede, en ningún caso, ser objeto de publicación o difusión, so pena de que contra tal conducta sea censurada a través del control concreto de constitucionalidad. 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. 3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte, entre otros, salvo para menores de 18 años.	**Queda igual.**	

Parágrafo 1°. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo. **Parágrafo 2°.** El inicio y la terminación de procesos por el incumplimiento de obligaciones contra tenedores, adelantados de acuerdo con este artículo, deben ser informados al respectivo copropietario.		
Artículo 47º. Adiciónese el artículo 63A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 63A°. Accesibilidad para personas con discapacidad.** Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad, para ello, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad. Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta Ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva. Las adecuaciones deberán realizarse, en todo caso, como máximo dentro de los ~~de~~ ocho (8) años siguientes, a partir de entrada en vigencia de esta Ley. La exigencia de accesibilidad será de aplicación inmediata para las unidades inmobiliarias cerradas cuya construcción inicie con posterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley. Siempre que un residente o propietario lo solicite de manera expresa, la propiedad horizontal deberá realizar los ajustes razonables correspondientes para que su reglamento sea accesible para las personas con discapacidad.	**Se elimina.**	Se reiteran las observaciones planteadas en los artículos anteriores.
Artículo 48º. Adiciónese el artículo 76A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 76A. Accesibilidad para personas con discapacidad en la deliberación.** Se deberá garantizar la accesibilidad de las personas en condición de discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación de la Asamblea General, la Multijunta, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas -sean o no presenciales- de la propiedad horizontal. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.	**Se elimina.**	Se reiteran las observaciones realizadas en los artículos anteriores.

En caso tal que la Asamblea General, la Multijunta, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas de la propiedad horizontal no garantice la participación de los propietarios y residentes con discapacidad en condiciones de igualdad y accesibilidad en las reuniones que se realicen, las decisiones que allí se tomen no serán de obligatorio cumplimiento para las personas con discapacidad.		
Artículo 49°. Modifíquese el nombre del Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **DISPOSICIONES VARIAS**	**Se elimina.**	
Artículo 50°. Adiciónese el capítulo II al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **CAPÍTULO II** **Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal**	**Se elimina.**	
Artículo 51°. Adiciónese el Artículo 88 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 88°. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH).** Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, integrado al Registro Único Empresarial y Social —RUES-—, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento. La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad. La solicitud, inscripción, consulta~~s~~ y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional. El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida. **Parágrafo 1º.** Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio. **Parágrafo 2º.** El Gobierno Nacional en un término no mayor a seis meses a partir de la expedición de la presente Ley, reglamentará la operación del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social –RUES–, que podrá ser consultado en línea de manera gratuita, incluyendo la información sobre los administradores registrados, sus anotaciones y las ofertas laborales o de prestación de servicios. **Parágrafo 3º.** El Gobierno Nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 124 de la Ley 6 de 1992 y el Artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa por la inscripción de los administradores en el registro único de administradores de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio, el pago por la inscripción se realizará una única vez y su renovación será gratuita. En la reglamentación se deberán establecer tarifas diferenciadas para la inscripción, atendiendo el estrato socio-económico de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socio-económico menor.	**Se elimina.**	Se considera inocuo en la pretendida modificación a la Ley, la creación de una figura similar al registro mercantil de las sociedades mercantiles, para referirse a los administradores de las propiedades horizontales, cuya labor difiere de la ejercida de las primeras. Igualmente, deja abierta su reglamentación a detalle a posteriori, supeditando sus efectos.
Artículo 52°. Adiciónese el Artículo 89 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 89°. Protección de datos.** Los datos y antecedentes que se consignen en el Registro Único gozarán de protección informática mediante un sistema cifrado que para el efecto constituya el administrador del Registro Único.	**Se elimina.**	
Artículo 53°. Adiciónese el Artículo 90 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 90°. Competencia**. Sin perjuicio de otras acciones y competencias legales, a las alcaldías municipales y distritales y, a la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, les corresponde a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, conocer y resolver las reclamaciones que se interpongan en contra de los	**Artículo 53°.** Adiciónese el Artículo ~~90~~ 85A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo ~~90~~ 85A°. Competencia**. Sin perjuicio de otras acciones y competencias legales, a las alcaldías municipales y distritales y, a la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, les corresponde a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, conocer y resolver las reclamaciones que se interpongan en contra de los	Al eliminarse el registro al que refiere el artículo 88, se debería eliminar consecuencialmente este inciso. No podría inferirse que queda igual a lo plasmado en la Ley actual por tratarse de un artículo nuevo.

administradores de propiedad horizontal de su competencia territorial, garantizar la imparcialidad, legalidad y celeridad en el procedimiento sancionatorio y remitir los actos administrativos al administrador del Registro Único para su debida publicidad. Las cámaras de comercio administrarán el Registro Único, como un registro virtual, con servicios en línea para la inscripción y consulta de administradores, sus anotaciones y ofertas laborales o de prestación de servicios.	administradores de propiedad horizontal de su competencia territorial, garantizar la imparcialidad, legalidad y celeridad en el procedimiento sancionatorio ~~y remitir los actos administrativos al administrador del Registro Único para su debida publicidad~~. ~~Las cámaras de comercio administrarán el Registro Único, como un registro virtual, con servicios en línea para la inscripción y consulta de administradores, sus anotaciones y ofertas laborales o de prestación de servicios.~~	
Artículo 54°. Adiciónese el Artículo 91 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 91°. Publicación de vacante.** Por decisión de la asamblea o del consejo de administración, cuando lo hubiere, se podrá publicar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, las ofertas al cargo de administrador de propiedad horizontal, incluyendo el perfil requerido y la información que para el caso el administrador del Registro Único considere necesaria suministrar. A su vez, se faculta al delegado de la copropiedad para eliminar la publicación, una vez sea suplida la vacante.	**Se elimina.**	Disposición inocua que no impacta de forma directa el régimen especial de dominio que representa la figura de propiedad horizontal. Este tipo de procedimientos se contempla como una decisión de un órgano, de modo que no es necesario o imperante que se encuentre en esta Ley, cuando se incluye en sus atribuciones administrativas y de gestión.

La inscripción y consulta de ofertas será gratuita.		
Artículo 55°. Adiciónese el Artículo 92 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 92°. Inscripción.** Cualquier persona que ejerza o pretenda ejercer como administrador de propiedad horizontal deberá inscribirse en el Registro Único, suministrando información verídica y actualizándola cuando haya lugar. En el Registro se deberá identificar a las propiedades horizontales en las que presta y ha prestado sus servicios, los periodos de administración, las sanciones impuestas y su vigencia.	**Se elimina.**	Se sustrae en consecuencia a los artículos precedentes relacionados con el Registro único, conforme se advirtió anteriormente.
Artículo 56°. Adiciónese el Artículo 93 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 93°. Requisitos**. Para la inscripción en el Registro, se debe cumplir con los siguientes requisitos. 1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas. 2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad	**Se elimina.**	Se sustrae en consecuencia a los artículos precedentes relacionados con el Registro único, conforme se advirtió anteriormente.

con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables. En el caso de las propiedades horizontales construidas para la prestación exclusiva de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar además con formación académica en el grado de tecnólogo o formación para el empleo en materia turística, o ser profesional de administración de empresas o afines. **Parágrafo 1°.** A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años.		

Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo. **Parágrafo 2°. Administradores Ad-Honorem.** En caso que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.		
Artículo 57°. Adiciónese el Artículo 94 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 94°. Infracciones.** Las infracciones a las normas regulatorias propias del administrador de propiedad horizontal contenidas en esta Ley serán calificadas como muy graves, graves y leves. Son infracciones muy graves: 1. Ejercer como administrador encontrándose suspendido del ejercicio de la función de acuerdo a sanción ejecutoriada. 2. Suministrar información falsa, en relación con el cumplimiento de los	**Se elimina.**	Con esta descripción de infracciones, se busca asemejar o calificar la conducta de los administradores como si se tratase de sujetos sometidos a la acción disciplinaria, ampliamente reglamentada en su espectro de aplicación. A su vez, el artículo actual 50, que no se está modificando, ya previó esta premisa así "Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá

requisitos de inscripción, que induzcan al error o impidan la correcta evaluación por parte de los órganos de control y de administración de la propiedad horizontal. 3. Ser condenado en la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo por conductas derivadas de la administración de propiedad horizontal. 4. Reincidir en la comisión de alguna infracción grave. 5. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 y 18 del Artículo 51 de la presente Ley y, que dicho incumplimiento hubiese causado daños y perjuicios a la seguridad e integridad de las personas, lesiones o muerte. Son infracciones graves: 1. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,18 y 19 del Artículo 51 de la presente Ley sin los efectos referidos en el anterior numeral 5º. 2. Reincidir en la comisión de alguna infracción leve. Son infracciones leves: No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 14, 15, 16,		la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal".

