



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXV - N° 1164

Bogotá, D. C., lunes, 31 de agosto de 2026

EDICIÓN DE 114 PÁGINAS

DIRECTORES:

DIEGO ALEJANDRO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO
www.secretariassenado.gov.coMIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ VÁSQUEZ
SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA
www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

PONENCIAS

**INFORME DE PONENCIA POSITIVA
PARA SEGUNDO DEBATE AL
PROYECTO DE LEY NÚMERO 067 DE
2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL
PROYECTO DE LEY NÚMERO 146 DE
2025 CÁMARA**

por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal.

Bogotá, D. C., agosto de 2026

Honorable Representante:

MÓNICA KARINA BOCANEGRA PANTOJA

Vicepresidenta

Comisión Primera Constitucional

Cámara de Representantes

Referencia: Informe de ponencia positiva para Segundo Debate al Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara, por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal.

Honorable Vicepresidenta:

En cumplimiento del encargo hecho por la Honorable Mesa Directiva de la Comisión Primera Constitucional de la Cámara de Representantes del Congreso de la República y de conformidad con lo establecido en el artículo 156 de la Ley 5ª de 1992, nos permitimos rendir Informe de Ponencia para Segundo Debate al Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado

con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara, por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal.

Número de proyecto de ley	Proyecto de Ley 067 de 2025 acumulado con el Proyecto de Ley 146 de 2025
Título	“por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.
Autores	Honorables Representantes Julio Roberto Salazar Perdomo, Juan Daniel Peñuela Calvache III PL.146-25 C. Honorables Representantes Óscar Hernán Sánchez León, Olga Lucía Velásquez Nieto, Mónica Karina Bocanegra Pantoja, Dolcey Óscar Torres Romero, Astrid Sánchez Montes de Oca, Carlos Felipe Quintero Ovalle, Dolcey Óscar Torres Romero, Flora Perdomo Andrade, Gilma Díaz Arias, José Jaime Uscátegui Pastrana, Marelen Castillo Torres, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Luis Alberto Albán Urbano, Olga Beatriz González Correa, Pedro José Suárez Vacca, Juan Carlos Wills Ospina, Diego Patiño Amariles.
Ponentes	Honorables Representantes José Jaime Uscátegui Pastrana, Germán Rogelio Roza Anís, Delcy Esperanza Isaza, Astrid Sánchez Montes de Oca, James Hermenegildo Mosquera, Jorge Arturo Palacios, Julio César Triana Quintero, Alejandra Gabriela Abasolo Gómez.
Ponencia	Positiva con pliego de modificaciones

De los honorables Representantes,



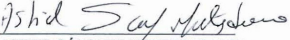
JOSE JAIME USCATEGUI PASTRANA
Coordinador Ponente
Representante a la Cámara
Bogotá D.C.



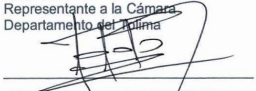
GERMÁN ROGELIO ROZA ANIS
Coordinador Ponente
Representante a la Cámara
Departamento de Arauca



DELCY ESPERANZA ISAZA BUENAVENTURA
Ponente
Representante a la Cámara
Departamento del Tolima



ASTRID SÁNCHEZ MONTES DE OCA
Ponente
Representante a la Cámara
Departamento del Chocó



JAMES HERMENEGILDO MOSQUERA TORRES
Ponente
Representante a la Cámara
CITREP



JORGE ARTURO PALACIOS GARZON
Ponente
Representante a la Cámara
Departamento de Valle del Cauca



JULIO CESAR TRIANA QUINTERO
Ponente
Representante a la Cámara
Departamento del Huila



ALEJANDRA GABRIELA ABASOLO GÓMEZ
Ponente
Representante a la Cámara
Departamento de Nariño

INFORME DE PONENCIA POSITIVA PARA
SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE
LEY NÚMERO 067 DE 2025 CÁMARA
ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY
NÚMERO 146 DE 2025 CÁMARA

*por medio de la cual se modifican disposiciones
de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para
el fortalecimiento del Régimen de propiedad
horizontal.*

TABLA DE CONTENIDO

Con el ánimo de rendir una ponencia comprensible a los Honorables miembros de la Plenaria de la Cámara de Representantes y buscando precisar los objetivos, el alcance y la necesidad del proyecto, procedemos a desarrollar el informe de ponencia en el siguiente orden:

1. ANTECEDENTES Y TRÁMITE LEGISLATIVO
- 1.1 Proyectos de ley previos a la presente iniciativa
- 1.1 Audiencias públicas y observaciones al proyecto de ley
- 1.2.1 Audiencia pública Funza (Cundinamarca) 30 de enero de 2023
- 1.2.2 Audiencia pública Cajicá (Cundinamarca) 31 de enero de 2023
- 1.2.3 Audiencia pública Suba (Bogotá) 6 de febrero de 2023
- 1.2.4 Audiencia pública Kennedy (Bogotá) 9 de febrero de 2023
- 1.2.5 Audiencia Pública Ibagué (Tolima) 10 de febrero 2023
- 1.2.6 Audiencia pública Villavicencio (Meta) 2 de marzo de 2023
- 1.2.7 Audiencia Pública Bucaramanga (Santander) 3 de marzo de 2023
- 1.2.8 Audiencia Pública Cali (Valle del Cauca) marzo 13 de 2023

2. CONSIDERACIONES GENERALES
- 2.1 Introducción
- 2.1 Antecedentes históricos de la propiedad horizontal.
- 2.3 Análisis de legislaciones internacionales
- 2.3.1 España: Ley de Propiedad Horizontal y Reformas Recientes
- 2.3.2. Francia: Régimen de Copropiedad y Desafíos Urbanísticos
- 2.3.3 Italia: Propiedad Horizontal y Soluciones de Convivencia
- 2.3.4 Reino Unido: Property Law y Gestión Sostenible de Inmuebles
- 2.3.5 Argentina. La Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias
3. ANTECEDENTES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA
- 3.1 Origen normativo Ley 182 de 1948
- 3.2 Actualización y continuidad normativa
- 3.3 Consolidación normativa
4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL PROYECTO DE LEY
- 4.1 Objeto y contenido del proyecto de ley
- 4.1.1 Objeto
- 4.1.2 Puntos que se pretenden modificar
- 4.1.3 Contenido del proyecto de ley y consideraciones de los ponentes
- 4.1.3.1 Los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal
5. MARCO LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
- 5.1 Fundamentos jurídicos de la competencia del Congreso para regular la materia Constitucional
6. CONFLICTOS DE INTERÉS
7. IMPACTO FISCAL
8. TRÁMITE EN COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES
9. PLIEGO DE MODIFICACIONES
10. PROPOSICIÓN
11. TEXTO PROPUESTO PARA SEGUNDO DEBATE
1. ANTECEDENTES Y TRÁMITE LEGISLATIVO

El presente Proyecto de Ley es 067 de 2025 Cámara es de origen parlamentario y fue radicado el Congreso de la República el día 22 de julio de 2025, por los honorables Representantes *Armando Antonio Zabaraín D’Arce, Juan Daniel Peñuela Calvache, Julio Roberto Salazar Perdomo*. Fue publicado en la **Gaceta del Congreso** número 1235 de 2025.

Por decisión de la Mesa Directiva de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes, fue acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara de iniciativa parlamentaria radicado el 30 de julio de 2025 por los honorables Representantes *Astrid Sánchez Montes de Oca, Carlos Felipe Quintero Ovalle, Diego Patiño Amariles, Dolcey Óscar Torres Romero, Flora Perdomo Andrade, Gilma Díaz Arias, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, José Jaime Uscátegui Pastrana, Juan Carlos Wills Ospina, Luis Alberto Albán Urbano, Marelen Castillo Torres, Mónica Karina Bocanegra Pantoja, Olga Beatriz González Correa, Olga Lucía Velásquez Nieto, Óscar Hernán Sánchez León, Pedro José Suárez Vacca*, publicado en la **Gaceta del Congreso** número 1320 de 2025.

Asimismo, la Mesa Directiva de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes, mediante oficio número C.P.C.P. 3.1-0015-26 del 4 agosto de 2026, dispuso reasignar como coordinadores ponentes para segundo debate a los honorables Representantes *José Jaime Uscátegui Pastrana y Germán Rogelio Rozo Anís*, y como ponentes a las honorables Representantes *Delcy Esperanza Isaza, Astrid Sánchez Montes de Oca, James Hermenegildo Mosquera, Jorge Arturo Palacios, Julio César Triana Quintero, Alejandra Gabriela Abasolo Gómez*, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 174 de la Ley 5ª de 1992, puesto que los anteriores ponentes designados no se fungen en este periodo como Representantes a la Cámara.

Por lo anterior, se presenta ponencia para segundo debate con base en el texto aprobado en primer debate por la Honorable Comisión Primera de la Cámara de Representantes y acogiendo en sus disposiciones lo presentado para ponencia de segundo debate por los anteriores ponentes respectivos.

1.1 Proyectos de ley previos a la presente iniciativa

Desde el año 2010 el Congreso de la Republica ha dado muestras de interés para reformar y ajustar el Régimen de propiedad horizontal a las demandas y realidades de la actualidad.

Fueron varios los ejercicios encaminados a reformar o adicionar esta ley como el Proyecto de Ley número 007 de 2010 Cámara, *por la cual se modifica la Ley 675 de 2001 y se establecen otras disposiciones*, cuyos autores fueron la honorable Senadora *Alexandra Moreno Piraquive*, honorable Senador *Carlos Alberto Baena López*, honorable Senador *Manuel Antonio Virgüez Piraquive* y honorable Representante *Gloria Stella Díaz Ortiz*.

En 2015 se presentó el Proyecto de Ley número 213 de 2015 Cámara, *por medio del cual se adicionan y complementan algunos artículos a la Ley 675 de 2001, Régimen de propiedad horizontal*, cuyo autor fue el Representante *Nicolás Albeiro Echeverry*.

En este mismo año el Representante *Mauricio Gómez Amín* presenta el Proyecto de Ley número 214 de 2015 Cámara, *por la cual se modifica la Ley 675 de 2001 y se adicionan unos artículos*.

La Representante *Olga Lucía Velásquez* presenta el Proyecto de Ley 120 de 2015 Cámara, *por medio de la cual se modifica la Ley 675 de 2001 sobre Régimen de propiedad horizontal y se dictan otras disposiciones*, acumulado con el Proyecto de Ley número 022 de 2015 Cámara, *por medio del cual se adicionan y complementan algunos artículos a la Ley 675 de 2001, Régimen de propiedad horizontal*.

Para el 2016 se radica el Proyecto de Ley número 131 de 2016 Cámara, presentado por la Representante a la Cámara *Olga Lucía Velásquez*, acumulado con el Proyecto de Ley número 228 de 2018 Senado presentado por el Senador *Juan Manuel Galán*.

Finalmente número 301 de 2020, *por medio de la cual se expide el Régimen de la propiedad horizontal para el año 2020*, los honorables Representantes *José Daniel López Jiménez, José Jaime Uscátegui Pastrana y John Jairo Bermúdez* y las honorables Senadoras *Angélica Lozano Correa y Paloma Susana Valencia Laserna* presentan el proyecto de ley en Colombia y se dictan otras disposiciones”.

El Proyecto de Ley número 205 de 2022 Cámara fue radicado el 21 de septiembre de 2022, siendo sus autores los Representantes a la Cámara el honorable Representante *Óscar Hernán Sánchez León*, honorable Representante *Carlos Felipe Quintero Ovalle*, honorable Representante *Álvaro Leonel Rueda Caballero*, honorable Representante *Carlos Adolfo Ardila Espinosa*, honorable Representante *Juan Carlos Wills Ospina*, honorable Representante *Karyme Adrana Cotes Martínez*, honorable Representante *Jorge Méndez Hernández*, honorable Representante *José Jaime Uscátegui Pastrana* y honorable Representante *Luis Eduardo Díaz Matéus*.

El proyecto de ley fue publicado en la **Gaceta del Congreso** número 1239 de 2022.

El Proyecto de Ley número 282 de 2022 Cámara, fue radicado el día 16 de noviembre de 2022, siendo sus autores los Representantes a la Cámara honorable Representante *Olga Lucía Velásquez Nieto*, honorable Representante *Gloria Liliana Rodríguez Valencia*, honorable Representante *Olga Beatriz González Correa*, honorable Representante *José Jaime Uscátegui Pastrana*, honorable Representante *Wilmer Yair Castellanos Hernández*, honorable Representante *Juan Camilo Londoño Barrera* y honorable Representante *Gloria Elena Arizabaleta Corral*.

El proyecto de ley fue publicado en la **Gaceta del Congreso** número 146 de 2022.

PONENTES

Coordinador(es): honorable Representante *Óscar Hernán Sánchez León*, honorable Representante *José Jaime Uscátegui Pastrana*.

Honorable Representante *Jorge Méndez Hernández*, honorable Representante *Jorge Eliécer Tamayo Marulanda*, honorable Representante *Delcy Esperanza Isaza Buenaventura*, honorable Representante *Alirio Uribe Muñoz*, honorable Representante *Duvalier Sánchez Arango*, honorable Representante *James Hermenegildo Mosquera*

Torres, honorable Representante *Marelen Castillo Torres* y honorable Representante *Luis Alberto Albán Urbano*.

A la postre el Proyecto de Ley número 205 de 2022 Cámara se acumuló con el Proyecto de Ley número 282 de 2022 Cámara.

Se aprobó proposición radicada el 18 de octubre de 2022 para adelantar audiencias públicas en los siguientes departamentos y municipios:

- Cundinamarca se realizó dos (2) audiencias públicas en los municipios de Funza y Cajicá el 30 y 31 de enero de 2023.
- Bogotá, D. C., se realizó dos (2) audiencias públicas en las localidades de Suba y Kennedy el 6 de febrero y 9 de febrero de 2023.
- Tolima se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Ibagué el 10 de febrero 2023.
- Meta se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Villavicencio el 2 de marzo de 2023.
- Santander se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Bucaramanga el 3 de marzo de 2023.
- Valle del Cauca se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Cali el 13 marzo de 2023.
- Boyacá se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Tunja el 24 de marzo de 2023.

3.2 Audiencias públicas y observaciones al proyecto de ley

Las intervenciones ciudadanas recibidas en desarrollo de las audiencias públicas entre el 30 de enero de 2023 al 24 de marzo del 2023, que se describen a continuación y podrán ser consultadas en la gaceta de la Comisión Primera Cámara:

1.2.1 Audiencia pública Funza (Cundinamarca) 30 de enero de 2023

Con la asistencia de 59 personas y la intervención de 29 personas, se resaltaron aspectos de los Proyectos de Ley números 205 y 282 Cámara 2022, las intervenciones se centraron en los siguientes aspectos:

- Las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal sean permitidas o prohibidas, sin que vulnere los derechos de los propietarios, algunos de los asistentes manifiestan que pueden generar confusión, intranquilidad y conflictos en las propiedades horizontales. Así mismo, personas manifiestan que es una fuente de ingresos y generación de empleos que aportan a la economía del país.
- Para algunos de los asistentes existe la inconveniencia de reformar la Ley 675 de 2001.

- En los componentes de la Inspección, Control y Vigilancia, el Registro Único de Administradores, el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, resaltan la importancia de incorporarlos en el proyecto de ley.
- Expresan que se debe realizar un mayor análisis en la integración por etapas y la entrega de los bienes comunes.
- Genera limitación a la libertad de oficio del administrador de propiedad horizontal con el régimen sancionatorio.
- Resaltan la importancia que los administradores tengan idoneidad frente al manejo de la propiedad horizontal, evaluando los perfiles y sus competencias, exigir la formación técnica del administrador.
- Destacan la inclusión de las nuevas tecnologías de la información y sistema Gestión Documental.

1.2.2 Audiencia pública Cajicá (Cundinamarca) 31 de enero de 2023

Con la asistencia de 61 personas y la intervención de 22 personas, se resaltaron aspectos de los Proyectos de Ley números 205 y 282 Cámara 2022, las intervenciones se centraron en los siguientes aspectos:

- Representantes de plataformas turísticas manifiestan la importancia de la vivienda turística en la economía colombiana, siendo una opción para sus propietarios y para los viajeros.
- Solicitan la eliminación de la multijunta como órgano de dirección de la persona jurídica en las propiedades horizontales de primer nivel.
- Los asistentes hacen referencia al sistema de peritaje en casos de renuencia a recibir o entregar estas zonas, como una manera de solucionar los conflictos que se dan entre el propietario inicial y el nuevo propietario a la hora de hacer entrega o recibido de los bienes comunes.
- Resalta la importancia de crear un protocolo violencia intrafamiliar, las autoridades territoriales coadyuven a la sensibilización dentro de las propiedades horizontales.
- En las intervenciones la importancia de la creación del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, sin embargo, les preocupa que las cámaras de comercio lo administren, porque generarían un costo adicional en las propiedades horizontales como en los registros y solicitud de certificados.

1.2.3 Audiencia pública Suba (Bogotá) 6 de febrero de 2023

Con la asistencia de 30 personas y la intervención de 9 personas, se resaltaron aspectos de los Proyectos de Ley números 205 y 282 Cámara 2022, las intervenciones se centraron en los siguientes aspectos:

- Intervienen jóvenes empresarios del sector turismo, quienes manifiestan que mediante estas aplicaciones generan oportunidades económicas para los propietarios de los inmuebles y apoyo a las Mipymes.
- Asistentes manifiestan su inconformismo frente a la vivienda turística, puesto que genera problemas de convivencia en las propiedades horizontales.
- Solicitan que se generen obligaciones a las constructoras frente a sus responsabilidades en la entrega de las obras.
- Los ciudadanos manifiestan que los administradores deben tener un perfil idoneidad para el manejo de la propiedad horizontal, se debe exigir la formación educativa del administrador.