17 y 20 del Artículo 51 de la presente Ley.		
Artículo 58º. Adiciónese el Artículo 95 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 95°. Tipos de sanción.** La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes tipos. Las infracciones muy graves serán sancionadas con la suspensión del Registro Único de tres (3) a cinco (5) años y/o multa desde 1000 UVT hasta 5000 UVT. Las infracciones graves serán sancionadas con la suspensión de uno (1) a tres (3) años del Registro Único y/o multa desde 500 UVT hasta 1000 UVT. Las infracciones leves serán sancionadas con una amonestación escrita en el Registro Único y/o multa desde 10 UVT hasta 500 UVT.	**Se elimina.**	Se sustrae como consecuencia de la argumentación anterior.
Artículo 59º. Adiciónese el Artículo 96 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 96°. Autoridad sancionadora.** El funcionario público competente atendiendo el debido proceso, la imparcialidad y la legalidad, determinará la sanción en consideración con los efectos producidos de la infracción, siendo agravantes la exposición al	**Se elimina.**	Se sustrae como consecuencia de la argumentación anterior

riesgo, la inseguridad de los copropietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la propiedad horizontal, la afectación de los derechos fundamentales, económicos y colectivos. Los recaudos por la imposición de multas serán destinados al funcionamiento del sistema de Inspección, Vigilancia y Control. La sanción debidamente ejecutoriada, deberá ser publicada en el Registro Único de Administradores hasta por un término de cinco (5) años desde la imposición de la sanción. Para tales efectos, la autoridad sancionadora deberá remitir copia del acto administrativo que imponga la sanción a la Cámara de Comercio respectiva.		
Artículo 60º. Adiciónese el Artículo 97 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 97°. Legitimidad en la causa activa.** Cualquier órgano de administración de la propiedad horizontal, copropietario, residente, visitante y personal vinculado a la copropiedad, podrá interponer una reclamación ante la autoridad competente territorial donde se encuentre registrada la propiedad horizontal.	**Se elimina.**	Se sustrae como consecuencia de la argumentación anterior

La autoridad territorial competente podrá iniciar un procedimiento sancionatorio al tener conocimiento sobre una sentencia ejecutoriada por la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo que determine la responsabilidad de un administrador, por no dar cumplimiento a las obligaciones de Ley en la propiedad horizontal.		
Artículo 61º. Adiciónese el Artículo 98 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 98°. Legitimidad en la causa pasiva.** Los administradores tienen la calidad de sujetos pasivos de la reclamación. Los demás órganos de administración de la propiedad horizontal, podrán ser sujetos de la reclamación como terceros solidarios. En ambas calidades, deberá garantizarse el ejercicio del derecho de defensa y debido proceso durante todas las etapas del procedimiento.	**Se elimina.**	Se sustrae como consecuencia de la argumentación anterior
Artículo 62º. Adiciónese el Artículo 99 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 99°. Reclamación y procedimiento.** La reclamación podrá ser escrita o verbal. En esta deberá acreditarse la calidad de afectado por la acción u omisión del administrador, detallar las acciones u omisiones motivo de la reclamación, adjuntar	**Se elimina.**	Se sustrae como consecuencia de la argumentación anterior

copia del material probatorio que soporte la acción y, lugar físico o electrónico para notificaciones. Cuando se considere que puede existir responsabilidad solidaria del Consejo de Administración o de alguno de sus miembros, deberá detallarse y adjuntarse prueba de tal circunstancia en la reclamación. El procedimiento se adelantará de acuerdo a las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, o la que la modifique o reemplace, sin perjuicio del uso de los mecanismos alternativos de solución de conflicto en cualquier tiempo.		
Artículo 63° Adiciónese el Artículo 100 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 100°. Reglamentación.** Dentro de los doce (12) meses siguientes a la expedición de la presente Ley, el Gobierno Nacional y las autoridades territoriales reglamentarán y capacitarán internamente a su personal sobre el procedimiento de inscripción, actualización, registro de sanciones y funcionamiento en general del Registro Único de los Administradores de Propiedad Horizontal, sin perjuicio del ejercicio de la	**Se elimina.**	Se sustrae como consecuencia de la argumentación anterior.

facultad reglamentaria en cualquier tiempo.		
Artículo 64. Adiciónese el capítulo III al título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **CAPÍTULO III** **Inspección, Vigilancia y Control y autoridad doctrinal**	**Se elimina.**	
Artículo 65º. Adiciónese el Artículo 101 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 101º. Inspección, vigilancia y control.** Las alcaldías municipales y distritales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal y el manejo de los recursos de la propiedad horizontal, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.	**Se elimina.**	A pesar de que existe la Ley 675 de 2001 que regula el régimen de propiedad horizontal, esta no establece en ninguno de sus 87 artículos una autoridad específica para el "control y vigilancia" de la P.H. No obstante, la Ley sí establece a los Alcaldes Municipales o Distritales el ejercicio de este control y vigilancia sobre las Propiedades Horizontales. La única competencia que establece la Ley 675 de 2001, frente a este tema, está en el art. 8º, el cual determina la certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. Por ende, cuando nace una P.H. la escritura de constitución, debidamente registrada ante la oficina de registro de

En el ejercicio de las funciones de inspección, las autoridades podrán, con connotación pedagógica, solicitar y/o verificar información, documentos y practicar pruebas que se consideren relevantes; entre otros, podrán exigir al administrador exhibir el reglamento, las actas, los contratos suscritos, los estados financieros y los libros oficiales. En el ejercicio de las funciones de vigilancia, las autoridades podrán con connotación pedagógica, advertir, prevenir, orientar, asistir y propender para que la propiedad horizontal cumpla con la normatividad vigente sobre su conformación, funcionamiento, desarrollo y extinción. En el ejercicio de las funciones de control, se podrán ordenar correctivos consistentes en la alerta de incumplimiento, realización de cursos pedagógicos, amonestación escrita, remisión de los casos a las autoridades competentes o imposición de multas de hasta 5000 UVT, atendiendo las reglas del debido proceso. Los recaudos por la imposición de multas serán destinados a programas de convivencia, ~~y~~ participación ciudadana y difusión de las obligaciones de los copropietarios y residentes en el marco del régimen de la		instrumentos públicos con competencia, debe presentarse ante la Alcaldía, para el correspondiente registro de propiedades horizontales, informando quien es el Administrador y el Revisor Fiscal (este último en caso de tenerlo). Adicionalmente, la Ley 388 de 1997 en su artículo 109 establece que en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política, el concejo municipal o distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. En efecto, según la Ley 388 de 1997, toda actuación o conducta que vaya en contra de los planes de ordenamiento territorial, de los instrumentos de planificación, las licencias o cualquier norma urbanística, constituye infracción urbanística, que a la luz de la Ley 1801 de

propiedad horizontal. En ningún caso, la imposición de sanciones recaerá solidariamente sobre los copropietarios. **Parágrafo 1°.** El ejercicio de las actuaciones de control solo podrá adelantarse previo al agotamiento de las funciones de inspección y vigilancia, y con respecto a conductas que afecten derechos fundamentales de terceros. **Parágrafo 2°.** Para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control, las entidades competentes deberán priorizar la vinculación de aprendices del Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA– de los programas relacionados con el régimen de propiedad horizontal.		2016 (Código Nacional de Policía) amerita una sanción que puede ser multa, cierre temporal o definitivo, o de demolición de la obra. Finalmente, la Ley 1801 de 2016 también establece violaciones a la convivencia pacífica en caso de que se presenten situaciones que deba conocer el inspector de policía. Fuera de las demás facultades y desarrollos normativos que ya han adelantado los Alcaldes a través de sus Planes de Desarrollo para verificar el cumplimiento de las obligaciones de los predios sometidos a PH. Por lo anterior, la norma no establece condiciones nuevas de reglamentación.
Artículo 66º. Adiciónese el Artículo 102 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 102º. Autoridad doctrinal**. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tendrá las siguientes funciones como autoridad doctrinal nacional en materia del régimen de propiedad horizontal.	**Artículo 66º.** Adiciónese el Artículo ~~102~~ 85B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo ~~102~~ 85B°. Autoridad doctrinal**. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tendrá las siguientes funciones como autoridad doctrinal nacional en materia del régimen de propiedad horizontal. 1. Mantener la unidad doctrinal en la	

1. Mantener la unidad doctrinal en la interpretación de normas sobre propiedad horizontal, salvo la interpretación de normas tributarias. 2. Compilar las normas, doctrina y jurisprudencia en materia de propiedad horizontal. 3. Conceptuar sobre los proyectos de Ley, decretos, resoluciones, circulares, órdenes administrativas y demás actos en materia de propiedad horizontal. 4. Emitir conceptos sobre la interpretación y aplicación de las normas en materia de propiedad horizontal, las cuales tendrán el valor de criterio auxiliar de interpretación para los órganos de administración de las propiedades horizontales, sin perjuicio de las decisiones judiciales sobre la materia.	interpretación de normas sobre propiedad horizontal, salvo la interpretación de normas tributarias. 2. Compilar las normas, doctrina y jurisprudencia en materia de propiedad horizontal. 3. Conceptuar sobre los proyectos de Ley, decretos, resoluciones, circulares, órdenes administrativas y demás actos en materia de propiedad horizontal. 4. Emitir conceptos sobre la interpretación y aplicación de las normas en materia de propiedad horizontal, las cuales tendrán el valor de criterio auxiliar de interpretación para los órganos de administración de las propiedades horizontales, sin perjuicio de las decisiones judiciales sobre la materia.	
Artículo 67º. Adiciónese el capítulo IV al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:	**Se elimina.**	En la práctica, ya funciona este régimen comunitario en varias entidades territoriales. Por ejemplo, en Bogotá operan los

CAPITULO IV **Régimen comunitario**		Consejos Distritales y Locales de Propiedad Horizontal bajo la organización del Instituto de Participación y Acción Comunal. Dichos entes operan sin que exista un articulado en la Ley 675 de 2001 que los respalde directamente, toda vez que se pueden formular documentos de política pública en materia de participación ciudadana por parte de las entidades territoriales que cuenten con la infraestructura para implementar estas medidas. No se recomienda la inclusión de estos artículos debido a que fomentaría unas instancias burocráticas al interior de las entidades territoriales que, contrario sensu al objetivo que se quiere lograr; esto es, la participación ciudadana en materia de propiedad horizontal, fomentaría el lobby de algunos gremios al interior del mercado para impulsar sus intereses.