1.2.4 Audiencia pública Kennedy (Bogotá) 9 de febrero de 2023

En esta audiencia pública se presentan posiciones que resaltan la importancia de la intención del proyecto en lo concerniente a la vivienda turística, expresando que esta representa una oportunidad de desarrollo y de crecimiento económico, que representa oportunidades económicas para jóvenes, y para las familias, en conjunto con la implementación de tecnologías, por lo que es necesario que el proyecto de ley contemple el uso de la vivienda turística, de la manera que lo hace el Proyecto de Ley número 205. Como también, desde la voz de varios administradores de propiedad horizontal, expresan la necesidad de generar mecanismos que permitan tratar los problemas de convivencia que se generan en las comunidades, para esto plantean que las capacitaciones son una herramienta útil, para dar tratamiento a estas problemáticas.

Como sugerencias en concreto al proyecto de ley, se postuló en una intervención que se debe incluir, el exigir una póliza de responsabilidad contractual a los administradores, de igual manera se dice que es necesario el profesionalizar el oficio de administradores, así como poner añadir funciones, y prohibiciones al Consejo de Administración (no se especifica cuáles, lo que se traduce en reestructurar las funciones que este tiene). Para concluir, se recalca que el principal punto de esta asamblea fue el tema de la vivienda turística, en donde se presentaron posiciones a favor que se resumen en lo descrito anteriormente y en contra, cuyo argumento es que esto trae desorden e inseguridad a la propiedad horizontal.

1.2.5 Audiencia Pública Ibagué (Tolima) 10 de febrero 2023

Se expresan falencias en cuanto al recibimiento de las zonas y bienes comunes, pues enuncian que esto no lo puede realizar un sólo perito como lo plantean los proyectos de ley, por el contrario, lo debe realizar un equipo multidisciplinar dada la diversidad de bienes que se reciben en un proyecto de propiedad horizontal, aduciendo que un sólo perito no tiene el conocimiento técnico de la totalidad de bienes

y documentos de los que se entrega. Acerca de las Zonas comunes, fueron múltiples voces las que alegaron que actualmente se sufre una problemática en torno a su recibimiento, dado que la ley estipula que en el momento en que se traslade el residente a la propiedad horizontal, la constructora realiza su entrega. Sin embargo, al hacer entrega su garantía dura un año, pero muchos de los residentes demoran más de un año en llegar a la propiedad, por lo que, al momento de su llegada, las zonas comunes ya no cuentan con garantía.

En cuanto a recomendaciones, se expresó que el proyecto de ley debe ser implementado en un tiempo de dos años, no de cinco como es propuesto. A su vez, se enuncia como necesario que se especifiquen tácitamente los requisitos para ejercer como administrador de propiedad horizontal, pues se alega que personas sin el conocimiento necesario, están llegando a desempeñar estos cargos y funciones, lo que se ha traducido en inconvenientes y errores que afectan negativamente la comunidad de determinada propiedad horizontal.

Se mencionó que es importante el papel del Registro Único Nacional de Administradores, siendo este el ente de vigilancia de estos, adicionalmente que este sea el encargado de expedir la certificación de representación legal, actualmente el proceso de expedición es sumamente demorado. Finalmente, se realizan llamados a la necesidad de capacitación y creación de mecanismos de resolución efectivos para los problemas de convivencia que vive la comunidad de una propiedad horizontal.

1.2.6 Audiencia pública Villavicencio (Meta) 2 de marzo de 2023

Con la asistencia de 26 personas y la intervención de 11 personas, se resaltaron aspectos de los Proyectos de Ley números 205 y 282 Cámara 2022, las intervenciones se centraron en los siguientes aspectos:

- Los asistentes manifiestan que se incluya la capacitación y formación para las personas que viven en una propiedad horizontal, para la sana convivencia y resolución de conflictos.
- Se debe promover la constitución de propiedad horizontal en centros comerciales.
- Los ciudadanos manifiestan la posibilidad de inversiones públicas en las propiedades privadas.
- Promover el ejercicio de reciclaje en las propiedades horizontales contribuyendo a la preservación del planeta.

1.2.7 Audiencia pública Bucaramanga (Santander) 3 de marzo de 2023

En esta audiencia pública, en cuanto a las principales problemáticas enunciadas se encontró en primer lugar, que, en torno a la vivienda turística, postulando que esta debe ser diferenciada y prohibida en la propiedad horizontal destinada para residencia. Por lo que se deben crear figuras como

condominios destinados para la vivienda turística, se expone que este fenómeno que está ocurriendo en la actualidad causa impactos negativos en la seguridad de la comunidad que habita la propiedad horizontal, como también constituye una competencia desleal con el sector hotelero. De igual manera, se hace manifiesto un descontento con la cantidad presupuestada que se debe gastar en materia de impuestos y servicios públicos, exhortando a que este debe ser uno de los aspectos abordados urgentemente, pues el sostenimiento de la propiedad horizontal y la inversión en ella se ven gravemente perjudicada.

Como sugerencia concreta, se enuncia que el Consejo de Administración sea el responsable de hacer requerimientos en torno a la inspección y vigilancia de la propiedad horizontal, en el caso en el que estos no sean cumplidos, este sea el encargado de remitir esto a la autoridad de policía competente. En esta audiencia pública nuevamente se resaltó la necesidad de registro de los administradores, como también de la profesionalización especializada.

1.2.8 Audiencia Pública Cali (Valle del Cauca) marzo 13 de 2023

En el presente documento, se exponen diversas problemáticas en torno al régimen actual de propiedad horizontal. Entre ellas, se destacan las dificultades en la elaboración de los reglamentos iniciales por parte de los constructores y la demora de las entidades territoriales en el otorgamiento de la representación legal a los administradores. Así mismo, los ponentes identificaron Varios Retos que enfrenta la Iniciativa Legislativa en esta materia, tales como la profesionalización del ejercicio de la administración —no como una carrera formal, sino mediante certificaciones específicas en áreas relacionadas—, la creación de un Registro Nacional de Administradores, la exigencia del uso de tecnologías, con el fin de reducir el impacto ambiental, el fortalecimiento de la participación activa de la comunidad y la consolidación de una trazabilidad integral de los actos y de la gestión de la copropiedad.

En cuanto a los aportes realizados al proyecto en puntos concretos, el presidente de la Asociación de Centros Comerciales de Colombia solicitó que el Régimen de propiedad horizontal no sea aplicable a los centros comerciales, argumentando que su naturaleza podría verse afectada por este tipo de normativa. Adicionalmente, desde diversos sectores que intervinieron en la asamblea se planteó la necesidad de otorgar herramientas para la capacitación en temas de convivencia, incluyendo la tenencia responsable de mascotas, el cuidado de las zonas comunes y la restricción de reformas exteriores que puedan afectar a la comunidad.

Para el año 2025, los honorables Representantes Armando Antonio Zabaraín D'Arce, Juan Daniel Peñuela Calvache y Julio Roberto Salazar Perdomo radicaron ante la Comisión Primera el Proyecto de Ley 067 de 2025, titulado *“Por medio del cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, Régimen de propiedad horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones”*. Este proyecto tuvo como

coordinadores a los Representantes Juan Daniel Peñuela Calvache y Óscar Hernán Sánchez León, y como ponentes a los Representantes Jennifer Dalley Pedraza Sandoval, Jorge Alejandro Ocampo Giraldo, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Luis Alberto Albán Urbano, Marelen Castillo Torres y Miguel Abraham Polo Polo.

En el mismo año, los honorables Representantes *Astrid Sánchez Montes de Oca, Carlos Felipe Quintero Ovalle, Diego Patiño Amariles, Dolcey Óscar Torres Romero, Flora Perdomo Andrade, Gilma Díaz Arias, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, José Jaime Uscátegui Pastrana, Juan Carlos Wills Ospina, Luis Alberto Albán Urbano, Marelen Castillo Torres, Mónica Karina Bocanegra Pantoja, Olga Beatriz González Correa, Olga Lucía Velásquez Nieto, Óscar Hernán Sánchez León y Pedro José Suárez Vacca* radicaron ante la Comisión Primera el Proyecto de Ley 146 de 2025, titulado *“Por la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”*.

Posteriormente, la mesa directiva de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes, de común acuerdo con los honorables representantes, determinó adelantar el trámite legislativo mediante la acumulación de ambos proyectos, dado que abordan la misma temática. En consecuencia, se consolidó el “Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara: ‘Por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal’.

El presente proyecto de ley tiene su origen en iniciativas legislativas previas orientadas a la modificación del Régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 675 de 2001. Una vez surtido el proceso de acumulación, el proyecto unificado fue asignado para su trámite en la Comisión Primera Constitucional Permanente de la Cámara de Representantes, competente en asuntos de carácter constitucional y de régimen legal.

Posteriormente, se designó a los honorables Representantes Óscar Hernán Sánchez León y Juan Daniel Peñuela Calvache como ponentes para primer debate, quienes presentaron la ponencia correspondiente, en la cual se analizaron las disposiciones propuestas, se introdujeron ajustes técnicos y se evaluó su impacto en el Régimen de propiedad horizontal en el país.

En desarrollo del trámite legislativo, el proyecto fue discutido en primer debate en la Comisión Primera de la Cámara de Representantes, escenario en el cual se adelantaron el análisis, la deliberación y la discusión de su contenido normativo.

Como resultado de este proceso, el proyecto fue aprobado en primer debate, lo que permitió su continuidad dentro del trámite legislativo para surtir las etapas subsiguientes en la plenaria de la Cámara de Representantes.

A la fecha, el proyecto se encuentra en curso dentro del proceso legislativo, pendiente de surtir los debates restantes conforme a lo establecido en la Constitución Política y en el reglamento del Congreso (Ley 5ª de 1992).

2. CONSIDERACIONES GENERALES

2.1 Introducción

Someter a consideración del legislativo una reforma al Régimen de Propiedad Horizontal consagrado en la Ley 675 de agosto 3 de 2001 implica, necesariamente, ajustarse a lo que en la actualidad acontece y visionar lo que requiere este sector social que crece de manera vertiginosa.

Múltiples aspectos requieren ser incluidos dentro de la reforma, pero para que presente una debida atención a ellos debe priorizarse el verdadero significado de la propiedad horizontal en lo que representa, teniendo en cuenta la numerosa población que vive o trabaja bajo este régimen, y también las cifras que en ella se mueven, los datos que en ella se acumulan, y la cantidad de conflictos que en ella se generan. Por todo lo que representa, la propiedad horizontal hoy, en Colombia, bien puede llamarse industria, son chimeneas.

Nuestra Constitución Nacional en su artículo 26 endilga a las autoridades de educación el ejercicio de las profesiones, cuando por implicar riesgo social exigen formación académica. Es hora de reconocer que la administración de propiedad horizontal implica la administración de un riesgo, y que errores u omisiones en su ejercicio pueden originar tragedias, como ha sucedido ya en diversas ocasiones, a lo largo y ancho del país.

Ante el agotamiento del suelo de expansión urbana y la gentrificación, el Gobierno nacional ha impulsado en las últimas décadas políticas para garantizar vivienda digna, promoviendo programas VIS, VIP y VIPA, así como el crecimiento de espacios comerciales e industriales. Esto ha generado una expansión significativa del Régimen de Propiedad Horizontal, que hoy concentra gran parte de las nuevas construcciones en las principales ciudades del país.

El auge del régimen ha traído implicaciones económicas, sociales, ambientales y urbanísticas, a su vez se ha evidenciado vacíos en la en la actual legislación la cual es la Ley 675 de 2001, puesto que si bien es cierto, abarca nuevas modalidades de copropiedad no responder en su totalidad a las exigencias de sostenibilidad, convivencia y transparencia administrativa. A todo esto se suma el incremento de conflictos entre propietarios, órganos de dirección y administradores, junto con altos índices de incumplimiento de normas de seguridad y accesibilidad correspondiente al 70% de las copropiedades.

A esta problemática se suma el tema de la informalidad en la administración de la propiedad horizontal, ejercida muchas veces por personas sin preparación técnica, lo que ocasiona ineficiencia y riesgos para la convivencia y la seguridad jurídica.

Por ello, se plantea la necesidad de profesionalizar la labor del administrador y crear un ente especializado de inspección, vigilancia y control, distinto de las alcaldías, que se articule con la Superintendencia de Industria y Comercio.

A su vez, se propone la creación de un Registro Único Nacional de Copropiedades y Administradores y la conformación de una Cámara Colombiana de la Propiedad Horizontal, integrada por gremios del sector, que gestionen la función registral y atienda particularidades de copropiedades especiales.

2.2. Antecedentes históricos de la propiedad horizontal

En el año 1946, se intentó dar vida jurídica a una norma que regulara este tipo de propiedad, pues los problemas entre los titulares de dominio individual y colectivo se tenían que afrontar con las reglas generales del derecho de propiedad; normatividad que no permitía resolver los problemas jurídicos que a diario ya se presentaban. Para contrarrestar este vacío normativo se tuvo que experimentar con una reglamentación absolutamente nueva, que como ya se advertía, “*no tenía un desarrollo legal ni mucho menos jurisprudencial, frente a los numerosos interrogantes y conflictos que suscitaba esta moderna forma de vivir cotidianamente, compartiendo unos bienes y servicios comunes*”.¹ Lamentablemente, el proyecto de ley que en 1946 se intentó cursar en el Congreso, el cual recogía la legislación chilena (Ley 6071 de 1937) y la brasileña (Ley 5481 de 1928)² sobre el tema, se vio frustrado por el cierre del Congreso en 1947, debido a los niveles de violencia incontenibles que habían surgido en todo el país producto del enfrentamiento partidista comúnmente conocido como “*la violencia de mitad de siglo*”³.

Fue precisamente en ese contexto de violencia política, y en uno de los hechos más trágicos de la historia política colombiana, ocurrido el 9 de abril de 1948, y a la luz del Estado de Sitio (**Decreto número 1239 de 10 de abril de 1948**)⁴, que se expidió el Decreto número 1286 de 21 de abril

¹ *Ibidem*.

² *Ibidem*.

³ Algunas investigaciones que abordan este periodo son: BRAUM, Hebert, Mataron a Gaitán, Bogotá, Universidad Nacional, 1987. Betancourt, Darío, “El 9 de abril en Cali y en el Valle”, en Anuario Colombiano de Historia Social y de la Cultura, No., 15, Bogotá, UNC, 1987. HERNÁNDEZ VELASCO, Héctor Elías, El 9 de abril de 1948 en Santander, Bucaramanga, Sistema y Computadores - UIS, 1999. HENDERSON, James, Cuando Colombia se desangró, Bogotá, Ancora, 1984. OQUIST, Paul, Conflicto y Política en Colombia, Bogotá, Banco Popular, 1978. SÁNCHEZ, Gonzalo (comp.), Pasado y presente de la violencia en Colombia, Cerec, 1991.

⁴ El Decreto Extraordinario 1286 del mismo año acogió el proyecto de ley de “propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio” que el Congreso Nacional discutía en 1947, antes de su cierre. Y, en diciembre de 1948, esta corporación legislativa adoptó tal regulación como ley de la República, con el número 182.

de 1948, “sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”. El fundamento central que se tuvo en cuenta en ese momento, para la expedición de la norma que regulaba tal materia, fue el de facilitar la reconstrucción de los sectores afectados por los sucesos acontecidos la tarde del viernes 9 de abril de 1948 tras el asesinato de Jorge Eliécer Gaitán Ayala, en el centro de Bogotá. Hay que recordar que ese día se produjo allí, y en muchos lugares del país, un levantamiento de carácter popular que reaccionó contra la muerte del jefe del partido liberal, y uno de los más connotados jefes políticos que el país haya tenido. Producto de los acontecimientos de ese día y los posteriores, se produjo el deceso de miles de personas, así como la destrucción de muchas edificaciones públicas y privadas. **Este hecho significó que, al momento de iniciar los procesos de reconstrucción de los inmuebles afectados, se encontrara un gran vacío normativo que impedía el restablecimiento equitativo de los derechos sobre los predios destruidos; de igual forma, también se quiso establecer la fuente jurídica que permitiera regular la nueva forma de propiedad por pisos**, porque para ese momento ya no era un secreto que la migración del campo a la ciudad había desbordado la dinámica que progresivamente y durante todo el siglo se venía registrando⁵. Frente a este punto, la Corte Constitucional en sentencia de 2002, manifestaba:

(...) “El Régimen de propiedad horizontal surgió como una necesidad social producto de los sucesos del 9 de abril de 1948, que llevaron a la expedición de la Ley 182 de 1948, para asegurar el acceso a la propiedad inmueble a un mayor número de personas. El artículo 2º de ese cuerpo normativo estableció que un inmueble podía ser separado en unidades independientes, de manera tal que un propietario podía ser considerado dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero en los bienes afectados al uso colectivo”⁶(..)

Hasta 1948, en Colombia no existía una norma que hubiese desarrollado el régimen de propiedad por pisos⁷; situación que era contraria a lo que ocurría en otros países, especialmente europeos, donde este tipo de normas había adquirido una importancia sin precedente; debido a los procesos que debieron iniciar en la reconstrucción de las ciudades después de las dos guerras mundiales que afrontaron. En esa medida, los

países europeos tuvieron la necesidad inmediata de establecer una normativa que les permitiera resolver el sinnúmero de problemas jurídicos que surgieron en el periodo de posguerra.