Artículo 68º. Adiciónese el Artículo 103 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 103º. Fomento de la participación en la propiedad horizontal**. Las autoridades públicas propenderán por la formulación de políticas públicas territoriales que garanticen la gestión urbana, el desarrollo social y comunitario de las copropiedades con enfoque en participación ciudadana bajo el fortalecimiento de capacidades, el empoderamiento de los miembros de las organizaciones de propiedad horizontal existentes en el país y la articulación con las organizaciones comunales. Estas políticas deberán tener en cuenta el enfoque diferencial en discapacidad, garantizando la participación en condiciones de igualdad de las personas en situación de discapacidad.	**Se elimina.**	**Léase comentario anterior.**
Artículo 69º. Adiciónese el Artículo 104 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 104º. Consejos locales, municipales y distritales de Propiedad Horizontal**. En los municipios y distritos podrán crearse consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, como instancias de participación ciudadana en materia de asuntos referentes a propiedad horizontal.	**Se elimina.**	No existen metas claras con la inclusión de este artículo, ya que no se avizora distinción alguna entre las figuras de consejos locales, municipales y distritales de Propiedad Horizontal, siendo que estas tres figuras cuentan con niveles de complejidad distintas. Por ejemplo, en el artículo 104 no se tiene claridad de qué función le

Los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, tendrán las siguientes funciones. 1. Promover la participación ciudadana a través del uso de los mecanismos legales pertinentes, bien sean de iniciativa particular o por autoridad pública, en materia de propiedad horizontal a nivel local, municipal y distrital. 2. Articular en los municipios y distritos las diferentes instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal. 3. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden municipal y distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal. 4. Asesorar y absolver las inquietudes de la administración local, municipal o distrital en las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los temas concernientes con propiedad horizontal. 5. Velar por la inclusión social y la accesibilidad de las personas con discapacidad en las propiedades horizontales.		corresponde a cada consejo en particular. Asimismo, no se hace referencia a qué mecanismos se emplearán para hacer efectivas las funciones de los consejos de propiedad horizontal. Inclusive se hace referencia a brindar asesoría a las autoridades locales, municipales y distritales, ¿Esto se haría mediante contratos públicos?

Artículo 70º Adiciónese el Artículo 105 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 105°. Consejo Nacional de Propiedad Horizontal**. Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal. El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal tendrá un representante en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana establecido en el artículo 80 de la Ley 1757 de 2015 y demás normas que la modifiquen o adicionen. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la Ley, sin perjuicio del ejercicio de la función reglamentaria en cualquier tiempo.	**Se elimina.**	No existe necesidad alguna de crear esta figura. No tiene objetivos claros ni funciones descritas en la Ley. No se puede dejar a la reglamentación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio sin al menos establecer unos parámetros generales. No se observa mecanismo de elección para los asientos en este Consejo. Teniendo en cuenta que no todos los municipios o Distritos cuentan con la infraestructura económica, social y política para formular política pública de participación ciudadana en propiedad horizontal, significa que estos estarían excluidos de participar en las instancias nacionales que resulta excluyente y contrario al espíritu de la norma.
Artículo 71°. Adiciónese el Artículo 106 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 106. Accesibilidad para personas con discapacidad en la participación ciudadana en la propiedad horizontal.** En todas las instancias de participación ciudadana de la propiedad horizontal como los Consejos locales, Municipales, Distritales y el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, se deberá garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad para deliberar, decidir y realizar las demás acciones pertinentes. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables y necesarios para tal fin.	**Se elimina.**	Se considera que con la incorporación del principio de accesibilidad y las leyes existentes en la materia, es innecesario incorporar en cada uno de los artículos del proyecto de ley disposiciones en materia de accesibilidad. Adicionalmente como se mencionó en la observación al artículo 4º, la función de los curadores, es precisamente verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
Artículo 72º. Adiciónese el capítulo V al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **CAPÍTULO V** **De los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal**	**Se elimina.**	
Artículo 73º. Adiciónese el Artículo 107 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 107°. De los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal.** La ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje u alojamiento en la propiedad horizontal están permitidos, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. En el caso de las propiedades horizontales que contengan varios niveles, las propiedades horizontales de cada nivel serán autónomas en decidir si prohíben dichas actividades.	**Se elimina.**	El Decreto 2590 de 2009 es el marco genérico normativo que comenzó a hablar de este tipo de modalidades de alojamiento o vivienda turística incluso haciendo referencia expresa a la posibilidad de desarrollarse dicha actividad económica sirviéndose de bienes sometidos a Propiedad Horizontal. Adicionalmente, la Ley 1558 de 2012, que modificó la Ley General de Turismo, indica que los administradores de las propiedades horizontales en las
Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009 y 4933 de 2009 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.		que se hayan los inmuebles que presten servicio de vivienda turística deben reportar ante el Ministerio la prestación del mismo cuando los inmuebles no estén inscritos o no esté autorizado ese uso en el reglamento. En el mismo camino, la Ley 2068 de 2020 determina varias obligaciones adicionales que deberán cumplir los prestadores de servicios turísticos relacionadas con las condiciones de calidad, seguridad y sostenibilidad y las infracciones en que podrían incurrir los prestadores de servicios turísticos y que serán objeto de sanciones. *Artículo 1º del decreto 2590 de 2009.- "De los prestadores de servicios de vivienda turística. Cualquier persona natural o jurídica que entregue la tenencia de un bien inmueble para uso y goce a una o más personas a título oneroso por lapsos inferiores a treinta (30) días calendario, en forma habitual, se considera prestador de servicios turísticos."*
		No obstante, la misma norma prevé en el artículo 3º.- *"En los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios y conjuntos residenciales en donde se encuentre un inmueble o varios destinados, en todo o en parte, a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística, se deberá establecer expresamente la posibilidad de destinarlos para dicho uso, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley para el efecto"*. (Subrayas fuera de texto) Lo anterior quiere decir que con este artículo no se está modificando el régimen regulatorio existente sobre la materia. El artículo resultaría inocuo por cuanto, además de la regulación vigente, ya se establece una serie de sanciones al administrador y al propietario no inscrito en el RNT, pudiendo incluso imponer, al propietario del bien

		privado que destine su inmueble al servicio de vivienda turística, sin estar autorizado en el reglamento, las multas establecidas en la ley de PH por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, consagradas en la ley o el RPH por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley. Sanciones entre las que se pueden contar: la publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción; la imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor y la restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.
Artículo 74º. ELIMINADO.	**Artículo 74º.** ELIMINADO.	
Artículo 75º. Adiciónese el capítulo V al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Disposiciones finales**	**Se elimina.**	
Artículo 76º. Modifíquese la numeración del Artículo 85 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 109°. Parcelaciones.** Las parcelaciones que se pretendan someter al régimen de la propiedad horizontal contenido en la presente Ley deberán darle plena aplicación a la totalidad de las disposiciones aquí descritas	**Artículo 76º**. Modifíquese ~~la numeración del~~ el Artículo 85 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo ~~109~~ 85°. Parcelaciones.** Las parcelaciones que se pretendan someter al régimen de la propiedad horizontal contenido en la presente Ley deberán darle plena aplicación a la totalidad de las disposiciones aquí descritas	
Artículo 77º. Adiciónese el Artículo 110 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 110°. Actividades de reciclaje.** Las propiedades horizontales deberán implementar de manera gradual y en un plazo de cinco (5) años, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, procesos de reciclaje, con la disposición de espacios o contenedores para la separación de residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos y no peligrosos, incluyendo como mínimo la separación de elementos de vidrio, cartón, papel, plástico, pilas y aceite de cocina usado. La obligación contenida en el inciso anterior será de aplicación inmediata con relación a las nuevas propiedades horizontales que se constituyan a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley.	**Artículo 77º**. Adiciónese el Artículo ~~110~~ 85C la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo ~~110~~ 85C°. Actividades de reciclaje.** Las propiedades horizontales deberán implementar de manera gradual y en un plazo de cinco (5) años, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, procesos de reciclaje, con la disposición de espacios o contenedores para la separación de residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos y no peligrosos, incluyendo como mínimo la separación de elementos de vidrio, cartón, papel, plástico, pilas y aceite de cocina usado. La obligación contenida en el inciso anterior será de aplicación inmediata con relación a las nuevas propiedades horizontales que se constituyan a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley.	
Artículo 78º. Adiciónese el Artículo 111 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 111°. Régimen de transición**. Las propiedades horizontales sometidas al régimen consagrado en la Ley 675 de 2001, se regirán por las disposiciones de la presente Ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de dos (2) años para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos. Para estos efectos, los cambios al reglamento que se realicen durante el periodo de transición, estarán exentos del pago de derechos notariales y registrales, por única vez. Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de orden público de la presente Ley a los reglamentos de propiedad horizontal y, las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces. **Parágrafo Transitorio**. Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de la presente Ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este Artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de propiedad horizontal existentes y la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación.	**Artículo 78º**. ~~Adiciónese~~ Modifíquese el Artículo ~~111~~ 86 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **Artículo ~~111~~ 86°. Régimen de transición**. Las propiedades horizontales sometidas al régimen consagrado en la Ley 675 de 2001, se regirán por las disposiciones de la presente Ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de dos (2) años para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos. Para estos efectos, los cambios al reglamento que se realicen durante el periodo de transición, estarán exentos del pago de derechos notariales y registrales, por única vez. Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de orden público de la presente Ley a los reglamentos de propiedad horizontal y, las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces. **Parágrafo Transitorio**. Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de la presente Ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este Artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de propiedad horizontal existentes y la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación.	
Artículo Nuevo. Modifíquese el Artículo 41 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: **ARTÍCULO 41. Reuniones de segunda convocatoria.** Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, sin que sea inferior al 20% de los coeficientes de la propiedad.	**Queda igual.**	

En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.		
Artículo 79°. Vigencia y derogatoria. La presente Ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.	**Queda igual.**	

Nota: No obstante la numeración anterior, algunos artículos se reorganizarán en el texto propuesto para primer debate ante la Honorable Comisión Primera Constitucional Permanente de acuerdo con el articulado de la Ley 675 de 2001 *"Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*.

VI. IMPACTO FISCAL Y SOSTENIBILIDAD

Esta iniciativa no genera impacto fiscal de conformidad con el artículo 7 de la Ley 819 de 2003 *"En todo momento, el impacto fiscal de cualquier proyecto de Ley, ordenanza o acuerdo, que ordene gasto o que otorgue beneficios tributarios, deberá hacerse explícito y deberá ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo. Para estos propósitos, deberá incluirse expresamente en la exposición de motivos y en las ponencias de trámite respectivas los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para el financiamiento de dicho costo".*

VII. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA COMPETENCIA DEL CONGRESO PARA REGULAR LA MATERIA.

- **CONSTITUCIONAL:**

"…ARTÍCULO 114. Corresponde al Congreso de la República reformar la Constitución, hacer las Leyes y ejercer control político sobre el gobierno y la administración.