En ese contexto, con los referentes teóricos y prácticos extraídos de la normativa de posguerra, y con fundamento en los decretos enunciados tras el estado de sitio producto de los hechos del 9 de abril, se expidió en Colombia la **Ley 182 de 1948**. Frente a este antecedente histórico, la Corte Constitucional, en una de sus sentencias de constitucionalidad, expresa que:

(...) “había que solucionar, en forma rápida, el problema de vivienda de quienes se habían quedado sin ella, lo que, aunado al momento social por el que estaba pasando Colombia, que se traducía en la llegada a las ciudades de inmensos números de personas que vivían en el campo, fueron factores que contribuyeron a generar una gran presión por la tierra urbana, y buscar la manera de que, con la menor utilización de la misma, se beneficiara el mayor número de personas. Además, aprovechando la reducción de costos de construcción que se deriva de esta clase de soluciones de vivienda, en comparación con las individuales y aisladas”⁸(...).

Hay que tener en cuenta que en nuestro país los fenómenos de migración del campo a la ciudad se vieron acelerados durante las primeras décadas del siglo XX, por diversos factores entre los que cabría citar los enfrentamientos partidistas, el permanente conflicto Liberal - Conservador, la búsqueda de mejores condiciones de vida en las ciudades por parte de masas de personas provenientes del sector rural en materia de salud, educación y vivienda, entre otros. Este complejo fenómeno de transformación de una sociedad rural a urbana, trajo en la estructura social y en el diseño de las urbes, variados e intrincados problemas de diversa índole, los cuales, de acuerdo a los intereses del presente trabajo, son los correspondientes con la organización de conglomerados humanos en edificaciones organizadas por pisos.

2.3 Análisis de legislaciones internacionales

2.3.1 España: Ley de Propiedad Horizontal y Reformas Recientes

En España, el Régimen de Propiedad Horizontal ha sido regulado históricamente por la Ley 49 de 1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que ha sido objeto de diversas reformas con el objetivo de modernizar el sistema y adaptarlo a las nuevas necesidades de la sociedad. Estas reformas se han centrado en la mejora de la gobernanza, la transparencia, la sostenibilidad y la resolución de conflictos.

Reformas Recientes

Una de las reformas más destacadas se produjo en 2013, con la modificación del artículo 17 de la ley, que introdujo medidas para mejorar la gestión administrativa y la participación de los copropietarios en las decisiones. Algunos de los principales cambios incluyen:

⁸ Ibidem.

⁵ Ver: MARÍN VÉLEZ, Gustavo Adolfo, “Cinco Problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia”, en Opinión Jurídica, Universidad de Medellín, Vol. 5, No. 009, Enero-Junio de 2006, pp. 145-160.

⁶ Corte Constitucional. Sentencia C-782 de 2004. Magistrado Ponente (e): Rodrigo Uprimny Yepes.

⁷ Corte Constitucional. Sentencia C-318 de 2002. Demanda de inconstitucionalidad en contra de los artículos 1º, 3º, parcial, 32, parcial, 37, parcial, 39, parcial, 42, parcial, 43, parcial, 44, parcial, 45, parcial, 47, parcial, 49, parcial, 50, parcial, 51, parcial, 53, parcial, 58, parcial, 59, parcial, y 62, parcial, de la Ley 675 de 2001.

- Acceso a la información y transparencia: La reforma establece la obligación de que los administradores de fincas comuniquen de manera más accesible y detallada las cuentas y las decisiones tomadas en las juntas de propietarios. Esto ha facilitado la comprensión de la gestión administrativa y ha permitido a los copropietarios involucrarse de forma más activa en el proceso de toma de decisiones.
- Votación electrónica y digitalización de la gestión: Se permitió que las decisiones se tomen de manera digital, lo que ha facilitado la participación de todos los copropietarios sin la necesidad de asistir físicamente a las asambleas. Este enfoque ha sido especialmente útil durante la pandemia de COVID-19, donde la digitalización permitió que la gestión y las decisiones continuaran sin interrupciones.
- Modificación del uso de los bienes comunes: En la reforma de 2013, se introdujeron normativas más claras sobre el uso de los bienes comunes, como terrazas, patios y sótanos, estableciendo reglas para el uso, la remodelación y la venta de estos espacios compartidos.

2.3.2 Francia: Régimen de Copropiedad y Desafíos Urbanísticos

El régimen de copropiedad en Francia se regula por la Ley 65-557 de 1965, que establece las bases para la organización y administración de los bienes comunes en las propiedades horizontales. A lo largo de los años, Francia ha realizado diversas reformas para adaptarse a los cambios en el sector inmobiliario y mejorar la convivencia en las comunidades de propietarios.

Reformas y Mejoras

La reforma más relevante en Francia fue la introducción de la Ley Alur en 2014, que incluyó varias modificaciones para regular la gobernanza y la gestión administrativa de los edificios en Régimen de Propiedad Horizontal:

- Ajustes en los coeficientes de copropiedad: Francia implementó un sistema detallado de coeficientes de copropiedad basado en el tamaño y uso de las unidades privadas. Este ajuste ha permitido que la distribución de los gastos comunes sea más equitativa, teniendo en cuenta las características particulares de cada propiedad.
- Gestión sostenible de los recursos comunes: En el contexto de un creciente interés por la sostenibilidad, la reforma francesa también introdujo reglas para garantizar la eficiencia energética y la gestión de residuos en los edificios. Se promovió el uso de energías renovables, la reducción de la huella de carbono y la creación de espacios ecológicos dentro de los edificios.
- Formación y profesionalización de los administradores: Se introdujeron regulaciones que exigen que los administradores de propiedad horizontal cuenten con formación técnica adecuada y estén capacitados para gestionar los recursos comunes de manera eficiente.

2.3.3 Italia: Propiedad Horizontal y Soluciones de Convivencia

Italia tiene una de las normativas más antiguas sobre propiedad horizontal, regulada por el Código Civil Italiano (artículos 1117-1139), que establece las bases para la convivencia en los condominios. La ley italiana ha sido modificada en diversas ocasiones para mejorar la gestión y resolver los conflictos entre los copropietarios.

Reformas y Mejoras

En Italia, la Ley 220 de 2012 introdujo una serie de reformas para garantizar una mejor Convivencia y Gestión de los Bienes Comunes. Entre los aspectos más destacados, se incluyen:

- Mediación obligatoria para resolver conflictos: Italia promovió un sistema de mediación obligatoria entre copropietarios antes de que cualquier disputa se lleve a los tribunales. Esto ha permitido reducir significativamente el número de conflictos judiciales, promoviendo una resolución más rápida y menos costosa de los problemas dentro de las comunidades horizontales.
- Facilitación de la toma de decisiones: Se implementaron mecanismos para hacer que las asambleas de copropietarios sean más democráticas y accesibles, permitiendo que todos los propietarios puedan expresar sus opiniones y tomar decisiones de manera equitativa.
- Regulación del uso de los bienes comunes: Se han establecido normas claras sobre las modificaciones estructurales en los edificios y sobre el uso de áreas comunes, lo que ha evitado problemas relacionados con el uso indebido de los espacios compartidos.

2.3.4 Reino Unido: Property Law y Gestión Sostenible de Inmuebles

El Reino Unido ha adoptado un sistema de propiedad común (*commonhold*) como alternativa al sistema tradicional de arrendamiento. La Ley de Propiedad de 2002 (*Commonhold and Leasehold Reform Act 2002*) introdujo el concepto de propiedad común, un régimen que permite a los copropietarios gestionar y controlar conjuntamente los bienes comunes, sin la necesidad de un arrendador.

Reformas y Mejoras

- Propiedad común y control compartido: La reforma permitió a los copropietarios tener un control directo sobre la gestión de los bienes comunes, eliminando la figura del arrendador y promoviendo un sistema más democrático y transparente de gobernanza.

- Sostenibilidad y eficiencia energética: El Reino Unido ha implementado regulaciones para garantizar que las propiedades horizontales cumplan con los estándares de sostenibilidad energética, promoviendo el uso de energías renovables y la eficiencia energética en las viviendas.
- Regulación del alquiler y la propiedad de inmuebles: Se ha establecido un marco legal para regular los alquileres y la propiedad de inmuebles en Régimen de Propiedad Horizontal, lo que ha permitido una gestión más eficiente y equitativa.

2.3.5 Argentina. La Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias

Fruto de una iniciativa privada con la orientación estatal, nace como gremio la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias, entidad que capacita y certifica idoneidad del administrador de propiedad horizontal.

Código de Ética del Administrador. La Cámara Argentina diseñó y estructuró el debido proceso al generar un código de ética y una primera instancia en la resolución de conflictos de la administración. Cuenta con un Tribunal de Ética que estudia los casos sometidos a su consideración y puede llegar hasta a la expulsión del corporado.

La Inspección, Vigilancia y Control la mantiene el Estado, así como el registro oficial de los administradores.

Las reformas implementadas en España, Francia, Italia y el Reino Unido han transformado significativamente la gestión y convivencia dentro de las propiedades horizontales, proporcionando valiosas lecciones y mejores prácticas que pueden ser adoptadas en Colombia. Las prácticas de transparencia, la digitalización de la gestión, la mediación de conflictos y la sostenibilidad son algunas de las áreas clave que deben ser incorporadas en la reforma de la Ley 675 de 2001.

El ejemplo de la profesionalización de los administradores, el fortalecimiento de la participación democrática y la adopción de prácticas ecológicas debe servir como base para el desarrollo de un sistema de propiedad horizontal más justo, eficiente y sostenible en Colombia, alineado con los estándares internacionales y adaptado a las necesidades del contexto local.

3. ANTECEDENTES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

3.1 Origen normativo Ley 182 de 1948

La labor legislativa iniciada en 1948 con la Ley 182, fue apenas el inicio de un arduo camino que ha tenido que recorrer este tipo de regulación normativa para lograr convertirse en un modelo autónomo. Tarea nada fácil porque, como ya se advertía, esta norma resultaba absolutamente nueva en la realidad jurídica colombiana, sin que se contara con un referente jurisprudencial o legal que pudiera permitir

su interpretación y aplicación. Lo que puede verse es que este modelo de propiedad se fue consolidando mediante el error y el ensayo, y en realidad, a partir de la misma casuística que iba surgiendo de la convivencia entre propietarios y residentes, titulares de derechos particulares y colectivos. Así, el primer esfuerzo del legislador del momento fue el de resolver el problema jurídico de la titularidad de dominio de las zonas comunes y el de la administración del inmueble constituido en pisos. De esta forma, esa ley determinó la existencia de una comunidad sobre los bienes afectados al uso común y se reconoció a cada propietario el uso exclusivo de sus pisos o departamentos⁹.

Con el anterior planteamiento de comunidad, se resolvía en parte el viejo problema de la titularidad de dominio sobre las zonas comunes. Hay que entender que la noción de comunidad que se quiso aplicar para el modelo de propiedad horizontal en el momento, fue tomada de la regulación consagrada en el Código Civil, la cual básicamente es entendida como el derecho de propiedad que tienen dos o más personas sobre los bienes comunes¹⁰. Esta disposición, si bien es cierto resolvía un problema en teoría, si se aplicaba estrictamente podía llevar a problemas aún más complejos que los que quiso resolver, como fue el que los comuneros, como disponen los principios civiles de la propiedad comunal, podían llegar a solicitar la división. Pero, con todo y eso, en la comentada ley, quedó establecido que todos los comuneros tenían una cuota ideal sobre las zonas comunes pero cada uno de ellos poseía titularidad del derecho de dominio sobre su piso, convergiendo aquí una propiedad privada y una comunal.

El otro punto central fue la consagración de la representación; para ello se dispuso la posibilidad de “*constituir una sociedad con el único objeto de otorgarle la administración del inmueble*”¹¹. La norma en la materia consagraba:

“Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo. No constituyendo sociedad deberán redactar un reglamento de copropiedad que precise los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados.

⁹ Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

¹⁰ “La comunidad es un estado en que uno o varios bienes pertenecen a varias personas en proindiviso (..) La Corte dice: ‘La comunidad es una cosa universal o singular, que nuestro Código Civil llama impropriamente cuasi contrato, no es una persona jurídica. De manera que en estricto rigor, la comunidad como tal carece de capacidad para ser parte, pues no es una entidad distinta de los comuneros individualmente considerados’”. Comentario de Hernando Morales Molina, citado por la Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

¹¹ Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

(Art. 11).

*El reglamento deberá ser reducido a escritura pública, e inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y plano del edificio. Dicho reglamento tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título*¹².

De igual forma, así como el régimen de comunidad en teoría daba claridad respecto de la titularidad de las zonas comunes, el régimen de sociedad, según la descripción normativa, permitía el manejo o administración del inmueble sujeto a este tipo de propiedad, pues “*facilitaría el manejo del inmueble en cuanto concentraba en dicha sociedad las cuestiones administrativas*”¹³. Este postulado, en esa forma, no permitía resolver de tajo el problema de la representación judicial. Siguiendo lo expuesto por la **Corte Constitucional en sentencia del año 1996, con ponencia del magistrado Eduardo Cifuentes Muñoz**, se puede contrastar cómo esta solución de la representación a través de la sociedad no fue aplicada.

En uno de los “*obiter dictum*” de la mencionada sentencia se trae a colación un comentario del senador Hernán Echeverri Coronado, en su exposición de motivos del proyecto de norma que se convirtió en la posterior ley que regulaba el modelo de propiedad horizontal: La Ley 16 de 1985; en ella se puede leer:

*“Uno de los principales vacíos observados por la doctrina en la Ley 182 de 1948 es la falta de personería jurídica para la propiedad horizontal, con el objeto de facilitar la mejor administración de los bienes de uso o servicio común. De acuerdo con el artículo 11 de esa ley, dicha personería puede obtenerse cuando se constituye una sociedad para la administración del edificio, porque la ley le otorga personería jurídica automática a las sociedades. Pero si se opta por la redacción del reglamento a que se refiere el mismo artículo, deberá procederse al trámite de obtenerla administrativamente. Pero ya se observó que casi nunca se utiliza el sistema de constituir sociedad y que el proyecto de ley elimina este sistema, precisamente por no ser de utilización en la vida corriente”*¹⁴.

A partir de este planteamiento, y frente a muchos otros que pueden encontrarse en la doctrina, se ve cómo el régimen establecido en la Ley 182 de 1948 en materia de representación y personería jurídica, si bien quiso resolver un problema, en la práctica nunca alcanzó su cometido. Esa falta de concreción en materia de representación trató de ser corregida en normas posteriores como los **Decretos números 1335 de 1959, 144 de 1968 y 107 de 1983**, reglamentarios de la **Ley 182 de 1948 y de Ley 143 de 1959**. Se tendría que esperar hasta la **Ley 16 de 1985**, para que ese problema fuera solucionado, pues con esta nueva ley se acogió la teoría de “*la persona jurídica*”, la cual en esencia pretendió superar los

inconvenientes que contenía la teoría de la sociedad, que estaba siendo expuesta en ese momento¹⁵.

De esta forma, la **Ley 182 de 1948 abrió el camino para la consolidación del modelo de propiedad horizontal en Colombia**; la norma en mención pretendió regular las diversas facetas que significaba un modelo de propiedad de esta naturaleza, como era el régimen de las expensas necesarias, la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, el establecimiento de la cuota de dominio sobre los bienes comunes, las asambleas y reglamentos, entre otros. **No sobra advertir que los 26 artículos, que conformaban la comentada ley, no fueron suficientes para resolver los problemas que resultaban de la convivencia de personas en espacios reducidos y donde confluían intereses de diversa índole**. Si bien es cierto, muchos fueron los beneficios que trajo la expedición de esta norma, al regular los procesos de crecimiento de los centros urbanos en forma ordenada¹⁶; valga decir que también fueron muchos los problemas que implicó para jueces, abogados, propietarios, residentes y administradores, la interpretación y aplicación de la norma; como bien se resalta en los criterios jurisprudenciales de la Corte.

Entre los principales reparos que presentaba la ley se destacan: La constitución del bien sometido a propiedad horizontal como una ficción jurídica (una sociedad); además, la representación, lo discutible del régimen de comunidad sobre bienes comunes, la existencia de un folio o matrícula inmobiliaria para cada piso; hecho, que como nos dice el profesor Velásquez, era una situación extraña porque el Código Civil, inspirado en los principios clásicos del derecho romano¹⁷, no lo contemplaba; de igual forma, el funcionamiento de la propiedad también representó un punto de discusión debido a la exigencia de la unanimidad en la toma de decisiones por parte de los copropietarios; por ello, el régimen de gastos, en las expensas de conservación o mantenimiento de la propiedad, no estuvo exento de discusiones¹⁸.

¹⁵ “Artículo 3°. (Ley 16 de 1985). Persona jurídica. La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo”. Ver: Corte Constitucional. Sentencia C-488 de 2002. Magistrado Ponente: Álvaro Tafur Galvis. Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

¹⁶ VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, La propiedad horizontal, p. 20.

¹⁷ *Ibidem*.

¹⁸ *Ibid.*, P. 26. Para ver en detalle los vacíos y puntos discutibles en la Ley 182 de 1948.

¹² *Ibidem*.

¹³ *Ibidem*.

¹⁴ *Ibidem*.