El Congreso de la República, estará integrado por el Senado y la Cámara de Representantes…"

"…ARTÍCULO 150. Corresponde al Congreso hacer las Leyes. Por medio de ellas ejerce las siguientes funciones:

1. *Interpretar, reformar y derogar las Leyes.*

- **LEGAL:**

LEY 3 de 1992 "Por la cual se expiden normas sobre las comisiones del Congreso de Colombia y se dictan otras disposiciones".

"…ARTÍCULO 2º Tanto en el Senado como en la Cámara de Representantes funcionarán Comisiones Constitucionales Permanentes, encargadas de dar primer debate a los proyectos de acto legislativo o deLey referente a los asuntos de su competencia.

Las Comisiones Constitucionales Permanentes en cada una de las Cámaras serán siete (7) a saber:

(…) ***Comisión Primera.*** *Compuesta por diecinueve (19) miembros en el Senado y treinta y cinco (35) en la Cámara de Representantes, conoceráde: reforma constitucional; Leyes estatutarias; organización territorial; reglamentos de los organismos de control; normas generales sobre contratación administrativa; notariado y registro; estructura y organización de la administración nacional central; de los derechos, las garantías y los deberes; rama legislativa; estrategias y políticas para la paz; propiedad intelectual; variación de la residencia de los altos poderesnacionales; asuntos étnicos (…)".*

VIII. CONFLICTO DE INTERÉS.

Según lo establecido en el Artículo 3 de la Ley 2003 del 19 de noviembre de 2019, por la cual se modifica el Art. 291 de la Ley 5 de 1992, se hacen las siguientes consideraciones:

De manera meramente orientativa, se considera que para la discusión y aprobación de este Proyecto de Ley no existen circunstancias que pudieran dar lugar a un eventual conflicto de interés por parte de los Honorables Senadores, pues es una iniciativa de carácter general, impersonal y abstracta, con lo cual no se materializa una situación concreta que permita enmarcar un beneficio particular, directo ni actual. En suma, se considera que este proyecto se enmarca en lo dispuesto por el literal a del artículo primero de la Ley 2003 de 2019 sobre las hipótesis de cuando se entiende que no hay conflicto de interés. En todo caso, es pertinente aclarar que los conflictos de interés son personales y corresponde a cada Congresista evaluarlos e interponer sus impedimentos.

IX. PROPOSICIÓN.

Con fundamento en las anteriores consideraciones y cumplimiento con los requisitos establecidos en la Ley 5 de 1992, presento ponencia positiva y en consecuencia solicito a los miembros de la Honorable Comisión Primera Constitucional Permanente del Senado de la República dar primer debate al Proyecto No. 511 de 2021 Senado – 301 de 2020 Cámara *"Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia"*, de conformidad con el texto propuesto.

Atentamente,

GERMÁN VARON COTRINO
Senador de la República
Ponente

TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE ANTE LA HORABLE COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL PERMANENTE DEL SENADO DE LA REPÚBLICA AL

PROYECTO DE LEY No. 511 DE 2021 SENADO – 301 DE 2020 CÁMARA
"POR MEDIO DE LA CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REFERENTE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL".

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

DECRETA

ARTÍCULO 1°. **Objeto.** La presente Ley tiene por objeto reformar y adicionar la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia.

ARTÍCULO 2°. Modifíquese el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedara así:

Artículo 3°. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones.

Acto administrativo aprobatorio de los planos de propiedad horizontal. Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, tramite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.

Administración de propiedad horizontal. Es la actividad que aplica el conocimiento para la debida dirección y gestión de los bienes comunes, recursos, contabilidad, y de la legislación de propiedad horizontal con aptitudes para la solución de conflictos y el fomento del respeto de derechos y obligaciones dentro de una comunidad, de forma estratégica para lograr el funcionamiento, operación y sostenibilidad física, social, ambiental y económica de la propiedad horizontal.

Administrador de propiedad horizontal. Es la persona natural o jurídica debidamente capacitada, con manejo y liderazgo de comunidades, solución de conflictos, conocimiento y aplicación de la legislación del régimen de propiedad horizontal; designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración, ejercer la representación legal, asumir y cumplir las funciones y obligaciones descritas en la presente Ley, en el reglamento de copropiedad y en las demás normas aplicables.

Agrupación de lotes o propiedad horizontal por niveles. Corresponde a la modalidad de propiedad horizontal en virtud de la cual el propietario de uno o varios predios somete el

(los) mismo (s) al régimen de la propiedad horizontal con el fin de generar unidades privadas que a su vez pueden ser sometidas al mismo régimen. Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal de primer nivel o agrupación de lotes serán de obligatorio cumplimiento para las propiedades horizontales de los demás niveles. Cada propiedad horizontal tendrá personería jurídica indistintamente del nivel al que pertenezcan. Los bienes comunes de cada uno de los niveles de propiedad horizontal se describirán en los respectivos reglamentos y los actos administrativos que aprueben su constitución.

Para efectos de la presente Ley, por primer nivel se entenderá la conformación de propiedades horizontales sobre agrupación de lotes. Por segundo nivel, se entenderán las propiedades horizontales que se conformen sobre los predios o inmuebles de primer nivel.

Área privada construida. Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes tales como ductos, muros, columnas, fachadas, etc.

Área privada libre. Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo cubierta tales como patios, balcones, jardines y terrazas, y que se encuentra totalmente deslindada de las áreas comunes.

Área restante o de futuro desarrollo. Corresponde al área de terreno del predio de mayor extensión que no ha sido sometida al régimen de propiedad horizontal descrito en la presente Ley y por tanto, no hace parte de la categoría de bienes de propiedad horizontal, sino hasta tanto el propietario inicial decida mediante escritura pública, adicionar total o parcialmente el área restante o de futuro desarrollo a la propiedad horizontal por etapas existente. Dicha área restante o de futuro desarrollo deberá estar debidamente descrita y alinderada en la escritura pública a través de la cual se constituya la propiedad horizontal y a la misma deberá asignársele una matrícula inmobiliaria independiente.

Cuando el proyecto se desarrolle por etapas, esta circunstancia deberá especificarse en la oferta comercial indicando los usos asignados al área de futuro desarrollo, sin perjuicio que estos puedan modificarse bajo el régimen de usos contenido en la normatividad urbanística respectiva.

Área total de la unidad. Son todas aquellas áreas incluidas dentro de los linderos que delimitan las unidades privadas, y que comprende el área total privada, el área privada construida, el área privada libre, el área común construida y el área común libre.

Área total privada. Es aquella área de dominio privado que no incluye bienes comunes de ningún tipo.

Áreas susceptibles de ser sometidas al régimen de la propiedad horizontal. Corresponde a las áreas localizadas en suelo urbano o rural resultantes de procesos urbanísticos que habilitan el suelo y permiten que sean sometidos al régimen que trata la presente Ley.

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

Bienes comunes de uso exclusivo. Bienes comunes cuyo uso se asigna de manera exclusiva por no ser necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado.

Bienes comunes de uso y goce general. Bienes comunes cuyo uso le corresponde a todos los copropietarios en igualdad de condiciones, tales como zona de recreación y deporte, pasillos, circulaciones, puntos fijos y salones comunales, entre otros, los cuales no resultan necesarios para el correcto funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular.

Bienes comunes esenciales. Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, salubridad y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, entre otros, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados mientras mantengan esta característica, las instalaciones generales de servicios públicos, los puntos fijos, ascensores, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, los equipos indispensables para el suministro y funcionamiento de los servicios públicos, equipos para renovación de aire en sótanos, el sistema de protección contra descargas eléctricas y el transporte vertical de las personas y animales de compañía, si tal sistema existe.

Bienes comunes sectorizados. Corresponde a aquellos bienes y servicios comunes que se localizan al interior de sectores específicos de la propiedad horizontal, que por su naturaleza, ubicación o destinación benefician exclusivamente a determinadas unidades privadas.

Bienes privados o de dominio particular. Inmuebles debidamente delimitados de conformidad con los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad competente, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento individual, integrantes de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común, a excepción de los estacionamientos, depósitos, bodegas y/o similares cuando se consideran bienes comunes.

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

Conjunto de lotes sin englobar. Corresponde a la propiedad horizontal constituida sobre dos o más predios que mantienen su área y linderos, respecto de los cuales se identifican los correspondientes bienes privados o de dominio particular.

En el reglamento de propiedad horizontal se deberá identificar el predio respecto del cual se segregan los bienes privados, de conformidad con los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad de planeación competente. En todo caso, cuando el área de una unidad privada se localice en lotes distintos será necesario, previamente a la constitución de la propiedad horizontal, englobar los mismos. En el caso de los bienes comunes bastara con la enunciación de los mismos en el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

Conjunto. Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general pueden tener la naturaleza de bienes privados o comunes de la propiedad horizontal, siempre y cuando no se trate de áreas o bienes que por su naturaleza deban ser bienes comunes esenciales.

Los bienes privados o de dominio particular que conforman el conjunto podrán ser áreas privadas libres de terreno y/o áreas privadas construidas destinados a vivienda, comercio o industria, localizados en una sola estructura o estructuralmente independientes.

El conjunto podrá ser desarrollado por etapas en los términos previstos en la presente Ley.

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

Decisión de contenido económico. Determinación acogida por la asamblea de copropietarios, de contenido económico, a través de la cual se obliga a los copropietarios a asumir un costo, gasto, erogación, contribución o pago ya sea en dinero o en especie, bajo cualquier concepto. Tal decisión deberá ser adoptada de conformidad con el porcentaje de copropiedad asignado a cada uno de los bienes privados o de dominio particular.

Decisión de contenido no económico. Determinación acogida por la asamblea de copropietarios cuya adopción no afecta de forma directa el patrimonio de los copropietarios, relacionada principalmente con temas de convivencia y todos los demás aspectos que no involucran la asunción de un costo, gasto, erogación, contribución o pago ya sea en dinero o en especie, bajo cualquier concepto.

En propiedades horizontales en las cuales existan bienes privados de uso residencial, tales decisiones se adoptarán contando un voto por cada bien privado, excluyendo parqueaderos y depósitos.

Delegado. Persona natural que representa a uno o más copropietarios ante la asamblea general o multijunta, mediante una autorización escrita y suscrita por el copropietario respectivo.