En términos generales, con la comentada Ley del año 1948 se abrió el camino para la consolidación del Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, siendo para esa época uno de los grandes méritos de la legislación el buscar la solución de un problema latente y de complejidad social en ese momento. Complejidad que se agravaría en las décadas siguientes cuando cada vez más se pudo constatar que la legislación en la materia se iba quedando corta, hasta llegar a convertirse en un régimen del cual casi nadie puede escapar porque, independiente de otros factores, no puede verse una ciudad colombiana donde los grandes condominios no sean parte del paisaje. Como nos dice Hans-Georg Gadamer, hablando del periodo de posguerra:

“... ese siempre paradójico abandono de la demencial industria de la destrucción dio paso a un nuevo auge técnico en todos los dominios de la vida. En él está capturando cada vez más la mentalidad de las nuevas generaciones, y sobre todo se está cambiando la vida social de los hombres a una velocidad que quita el aliento, volviéndola cada vez más extraña”¹⁹.

3.2 Actualización y continuidad- La Ley 16 de 1985:

Después de casi 4 décadas de vigencia de la Ley 182 de 1948, y ante las grandes transformaciones ocasionadas por la consolidación de lo urbano sobre lo rural que había sufrido el país, se hizo necesaria la expedición de una nueva norma que resolviera diversos problemas de regulación e interpretación. En esencia, el modelo establecido se quedaba corto para satisfacer muchas necesidades y vacíos que la primigenia norma, por la realidad histórica vivida en el momento de su expedición, no había contemplado, pues en Colombia, en cifras casi récord, las ciudades crecieron de manera precipitada en muy pocos años. Ante esos hechos provenientes de diversas fuentes, sumada la crítica de doctrinantes y de la misma judicatura, fue por lo que el legislador de 1985 se dio a la tarea de expedir una nueva ley que pudiera complementar todos aquellos vacíos que la Ley 182 no consagraba, y de esta forma se expidió la **Ley 16 de 1985**, norma que no derogó a su antecesora, pero como forma de evitar algún tipo de incompatibilidad normativa entre las dos, se expidió por parte del Gobierno nacional el **Decreto número 1365 de 1986**²⁰, regulando materias como la expedición de licencias de construcción, el establecimiento de requisitos que deben cumplirse para introducir modificaciones a las unidades de dominio privado y a los bienes de dominio o uso comunes, las reformas al reglamento de administración, asambleas y demás.

En términos generales, las dos leyes se constituyeron en el fundamento normativo de la regulación de la propiedad horizontal, pues esencialmente reconocieron *“a cada copropietario un derecho sobre su unidad de igual naturaleza a aquel que el artículo 699 del*

Código Civil le reconoce al titular sobre la cosa objeto de dominio único, y un derecho de igual naturaleza sobre los bienes comunes, pero inalienable, indivisible e inseparable del primero”²¹.

De esta forma, con esta nueva concepción y complementación normativa, se iba progresivamente consolidando el modelo de propiedad horizontal en el ordenamiento jurídico colombiano; si en 1948 se había experimentado el modelo de la comunidad y de la sociedad, ahora con la **Ley 16 de 1985 se imponía el de la persona jurídica**. De ello tiene dicho la Corte Constitucional:

“La principal y única diferencia trascendente entre las dos leyes radica en que la propiedad horizontal constituida bajo la Ley 16 de 1985 genera por disposición legal (art. 3) una persona jurídica sin ánimo de lucro, distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es la administración de los bienes de uso común. En la Ley 182 de 1948 la formación de la persona jurídica es potestativa (art. 11)”²².

De esta forma, con esa nueva disposición se solventaba el vacío de la Ley 182, la cual tenía una gran carencia en lo referente a la personería jurídica²³ de la propiedad horizontal y a la representación de la misma, como lo manifiesta la Corte Constitucional. Al respecto anotaba el representante Fabio Valencia, en su ponencia para primer debate en la Cámara de Representantes del proyecto que llegaría a ser la Ley 16 de 1985, que esta *“otorga personería jurídica a la propiedad horizontal para lograr el manejo adecuado y ágil de los bienes comunes. La falta de esta personería es el mayor vacío encontrado por los tratadistas al régimen de la Ley 182 y la carencia más sentida por las administraciones de las propiedades horizontales y por los propietarios y usufructuarios de sus bienes”²⁴.*

En resumidas cuentas, según la nueva norma, como se insiste, ya no era necesario constituir una sociedad con el objeto específico de administrar los bienes comunes²⁵, ello toda vez que la Ley 16 atribuía el

²¹ Corte Constitucional Colombiana. Sentencia C-488 de 2002. Magistrado Ponente: Álvaro Tafur Galvis.

²² *Ibidem*.

²³ “Artículo 3°. *Persona jurídica*. La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo”.

²⁴ Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

²⁵ La Ley 16 de 1985 tiene una peculiaridad: su aplicación es opcional, es decir, depende de la voluntad de los propietarios de los respectivos inmuebles, los que deciden libremente si se acogen a ella o a la Ley 182 de 1948. Esta particularidad obedece a los temores que se generaron en el Congreso frente a las innovaciones contempladas en el proyecto de ley; resistencias que, como

¹⁹ GADAMER, Hans-Georg, *Acotaciones Hermenéuticas*, Madrid, Trotta, 2002, pp. 46-47.

²⁰ Esta norma derogó los Decretos números 1335 de 1959, 44 de 1968 y 107 de 1983.

derecho de dominio sobre los bienes afectados al uso común a la persona jurídica que se constituía con base en el Régimen de propiedad horizontal²⁶.

3.3 Consolidación normativa- La Ley 675 de 2001:

Finalmente, la norma de cierre del proceso de consolidación del Régimen de propiedad horizontal en Colombia fue la Ley 675 del 4 de agosto de 2001; norma que surgió precisamente para unificar el tratamiento dado a la propiedad desde 1948; con ello se puso fin a la validez de normas sobre un mismo punto de derecho. En esos términos, podemos establecer de forma concreta que la ley que regula actualmente la materia concibe la propiedad horizontal como un modelo en el 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. Lo anterior permite dilucidar que la propiedad horizontal dentro del ordenamiento jurídico colombiano cuenta con una regulación especial que es la Ley 675 de 2001 que, a más de ello, se erige como una mixtura entre la institución jurídica de la propiedad individual o independiente y una propiedad comunal; la primera recaerá sobre los bienes de cada uno de los propietarios individualizados con la matrícula inmobiliaria y la segunda sobre las áreas comunes con las que cuente el Régimen de propiedad horizontal.

Teóricamente, el nuevo modelo impuso un tipo de propiedad *sui generis* con el cual se supera el anterior planteamiento, por cuanto, si bien existe una persona jurídica que representa legalmente la propiedad horizontal, esta no tiene por ello la titularidad del derecho de dominio sobre la masa de bienes que la constituye. Siguiendo lo planteado, cada inmueble tendrá su propia matrícula inmobiliaria, pero estará sometido a un régimen común en el que lo particular (propiedad de cada inmueble), converge con lo común, constituido por las áreas que sean compartidas. Así las cosas, la persona jurídica, que como hemos mencionado, se encarga de representar legalmente en el tráfico jurídico al Régimen de propiedad horizontal, tiene facultades administrativas, mas no de ejercicio de derecho de dominio sobre las zonas comunes, no obstante, podrá solicitar embargo, secuestro y el pago de las cuotas de administración fijadas para cada inmueble por parte de la propiedad horizontal. Este último presupuesto se ha mantenido vigente desde la Ley 182 de 1948 hasta hoy en día; así pues, las variaciones jurisprudenciales que se han realizado en la materia se relacionan con el hecho de que las juntas administradoras de la propiedad horizontal están facultadas para realizar cobros extraprocesales

a los copropietarios que no cumplan con el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias que sean necesarias para “la administración, conservación y reparación de los bienes comunes”; sin embargo, la jurisprudencia nacional tiene establecido que no todos los métodos de recuperación de cartera son constitucionalmente legítimos, pues los actos de la copropiedad encuentran su límite en la aplicación directa de la Carta (CP, Art. 4º)²⁷.

En razón a lo anteriormente expuesto, puede concluirse que el Régimen de propiedad horizontal, establecido antes de la Ley 675 de 2001, fue regulado por el Congreso principalmente a través de las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, que desarrollaron un derecho a la misma fundado en las siguientes características:

1. La existencia de un solo inmueble sobre el que confluían tanto derechos netamente individuales como los comunes de los propietarios.
2. La configuración de una comunidad en torno a la utilización y mantenimiento de las áreas y elementos de uso general necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y para la correcta utilización de los bienes privados.
3. El establecimiento de derechos del propietario al uso y goce de bienes comunes y de su propiedad individual, y la determinación de fijar obligaciones en cabeza de los propietarios para cumplir con los objetivos del bien (vgr. pagar cuotas ordinarias y extraordinarias).
4. La definición de estas pautas de organización, incluso respecto de los intereses comunes, por medio de un reglamento de copropiedad que debe elevarse a escritura pública y registrarse en el folio de matrícula del inmueble.
5. La oponibilidad de esas pautas a futuros adquirentes y a terceros.
6. La indivisión forzosa de los bienes comunes²⁸.