Edificio. Desarrollo inmobiliario conformado por una sola construcción de uno o varios pisos levantados sobre un predio, que comprende un número plural de bienes privados y bienes comunes.

Expensas comunes necesarias. Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. Para estos efectos se entenderán entre otros como esenciales, los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

El gobierno nacional podrá reglamentar tarifas diferenciadas del servicio de vigilancia en propiedades horizontales, atendiendo el estrato socio-económico de la propiedad horizontal.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente Ley.

El órgano de gobierno correspondiente establecerá sus presupuestos teniendo en cuenta en materia de seguridad, todas las alternativas legales que existan para cumplir con esta función.

Modalidades de propiedad horizontal. La propiedad horizontal podrá responder, entre otras, a las siguientes modalidades: de uso residencial, dotacional, comercial y de servicios, industrial, mixto o por etapas. Por su parte, la modalidad residencial podrá ser bifamiliar o multifamiliar.

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

Multijunta. Es el órgano de gobierno, que potestativamente puede ser previsto por el propietario inicial al constituir propiedades horizontales de primer nivel, compuesto por el número de miembros señalado en el respectivo reglamento, que representen de manera equilibrada los respectivos conjuntos o propiedades horizontales de segundo nivel que integran el primer nivel de propiedad horizontal. Las funciones y las condiciones de deliberación y decisión de este órgano serán las establecidas en el respectivo reglamento.

Cuando la presente Ley se refiera a la asamblea general de copropietarios, frente a propiedades horizontales de primer nivel, se entenderá que se refiere a la multijunta.

Planos de propiedad horizontal. Plano(s) que ilustra(n) e indica(n) las áreas privadas y comunes de una propiedad horizontal, así como el cuadro de áreas de la misma, el(los) cual(es) debe(n) ser aprobado(s) por la curaduría urbana o la autoridad de planeación correspondiente del distrito o municipio en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal que se pretende constituir. Estos planos deben estar sustentados en los planos que aprueben o hayan aprobado la licencia urbanística respectiva, autorizados por las secretarias de planeación o los curadores urbanos, según sea el caso, que incorporen la reglamentación expedida para los diseños arquitectónicos en los que se tengan en cuenta las normas correspondientes en materia de movilidad reducida. Igualmente, en estos planos deberán estar autorizados los cerramientos conforme a las normas urbanísticas del respectivo municipio o distrito.

Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial bifamiliar. Modalidad de propiedad horizontal a la cual son sometidos dos (2) bienes privados construidos sobre un área de terreno, los cuales, además del predio, comparten áreas comunes, tales como muros divisorios, fachadas o cerramientos. Sobre esta modalidad de propiedad horizontal no es necesario aplicarle las disposiciones de órganos de administración y gobierno establecidas en la presente Ley, ni deberán inscribirse en el registro de propiedad horizontal.

Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial multifamiliar. Modalidad de propiedad horizontal a la cual son sometidos los edificios y conjuntos conformados por más de dos (2) bienes privados, a los cuales le serán aplicables las disposiciones contempladas en la presente Ley.

Propiedad horizontal de uso comercial y de servicios. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de transacciones económicas o a la prestación de servicios especializados al público de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Dentro de esta definición se incluyen entre otros, los bienes privados destinados al uso de servicios hoteleros, servicios bancarios, centros comerciales y oficinas.

Propiedad horizontal de uso dotacional. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de funciones sociales y a la prestación de servicios como: salud, culto, exequiales, sociales y culturales, entre otros.

Propiedad horizontal de uso industrial. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, almacenamiento, reparación, construcción, transformación y manipulación de materiales con el fin de obtener productos, así como a la prestación de servicios logísticos.

Propiedad horizontal de uso residencial. Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados a la habitación de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

Propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto. Modalidad de propiedad horizontal cuyos bienes privados tienen diversos usos, tales como vivienda, comercio, industria y servicios, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Se entenderá de uso mixto aquellas propiedades horizontales donde el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51% de la totalidad de coeficientes.

Las áreas o sectores de la propiedad horizontal destinados a usos comerciales, industriales o de servicios podrán contar con operadores encargados de la administración, funcionamiento y mantenimiento de las áreas y servicios comunes propios de dichos sectores de la propiedad horizontal, quienes actuarán como delegados de la administración encargada de los bienes y servicios comunes generales a todos los sectores de la copropiedad.

Se debe garantizar que los usos comerciales, industriales o de servicios no afecten el uso residencial.

Propiedades horizontales por etapas. Corresponde a la modalidad de construcción de propiedad horizontal, en virtud de la cual el propietario inicial determina su desarrollo de forma gradual, ya sea en predios que se desarrollan por etapas o inmuebles que se construyen de la misma manera. La implementación de dicha circunstancia deberá describirse en el reglamento de propiedad horizontal respectivo.

El área restante del predio de mayor extensión podrá ser libremente enajenada por su titular incluyendo los derechos para su desarrollo y construcción, así mismo, el propietario de dicha área restante podrá otorgar la escritura pública de adición al régimen de propiedad horizontal o proceder a su desenglobe en caso de que las normas urbanísticas autoricen su desarrollo de forma independiente, sin afectar los derechos y bienes comunes de los propietarios de la propiedad horizontal de la etapa o las etapas ya construidas.

Propiedades horizontales por niveles. Modalidad de propiedad horizontal a la que pueden ser sometidos predios localizados en suelo urbano o rural de los municipios y distritos y en la que se generan dos (2) o más niveles de propiedad horizontal.

Propietario inicial. Titular del derecho real de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad privada, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública somete el o los inmuebles al régimen de propiedad horizontal de que trata la presente Ley. Dicha condición recae en la persona natural o jurídica que constituya la propiedad horizontal o en cabeza de los terceros a quien este le ceda su posición.

Reglamento de propiedad horizontal. Estatuto otorgado por el (los) titular (es) del derecho real de dominio mediante el cual manifiesta (n) su voluntad de someter a propiedad horizontal una o más áreas de terreno, señalando la regulación concerniente a la determinación de los bienes privados o de dominio particular, los bienes comunes, los coeficientes de copropiedad asignados a los mismos, los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación, el funcionamiento, operación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes que se establezcan y presten dentro de la propiedad horizontal, así como las relaciones de vecindad y convivencia armónica y pacífica entre los copropietarios y/o tenedores de los bienes privados, los órganos de administración que componen la misma y las demás disposiciones previstas en la Ley.

El reglamento de propiedad horizontal tiene fuerza obligatoria para los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios a cualquier título de las unidades privadas, usuarios de las áreas comunes, órganos de administración y demás terceros que contraten con la persona jurídica.

La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes a cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica implica la aceptación y sometimiento al reglamento de propiedad horizontal.

Reglamento de propiedad horizontal electrónico. Copia escaneada o digitalizada del reglamento de propiedad horizontal previamente protocolizado, conservada en cualquier medio telemático.

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

Unidades inmobiliarias. Las unidades inmobiliarias son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos integrantes participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. Las unidades inmobiliarias no podrán incluir espacio público, ni bloquear u obstruir el desarrollo y construcción de los sistemas viales interregionales y arteriales principales o del plan vial distrital, que cumplan con el plan de ordenamiento territorial –POT-

Uso o destino específico. Es la destinación o uso específico comercial, dotacional o de servicios que el reglamento de propiedad horizontal o la asamblea general o multijunta autorizan al propietario de una unidad privada ubicada en una propiedad horizontal de uso comercial y de servicios, de acuerdo con las normas urbanísticas y con las disposiciones que rigen la copropiedad. La definición de usos a que se refiere esta norma, solo será aplicable para los cambios de destino que se soliciten por el propietario con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas.

Vivienda campestre. Agrupación de viviendas constituidas por área privada construida y área privada libre, que conforman un todo de área total privada y cuyas viviendas no están separadas por muros y sus linderos vienen dados por la demarcación de cada lote con el lote vecino o con áreas comunes.

ARTÍCULO 3°. Adiciónese el Artículo 3A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 3A°. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente.

La implementación será gradual hasta completar la totalidad de las actividades de la propiedad horizontal; incluyendo, requerimientos, archivos, permisos, certificaciones en línea, PQRS, los sistemas de ingreso y salida, control, manejo y operación de la contabilidad. Se habilitarán los pagos de las expensas a través de Internet. En un plazo de cinco (5) años a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, las propiedades horizontales deberán implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en todas sus actividades.

Las propiedades horizontales de vivienda VIS (Vivienda de Interés Social) y VIP (Vivienda de Interés Prioritario), no estarán sometidas al plazo previamente establecido. En este caso, el gobierno nacional por medio del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, que reglamentará su implementación, en la que se deberán establecer mecanismos de apoyo para la presente.

La propiedad horizontal deberá propender por habilitar un servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático, una página web o cualquier medio telemático que contenga la información relevante para el funcionamiento de la propiedad horizontal, entre las que se encuentra, los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; mecanismos de resolución de conflictos, convocatorias a las asambleas y a los consejos, información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia, actas de las asambleas generales y de las reuniones de los consejos de administración, así como de los comités de convivencia y toda la información referente a los órganos de administración y gobierno, así como las convocatorias de contratos que realice la propiedad horizontal y copias de los contratos suscritos.

En el servicio de alojamiento o almacenamiento de archivos en línea para contenido estático, página web o en cualquier medio telemático usado se deberá informar las líneas y correos de atención a los copropietarios y los correos electrónicos de los órganos de administración y gobierno, revisoría fiscal, así como los entes de inspección, vigilancia y control.

En el caso de que los copropietarios a través de una comunicación por escrito, informen un correo electrónico para recibir notificaciones, estas podrán realizarse a través de este medio, sin que se pueda alegar posteriormente indebida notificación.

Parágrafo. En el caso de propiedades horizontales para inmuebles de uso mixto, en las cuáles el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51%, la información contable, presupuestal, actas y contratos deberán estar disponible como mínimo quince (15) días hábiles anteriores de la reunión donde se aprueben las cuentas. En todo caso, la obligación de publicación no se extiende a documentos que versen sobre secretos industriales o información confidencial que pueda ser usada en detrimento de los intereses comerciales.

ARTÍCULO 4°. Modifíquese el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:
1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo de la propiedad horizontal.
3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta la propiedad horizontal, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.
4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la oficina de planeación municipal o distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.
5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores de la propiedad horizontal, cuando fuere el caso.
6. Los coeficientes de copropiedad, la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.
7. El uso de suelo y las actividades permitidas en los bienes de dominio particular que conforman la propiedad horizontal, las cuales deberán ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. No obstante, la asamblea o la multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar la escritura.
8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal.
Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta Ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal.

Parágrafo 1º. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta Ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

Parágrafo 2º. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

Parágrafo 3º. Los reglamentos de propiedad horizontal podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta Ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender por su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados. La presente disposición podrá ser aplicada únicamente cuando dichas actividades mercantiles en los bienes privados se encuentren permitidas en las normas urbanísticas del municipio o distrito en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal correspondiente.

A su vez, los reglamentos de propiedad horizontal podrán prever la existencia de un reglamento interno de actividades, usos y destinos específicos en las copropiedades de uso comercial y de servicios, el cual será aprobado por la asamblea general o la multijunta y contendrá parámetros objetivos que propendan por una mezcla comercial de bienes y servicios en las copropiedades no especializadas en un bien o servicio específico. El reglamento interno de actividades, solo aplicara con relación a los cambios de destino que se soliciten con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas.

Parágrafo 4º. Los reglamentos de propiedad horizontal no podrán contener normas que prohíban o limiten la enajenación, gravamen y disposición de los bienes de dominio privado a cualquier título, así como tampoco prohibir el acceso de tenedores y visitantes a los bienes de dominio particular, salvo que sea por orden judicial ejecutoriada.

Parágrafo 5º. Al momento de la entrega de cada inmueble, deberá proporcionarse a cada propietario y al promitente comprador, copia del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos, ya sea en medio físico o digital.

ARTÍCULO 5°. Modifíquese el Artículo 7 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

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

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

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

En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial y/o constructor deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del reglamento de propiedad horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar.

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

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

ARTÍCULO 6°. Adiciónese el Artículo 7A de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 7A°. Propiedad horizontal por niveles. Modalidad de propiedad horizontal a la que pueden ser sometidos predios localizados en suelo urbano y rural de los municipios y distritos, y por la cual se generan dos (2) o más niveles de propiedad horizontal. El primer nivel corresponde a la propiedad horizontal constituida sobre el predio privado de mayor extensión en el que se desarrolla el proyecto, surgiendo unos bienes privados, los cuales pueden ser lotes o losas, áreas y servicios comunes de la copropiedad de primer nivel.

Las construcciones (edificios o conjuntos) que se desarrollen en los lotes o losas podrán constituir un segundo nivel de propiedad horizontal, el cual a su vez contará con bienes privados y bienes o servicios comunes de la copropiedad de segundo nivel. Las propiedades horizontales de segundo nivel, estarán sujetas a un reglamento de propiedad horizontal de segundo nivel.

El tercer nivel de propiedad horizontal y los sucesivos, corresponderá a un volumen o desarrollo en altura, aplicable a los casos en que una misma edificación o estructura, correspondiente al segundo nivel de propiedad horizontal, comprenda en su interior la mezcla de usos y sea necesario individualizar las destinaciones.

En caso de divergencias entre los reglamentos, prevalecerá el reglamento de primer nivel y así sucesivamente.

Cada uno de los niveles de propiedad horizontal contará con personería jurídica independiente, administrador, multijunta para el caso del primer nivel y asamblea de copropietarios para los niveles restantes y podrá contar con los demás órganos de administración y gobierno previstos en la presente Ley.

ARTÍCULO 7°. Adiciónese el Artículo 7B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 7B°. Del contenido del reglamento de propiedad horizontal de primer nivel y demás niveles. La reglamentación concerniente a las normas de convivencia, la descripción de los lotes privados y la determinación de los lotes o áreas y bienes comunes de la agrupación de lotes o primer nivel de propiedad horizontal, así como la regulación sobre sus órganos de administración y gobierno y la asignación de los coeficientes de copropiedad correspondientes a cada uno de los lotes privados, serán definidos en el reglamento de propiedad horizontal de la agrupación el cual debe ser elevado a escritura pública y registrado en el certificado de libertad y tradición del inmueble sobre el cual se constituya la agrupación de lotes.

Los edificios o conjuntos que se construyan en los lotes privados resultantes de la agrupación de lotes, podrán ser objeto de reglamentación por propiedad horizontal mediante el otorgamiento de una escritura pública que contendrá la reglamentación concerniente a normas de convivencia, descripción de los bienes privados y la determinación de los bienes comunes de la propiedad horizontal, así como la regulación sobre sus órganos de administración y gobierno y la asignación de los coeficientes de copropiedad correspondientes a cada uno de los bienes privados, reglamento de propiedad horizontal que debe ser registrado en el certificado de libertad y tradición asignado al lote privado de la agrupación de lotes sometido a propiedad horizontal.

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

Artículo 8o. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. La inscripción, renovación o actualización se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

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

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción, renovación o actualización de las certificaciones de representación legal, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera verificar la autenticidad de las actas aportadas.

Parágrafo 1°. La autoridad competente deberá dar respuesta a la solicitud dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación. El incumplimiento de este término dará lugar a la sanción disciplinaria de multa de 25 UVT, de acuerdo con el Código Disciplinario Único o la norma que lo reemplace o modifique.

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

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

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

1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.

3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

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

Parágrafo 2°. Los titulares de dominio en propiedades horizontales de uso diferente al residencial podrán, por una sola vez, con la aprobación de más del 70% de coeficientes totales, tomar la decisión de transferir sus unidades privadas a una sociedad comercial, a una forma asociativa, a un patrimonio autónomo o de afectación u otra forma de colaboración que acuerden, a fin de establecer una administración unitaria o monolítica de la propiedad así configurada. La transferencia del dominio que se haga por esa única vez se tendrá como un acto notarial sin cuantía, para todos los efectos, incluso para la liquidación de derechos de registro. La participación del aportante, socio, comunero o beneficiario en el nuevo patrimonio o ente asociativo será equivalente al porcentaje de su coeficiente de copropiedad en el momento del aporte o transferencia.

Parágrafo 3°. Las limitaciones, gravámenes, condiciones y demás cargas que soporte el dominio sobre las unidades privadas, deberán ser canceladas o levantadas por el titular del dominio, antes de su transferencia al nuevo patrimonio o ente asociativo. No obstante, el partícipe o aportante, titular del dominio sobre la propiedad gravada o limitada, podrá acordar que el nuevo ente, patrimonio o asociación, cancele tales limitaciones, gravámenes o condiciones, disminuyendo su porcentaje de participación en la sociedad, patrimonio o entidad, a valores inferiores al de su coeficiente de copropiedad.

Parágrafo 4°. Si la decisión a la que se refiere el parágrafo segundo es tomada con el coeficiente señalado, los restantes titulares de dominio podrán continuar con su propiedad en la forma en que la han ejercido dentro de la propiedad horizontal, pero los usos y destinos específicos de la totalidad de unidades privadas serán determinados por la mayoría simple de los propietarios, en términos de coeficientes de copropiedad, sin perjuicio de los usos o destinos asignados a las unidades en el momento de entrar en vigencia esta disposición**.**

Parágrafo 5°. Si todos los propietarios deciden transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en el artículo 11 de la presente Ley.

ARTÍCULO 10. Modifíquese el Artículo 16 de la Ley 675 de 2001, el cual quedara así:

Artículo 16°. Identificación de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

Parágrafo 1o. De conformidad con lo establecido en el inciso 2o del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

Parágrafo 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados.

ARTÍCULO 11º. Modifíquese el Artículo 17 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:
Artículo 17°. Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al régimen de la presente Ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas.

Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

El gravamen hipotecario dividido entre cada una de las unidades privadas correspondientes previo acuerdo entre acreedor y deudor, podrá ser cedido a favor de las diversas entidades que financien los créditos hipotecarios de los adquirentes de cada unidad privada.

Parágrafo 1°. En todo caso, en la divisibilidad de la hipoteca se deberá garantizar que el adquiriente de la vivienda solamente asuma la proporción del gravamen que corresponda a su respectivo crédito hipotecario y en ningún caso de los que sea deudor el propietario inicial y/o constructor.

Parágrafo 2°. Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio de unidades privadas con pago de contado, deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión correspondiente a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado.

ARTÍCULO 12°. Adiciónese el Artículo 19A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 19A°. Modificaciones a los bienes comunes. En el evento de existir modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes, que varíen las condiciones comerciales de lo ofertado, ello deberá ser aprobado por la entidad competente y deberá informarse dicha circunstancia a los compradores.

El incumplimiento de lo anterior, conllevara a las sanciones establecidas en la Ley 1480 de 2011 o a la norma que la modifique o reemplace.

ARTÍCULO 13°. Modifíquese el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se deberán entregar total o parcialmente a la personas (s) designada(s) por la multijunta o la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, siempre que este último sea una persona jurídica o natural distinta al propietario inicial, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos y los certificados de disponibilidad, correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios esenciales, y las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar.

Para efectos de entrega del sistema de ascensores, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.

Cuando los bienes privados consistan en áreas privadas libres, los bienes comunes de uso y goce general se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o multijunta y en su defecto al administrador definitivo o provisional, cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo. En los casos donde el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea deba designar (s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.

ARTÍCULO 14°. Adiciónese el Artículo 24A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24A°. Entrega de los bienes comunes de propiedades horizontales por etapas. Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la respectiva etapa, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

En cuanto concierne a los bienes comunes de uso y goce general, su entrega se hará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad; para determinar dicho porcentaje en el reglamento de propiedad horizontal se deberá prever una tabla de coeficientes que determine el porcentaje asignado a los bienes privados de la respectiva etapa, los cuales serán calculados de conformidad con las disposiciones de la presente ley.

En el caso que el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad de la respectiva etapa, al momento en el que la asamblea deba designar la(s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.

Para efectos de la entrega del Sistema de ascensores se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.

ARTÍCULO 15°. Adiciónese el Articulo 24B a la Ley 675 de 2001, el cual quedara así:

Artículo 24B°. Entrega en concordancia con los planos aprobados. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en los planos aprobados en la licencia, las modificaciones, prorrogas y revalidaciones otorgadas por la autoridad competente, lo incluido en la oferta comercial y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. De encontrarse discordancias entre lo descrito en los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad competente y el reglamento de propiedad horizontal, prevalecerá el contenido de los planos.

ARTÍCULO 16°. Adiciónese el Artículo 24C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24C°. Procedimiento en caso de renuencia a recibir o entregar los bienes comunes de uso y goce general. En caso que, la copropiedad y/o la persona designada para recibir los bienes comunes de uso y goce general, se niegue(n) a recibir dichos bienes o el propietario inicial a entregarlos, el propietario inicial o los copropietarios, una vez se hayan construido y enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, deberá convocar a la asamblea de copropietarios o a la multijunta o al propietario inicial, según sea el caso, con el fin de nombrar al administrador definitivo.

En el desarrollo de la misma asamblea o multijunta se fijará una fecha y hora prudencial para la entrega de los bienes comunes; si en la fecha propuesta no es posible llevar a cabo la entrega de la totalidad de los bienes comunes generales se deberá convocar a una nueva diligencia de entrega, la cual podrá ser citada por el administrador definitivo o por el propietario inicial.

Si luego de tres (3) oportunidades la copropiedad o el propietario inicial se niega a comparecer a las diligencias convocadas y/o a recibir o entregar los bienes comunes, se deberá designar un perito con experiencia relacionada de por lo menos dos (2) años en temas de normas urbanísticas, propiedad horizontal, construcción y/o arquitectura, quien verificará que las zonas comunes construidas a entregar se encuentren terminadas, correspondan con lo aprobado en la licencia de construcción y con lo incluido en la oferta comercial, y en consecuencia, certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento si dichas áreas corresponden o no a lo licenciado y a lo ofrecido.

El perito designado realizará la verificación y en el evento de concluir que dichas áreas corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido, certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura pública y con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.

Si realizada la verificación, el perito designado establece que dichas áreas no corresponden a lo licenciado y/o a lo ofrecido, requerirá al propietario inicial de forma escrita, notificándole los hallazgos de manera clara, para que el propietario inicial se adecue a lo licenciado y/o ofrecido según sea el caso. De común acuerdo entre el perito y el propietario inicial, se fijará un término prudencial atendiendo a la naturaleza técnica y a la complejidad de las obras que deban ser realizadas. Dentro del término convenido, el propietario inicial realizará las adecuaciones requeridas.

Una vez realizada la adecuación por parte del propietario inicial, el perito certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura de pública y, con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.

ARTÍCULO 17º. Adiciónese el Artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24D°. Procedimientos administrativos y judiciales. El procedimiento descrito previamente, se aplicará sin perjuicio que el administrador de la propiedad horizontal acuda ante las autoridades jurisdiccionales o administrativas correspondientes, dentro de los plazos que al efecto prevean las normas nacionales, con el fin de dar inicio a un proceso administrativo y/o judicial a través del cual se verifique si dichos bienes comunes presentan deficiencias constructivas. A su vez, los mismos podrán acudir a las entidades correspondientes encargadas de verificar el cumplimiento de las normas que regulan los derechos de los consumidores o a las instancias judiciales correspondientes si así lo determinan, dentro de los plazos que al efecto prevean las normas nacionales.

ARTÍCULO 18º. Adiciónese el Artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24E°. Designación y régimen de incompatibilidades del perito. Para la entrega de bienes comunes, el perito será designado por la Cámara de Comercio de la jurisdicción en que se encuentre ubicada la propiedad horizontal, o de la jurisdicción más cercana, en caso de no contar con una sede en el lugar.

Los honorarios del perito serán sufragados por las partes en igual proporción. En el caso de vivienda de interés social y prioritario de estratos 1 y 2, el costo del perito lo asumirá el propietario inicial, y en todo caso, la Defensoría del Pueblo y la Procuraduría General de la Nación participaran en el proceso, a fin de garantizar los derechos de los propietarios o beneficiarios de viviendas gratuitas de interés social y prioritario de estratos 1 y 2.

El perito designado estará sujeto al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrá actuar en esa calidad en propiedades horizontales:

1. En las cuales intervenga o haya intervenido profesionalmente en cualquier otra calidad.
2. En las que tenga alguna participación o haya participado a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente.
3. Que pertenezcan o hayan pertenecido o sean administradas por sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.
4. En las que tenga o haya tenido participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza.

ARTÍCULO 19°. Adiciónese el Artículo 24F a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24F°. Certificaciones por parte de terceros en la entrega de bienes. La emisión de certificaciones por parte de terceros autorizados, cuando se exijan en virtud de disposiciones legales, acreditará el correcto estado del respectivo sistema o elemento que tenga la naturaleza de bien común. Cuando esta se exija, las redes y elementos eléctricos, así como los diseños y medios de iluminación interior y exterior de carácter comunal, se acreditarán con su efectiva instalación y la emisión de los certificados expedidos por los entes pertinentes (RETIE y RETILAP), de conformidad con lo previsto en los reglamentos técnicos vigentes a la fecha de radicación de la respectiva licencia de construcción.

ARTÍCULO 20º. Adiciónese el Artículo 24H a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24H°. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes comunes. En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados o de dominio particular, tienen las siguientes obligaciones:

1. Usar adecuadamente los bienes y servicios comunes de la copropiedad.
2. Usar correctamente y sin cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo.
3. Cumplir con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes.
4. Cumplir con el recibo material de las áreas y bienes comunes a través del representante que sea elegido en asamblea o a través del administrador definitivo.
5. Cumplir con las normas de convivencia señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, en el manual de convivencia y el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana contenido en la Ley 1801 de 2016 o en la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 21°. Adiciónese el Artículo 35A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 35A°. **Actividad contractual.** En los procesos contractuales que se adelanten en la propiedad horizontal, deberán seguirse los principios de transparencia, publicidad, economía y planeación. Cuando un copropietario o más lo soliciten, previo a la contratación, deberán considerarse una pluralidad de cotizaciones, a fin de escoger la más favorable a la propiedad horizontal.

ARTÍCULO 22º. Modifíquese el Artículo 37 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 37°. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quorum y las condiciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

ARTÍCULO 23º. Modifíquese el Artículo 41 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 41. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, sin que sea inferior al 20% de los coeficientes de la propiedad. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 24º. Modifíquese el Artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 42°. Reuniones no presenciales. Los copropietarios o sus representantes o delegados podrán realizar reuniones por medios telemáticos o por cualquier medio de comunicación, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y se pueda deliberar y decidir de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso.

Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial deberá quedar prueba inequívoca, en medios telemáticos que garanticen su seguridad, en la que sea claro el nombre del propietario o representante que emite la comunicación, la fecha y hora del contenido de la misma, así como las decisiones y la correspondiente copia de la notificación de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

ARTÍCULO 25º. Modifíquese el Artículo 43 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 43°. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general o la multijunta cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran la propiedad horizontal. Si los propietarios o representantes de la multijunta hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

ARTÍCULO 26º. Modifíquese el Artículo 44 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 44°. Decisiones en reuniones no presenciales. Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quorum y mayorías necesarios para la adopción de decisiones en sesiones presenciales.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física o digitalmente por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

ARTÍCULO 27º. Adiciónese el Capítulo X-A, el cual se denominará:

De la Multijunta

ARTÍCULO 28º. Adiciónese el Artículo 49A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 49A°. Integración y alcance de sus decisiones. La multijunta estará constituida por un número de representantes de las unidades privadas que conforman la propiedad horizontal de primer nivel, reunidos con el quorum y las condiciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

El voto de cada representante equivaldrá al coeficiente de copropiedad del respectivo lote o bien privado.

ARTÍCULO 29º. Adiciónese el Artículo 49B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 49B°. Naturaleza y funciones. La multijunta es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica en las propiedades horizontales de primer nivel y tendrá como funciones, las siguientes.

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberá someter a su consideración el administrador.
3. Aprobar el presupuesto anual de las unidades y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
4. Elegir y remover al revisor fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, cuando las necesidades de la copropiedad así lo requieran. Cuando se omita el periodo del revisor fiscal en el reglamento, este será de un año.
5. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal, para lo cual se requerirá del voto de un número de representantes de los lotes de la agrupación que represente no menos del 70% de los coeficientes de copropiedad.
6. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
7. Aprobar las obras de ampliación, modificación o adecuación de bienes comunes generales de la propiedad horizontal.
8. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente Ley.
11. Las demás funciones fijadas en esta Ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. Las decisiones tomadas por la multijunta serán de obligatorio cumplimiento tanto para las propiedades horizontales de primer nivel como de los restantes niveles.

ARTÍCULO 30º. Adiciónese el Artículo 49C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 49C°. Reuniones, actas y decisiones. A la multijunta le será aplicable el régimen de reuniones, actas y decisiones de asamblea general previsto en el título I, capítulo X de la presente Ley.

ARTÍCULO 31°. Modifíquese el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedara así:

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

1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal.
2. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
3. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
4. Convocar a la asamblea y/o a la multijunta a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
5. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
6. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.
7. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna
8. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de la multijunta; de registro de propietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la copropiedad; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten
9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios o por la multijunta, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, la multijunta o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
12. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios y de quienes tengan animales de compañía al interior de la copropiedad. Ante las fallas en el deber de cuidado y convivencia deberá dar a conocer o poner en conocimiento a las autoridades correspondientes.
13. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, multijunta o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
14. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.
15. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.
16. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
17. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización.
18. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial o de servicios con acceso al público mediante la aprobación de la asamblea y/o de la multijunta, se deberá crear y/o actualizar la estrategia de bioseguridad, de acuerdo a las necesidades y/o eventos epidemiológicos que se presenten en la propiedad horizontal.
19. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo a los derechos de petición radicados.
20. Las demás funciones previstas en la presente Ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios o la multijunta.

ARTÍCULO 32°. Modifíquese el Artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

No obstante lo indicado en este artículo, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional cuando se deba realizar la entrega de bienes, siempre que se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que la multijunta o la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

Serán funciones del administrador provisional, sin perjuicio de aquellas que se señalen en el reglamento de propiedad horizontal, las siguientes:

1. Convocar a las multijuntas o asambleas de copropietarios que se requieran o resulten convenientes durante su gestión. En todo caso, si no lo hubiere hecho antes, deberá convocar a la multijunta o asamblea cuando se hayan enajenado a terceros unidades privadas que representen por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.
2. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.
3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
4. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
5. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la multijunta o la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
6. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
7. Presentar un informe de empalme al administrador definitivo, en el que se señale el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo durante su gestión.
8. Adoptar los ajustes razonables que se requieran para garantizar la participación en condiciones de igualdad de las personas con discapacidad en la asamblea general, multijunta o consejo de administración según sea el caso.
9. Todas las demás funciones señaladas en la presente Ley para el administrador.

Parágrafo 1º. En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

ARTÍCULO 33º. Modifíquese el Artículo 53 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 53°. Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 34º. Modifíquese el Artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 55° Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la Ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones:

1. Supervisar al administrador del conjunto
2. Asesorar al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión.
3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios.
4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones.
5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la Ley o cuando lo estime conveniente.
6. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los balances mensuales que le presente el administrador.
7. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto, los miembros del consejo de administración también deberán cumplir con los deberes de los administradores contenidos en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, o la norma que la reemplace o modifique.
8. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 1°. Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, o el personal al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.

Parágrafo 2°. La asamblea o la multijunta, podrá establecer límites al periodo de los miembros del consejo de administración, sin que para estos efectos sea necesario la modificación del reglamento.

Parágrafo 3º. En las propiedades horizontales por niveles o propiedades horizontales compuestas por varias torres y/o inmuebles con diferentes tipos de uso, en caso de que se solicite por cualquier copropietario, el consejo de administración deberá estar conformado por un representante de cada nivel, torre o tipo de uso del inmueble.

ARTÍCULO 35º. Adiciónese el Artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 55Aº. Prohibiciones. A los miembros del consejo de administración se les prohíbe:

1. Utilizar su cargo para obtener beneficios personales.
2. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales.
3. Administrar la copropiedad mientras sea integrante del consejo de administración, salvo cuando sea nombrado como administrador suplente en caso de falta provisional o absoluta del administrador titular.
En este caso, el miembro del consejo de administración deberá apartarse de sus funciones de consejero en tanto ejerza como administrador.
4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador, salvo que por su omisión, fuerza mayor o caso fortuito se requiera, asumiendo en estos casos la responsabilidad que ello conlleve.
5. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto o de las propiedades de uso comercial y por servicios, también le está prohibido a los miembros del consejo de administración, revelar información comercial o industrial, usar información privilegiada en beneficio propio o de terceros y participar en actos en los que tenga conflicto de interés.

Parágrafo 1°. El incumplimiento de las prohibiciones previamente descritas podrá dar lugar a la suspensión o retiro del cargo de los consejeros de administración, previa decisión de la mayoría de los asistentes de la asamblea o multijunta.

Parágrafo 2°. Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración o ser beneficiarios de descuentos en el pago de las mismas, en razón a su condición de miembros del consejo de administración, salvo que no participen en la decisión que sobre este particular adopte la asamblea o multijunta.

ARTÍCULO 36°. Modifíquese el Artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 58°. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta Ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a.

1. Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en propiedades horizontales, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido, de conformidad con lo indicado en la presente Ley, el cual presentará fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y propender continuadamente por el fortalecimiento de las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. En las actuaciones de los comités de convivencia, deberán respetarse las garantías del debido proceso, la amigable composición y de la prevención de controversias

El Comité de Convivencia deberá garantizar la imparcialidad, publicidad, el debido proceso, así como el respeto a la amigable composición y la prevención de controversias. El acta suscrita por las partes y por los miembros del comité deberá preceder de unos tiempos adecuados para escuchar a las partes sobre las diferencias que han dado lugar a la controversia.

Las Actuaciones que adelanten los Comités de Convivencia deberán constar en archivo físico o digital, relacionadas en las actas para la publicación y el debido archivo de la Propiedad Horizontal.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir para la solución de conflictos, a los mecanismos alternativos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia una vez se haya surtido el trámite descrito en el numeral anterior. Estos mecanismos podrán ser implementados por los jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, conforme a sus competencias.

Los comités de convivencia de las copropiedades velarán por fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades, así mismo establecerán mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales a fin de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los mecanismos alternativos de solución de conflictos.

Parágrafo 1°. Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más personas y sus miembros serán elegidos por la multijunta o la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año.

Parágrafo 2°. El propietario inicial al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias y el arrendador en los contratos de arrendamiento inicial deberá informar a los copropietarios de los deberes y obligaciones que implica vivir en un régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos se entregará copia del Manual de Convivencia y podrán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal.

Parágrafo 3°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

ARTÍCULO 37º. Adiciónese el Artículo 58A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 58A°. Manual de convivencia. La propiedad horizontal deberá elaborar y socializar un manual de convivencia de acuerdo a sus necesidades e intereses con apoyo de su representante legal, en afinidad con los principios constitucionales, los que establezca este régimen y las directrices que el Ministerio del Interior dictamine en garantía de los derechos y obligaciones individuales y colectivas.

El manual de convivencia deberá contener como mínimo el desarrollo de las funciones asignadas al comité de convivencia.
El Ministerio del Interior, el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y las entidades territoriales competentes, podrán ofrecer programas de capacitación a los órganos de administración de la Propiedad Horizontal competentes para la elaboración de los manuales de convivencia.

El contenido del manual de convivencia deberá ponerse en consideración de la asamblea general y ser aprobado por la mayoría simple, sin necesidad de ser elevado a escritura pública. En todo caso, deberá garantizarse su divulgación y cumplimiento por parte de los copropietarios, administradores, contador público, revisor fiscal, residentes, visitantes y cualquier otra persona vinculada a la propiedad horizontal.

Las normas del manual de convivencia que contradigan lo dispuesto en la Ley y, el reglamento de propiedad horizontal, se entenderán por no escritas.

En ningún caso, el manual de convivencia podrá contradecir lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, en esta Ley o demás Leyes sobre la materia, las que la modifiquen o reemplacen. En caso de inexistencia de norma en el manual que regule el conflicto, se aplicarán en su orden la Ley o el Reglamento.

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

Artículo 58B. Conflictos entre los niveles de propiedad horizontal. Los conflictos que surjan entre las propiedades horizontales de diversos niveles y el administrador o la multijunta, podrán ser resueltas mediante los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la Ley. Estos conflictos podrán ser resueltos por los jueces de paz y conciliadores y mediadores en equidad, conforme a su competencia.

ARTÍCULO 39º. Modifíquese el Artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 59°. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la Ley o en el reglamento de propiedad horizontal aprobado por la multijunta o la asamblea de copropietarios, por parte de los propietarios, poseedores, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar, bajo el respeto del debido proceso y previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la propiedad horizontal de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. Cualquier información sensible y/o privada de las personas que se llegue a obtener no puede, en ningún caso, ser objeto de publicación o difusión, so pena de que contra tal conducta sea censurada a través del control concreto de constitucionalidad.

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

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

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

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

ARTÍCULO 40º. Modifíquese el Artículo 85 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 85°. Parcelaciones. Las parcelaciones que se pretendan someter al régimen de la propiedad horizontal contenido en la presente Ley deberán darle plena aplicación a la totalidad de las disposiciones aquí descritas

ARTÍCULO 41º. Adiciónese el Artículo 85A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 85A°. Competencia. Sin perjuicio de otras acciones y competencias legales, a las alcaldías municipales y distritales y a la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, les corresponde a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, conocer y resolver las reclamaciones que se interpongan en contra de los administradores de propiedad horizontal de su competencia territorial, garantizar la imparcialidad, legalidad y celeridad en el procedimiento sancionatorio.

ARTÍCULO 42º. Adiciónese el Artículo 85B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 85Bº. Autoridad doctrinal. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tendrá las siguientes funciones como autoridad doctrinal nacional en materia del régimen de propiedad horizontal.

1. Mantener la unidad doctrinal en la interpretación de normas sobre propiedad horizontal, salvo la interpretación de normas tributarias.

2. Compilar las normas, doctrina y jurisprudencia en materia de propiedad horizontal.

3. Conceptuar sobre los proyectos de Ley, decretos, resoluciones, circulares, órdenes administrativas y demás actos en materia de propiedad horizontal.

4. Emitir conceptos sobre la interpretación y aplicación de las normas en materia de propiedad horizontal, las cuales tendrán el valor de criterio auxiliar de interpretación para los órganos de administración de las propiedades horizontales, sin perjuicio de las decisiones judiciales sobre la materia.

ARTÍCULO 43º. Adiciónese el Artículo 85C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 110°. Actividades de reciclaje. Las propiedades horizontales deberán implementar de manera gradual y en un plazo de cinco (5) años, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, procesos de reciclaje, con la disposición de espacios o contenedores para la separación de residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos y no peligrosos, incluyendo como mínimo la separación de elementos de vidrio, cartón, papel, plástico, pilas y aceite de cocina usado.

La obligación contenida en el inciso anterior será de aplicación inmediata con relación a las nuevas propiedades horizontales que se constituyan a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley.

ARTÍCULO 44º. Modifíquese el Artículo 86 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 86°. Régimen de transición. Las propiedades horizontales sometidas al régimen consagrado en la Ley 675 de 2001, se regirán por las disposiciones de la presente Ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de dos (2) años para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos. Para estos efectos, los cambios al reglamento que se realicen durante el periodo de transición, estarán exentos del pago de derechos notariales y registrales, por única vez.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de orden público de la presente Ley a los reglamentos de propiedad horizontal y, las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.

Parágrafo Transitorio. Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de la presente Ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este Artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de propiedad horizontal existentes y la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación.

ARTÍCULO 45. Vigencia y derogatoria. La presente Ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Atentamente,

GERMÁN VARÓN COTRINO
Senador de la República
Ponente

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA - 2022