4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL PROYECTO DE LEY

4.1 Objeto y contenido del proyecto de ley

4.1.1 Objeto

La presente iniciativa tiene por objeto reformar y adicionar la Ley 675 de 2001, con el fin de actualizar el Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, regulando las responsabilidades y competencias de la representación legal y la administración de los inmuebles sometidos a dicho régimen. Su propósito es garantizar transparencia, idoneidad y eficiencia en la gestión, prevenir riesgos sociales derivados de la inequidad, la falta de acceso a la propiedad, la ineficiencia y la ausencia de control, y responder a las nuevas formas de organización urbanística y a las necesidades de los distintos actores que participan en la propiedad horizontal.

lo anota el impulsor del proyecto, el mencionado senador Echeverri, sólo pudieron ser vencidas al declarar, en su artículo 10, que los propietarios podrían elegir libremente el régimen de propiedad horizontal al que querían acogerse, bien fuera el de la Ley 182 de 1948 o el de la Ley 16 de 1985. En: Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

²⁶ Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

²⁷ Corte Constitucional. Sentencia T-752 de 1999. Magistrado Ponente: Alejandro Martínez Caballero.

²⁸ Corte Constitucional Colombiana. Sentencia C-782 de 2004. Magistrado Ponente: Rodrigo Uprimny Yepes.

4.1.2 Puntos que se pretenden modificar

- **El Registro Único de Propiedad Horizontal para Copropiedades y para Administradores y Órganos de Administración**

La determinación de los requisitos para el ejercicio de la administración de propiedad horizontal, incluida formación académica especializada y la inclusión de nuevas herramientas para una mayor transparencia y eficiencia en la gestión de los bienes comunes.

Hacia el objetivo de la profesionalización de la actividad del administrador, debe considerarse el acervo académico que le permita a una persona atender las necesidades de cada propiedad horizontal, según sean sus circunstancias y características.

La Gerencia y la Administración de Propiedad Horizontal, han de clasificarse según sea el objeto de atención. El proyecto sugiere el establecimiento de unos parámetros que determinan el alcance y competencia de diferentes tipos de administración, según sea el tamaño estableciendo rangos en residencial de 2 a 200 unidades privadas, de 201 a 100 unidades y de 1001 en adelante, cuando se trata de residencial o mixto. Tratándose de usos comerciales, debe establecerse otra clasificación que sea categorizable según el número de unidades privadas, y según sea el objeto o la especialidad de la copropiedad, bien sea, centros comerciales, zonas francas, terminales de transporte, etc.

Por ello, las instituciones de educación superior, y las de formación para el trabajo deberán someter a consideración de las autoridades educativas, programas que contemplen la formación del administrador, que brinden la idoneidad según la clasificación y categoría de la copropiedad por administrar.

Se hace imprescindible que la revisión del Reglamento de Propiedad Horizontal sea un trámite obligatorio para el propietario inicial previo a la inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos como requisito para lograr el Registro Único de Inmuebles sometidos a Propiedad Horizontal que inscribirá la representación legal de cada uno de los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal y en consecuencia la certificará, así como inscribir Revisoría Fiscal y Consejos de Administración puesto que el artículo 8° no contempla el caso de que sea su presidente quien vincula contractualmente al administrador y representante legal. Este proceso indicará el índice de construcción de propiedades horizontales en específico y soportará las estadísticas de incidencia de la propiedad horizontal en el desarrollo urbano de las ciudades y regiones.

Por su parte, el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, inscribirá a las personas naturales y jurídicas que cumplan con los requisitos para el ejercicio de la actividad, así como las eventuales anotaciones por sentencias que le brinden a la comunidad un criterio justo en

los procesos de su selección. En el desarrollo de estos dos conceptos se consagra el surgimiento de la Cámara Colombiana de Propiedad Horizontal como un ente para administrar esos registros. Así mismo permite la categorización de la actividad administradora, atendiendo el tipo de copropiedad objeto de la misma, definiendo requisitos básicos y adicionales que especialicen y brinden idoneidad al administrador. Resulta de trascendental importancia el fomento de la administración de estos registros, encargada a una entidad autor regulatoria que cumpla con los requisitos de especialidad y representatividad para merecerlo.

- **Inspección, Vigilancia y Control por la Superintendencia de Industria y Comercio**

La reforma establece que la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) sea la entidad encargada de la inspección, vigilancia y control en el Régimen de Propiedad Horizontal. Este cambio tiene como objetivo mejorar la eficiencia en el control de las actividades de los administradores y copropietarios, garantizando que las normativas vigentes sean aplicadas correctamente y con transparencia. La SIC, con su experiencia en la regulación de mercados y en la defensa de los derechos de los consumidores, cuenta con las competencias necesarias para supervisar las actividades dentro de las copropiedades.

Este ajuste busca reforzar la transparencia administrativa y evitar las malas prácticas que se han observado en la gestión de los recursos comunes, como la falta de rendición de cuentas y la opacidad en los procesos de toma de decisiones. Con la inclusión de la SIC como autoridad de supervisión, se pretende generar un entorno más confiable para los copropietarios y una gestión más eficiente de los bienes comunes, que además esté alineada con las mejores prácticas en materia de protección al consumidor.

- **Recepción de Bienes Comunes**

Se mantiene lo estipulado en los artículos 24 y 52 de la Ley 675 de 2001 en relación con la recepción de bienes comunes, pero se pone un énfasis especial en que la entidad encargada de realizar este proceso debe cumplir con requisitos de especialidad técnica y profesionalidad. Es decir, las entidades responsables de la recepción deberán contar con los conocimientos y las capacidades necesarias para verificar que los bienes comunes entregados a la copropiedad cumplan con todos los requisitos legales y técnicos establecidos.

El objetivo de esta modificación es garantizar que los bienes entregados a las copropiedades estén en óptimas condiciones, cumpliendo con los estándares de seguridad, habitabilidad y accesibilidad exigidos por la normativa nacional. La mejora en este proceso permitirá evitar situaciones de recepción deficiente, que podrían generar problemas a largo plazo, tales como daños estructurales o el incumplimiento de las normas de construcción.

4.1.3 Contenido del proyecto de ley y consideraciones de los ponentes

La presentación del Proyecto de Ley de Propiedad Horizontal en Colombia responde a la necesidad de actualizar y fortalecer el Régimen de propiedad horizontal en el país, pues este presenta una normatividad que no encierra múltiples situaciones que se han convertido en vacíos que urge una regulación específica y compiladora de las normas dispersas, con el fin de solucionar las falencias y vacíos jurídicos que se han presentado y mejorar la gestión de los edificios en esta modalidad de propiedad horizontal.

La modificación propuesta al Régimen de propiedad horizontal busca comprender la importancia de una regulación específica y compiladora de las normas dispersas; con el objetivo de solucionar falencias, evitar interpretaciones en contra de los propietarios y llenar los vacíos jurídicos que se han presentado para mejorar la modalidad de la propiedad horizontal y garantizar la convivencia armonía en estas.

La propiedad horizontal ha ganado una importancia significativa en los últimos años. Esto se debe a que cada vez son más las personas que optan por vivir bajo esta modalidad de propiedad, ya que les permite acceder a viviendas en zonas urbanas y con servicios y comodidades que no podrían tener de otra manera.

Sin embargo, el Régimen de propiedad horizontal en Colombia ha presentado diversas falencias y vacíos jurídicos que han generado conflictos y dificultades para su correcta aplicación y gestión. Entre ellos, se destacan la falta de claridad en la regulación de las asambleas de copropietarios, la falta de herramientas para el control y gestión de la administración de los edificios y la falta de garantías para la protección de los derechos de los copropietarios y los trabajadores vinculados a la propiedad horizontal.

Por esta razón, el proyecto de ley de Propiedad Horizontal en Colombia busca actualizar y fortalecer el marco normativo que regula esta modalidad de propiedad, con el fin de mejorar su gestión y proteger los derechos de los copropietarios y trabajadores.

El proyecto de ley busca solucionar algunos de los problemas más comunes que se han presentado en la gestión de los edificios bajo esta modalidad de propiedad, como el fortalecimiento de la figura del administrador de propiedad horizontal, la falta de claridad en la regulación de las asambleas de copropietarios, la falta de herramientas para el control y gestión de la administración de los edificios y la falta de garantías para la protección de los derechos de los copropietarios y trabajadores.

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 2018, 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, durante el primer semestre, 9.676 casas y 138.555 apartamentos; y, durante el segundo semestre, 9.637 casas y 128.089 apartamentos.

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 continúa en crecimiento en nuestro país.

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.

De acuerdo con estudios realizados por el IDPAC, entre enero y junio del 2018, los conflictos que más reportó la comunidad de Bogotá – en el área de atención al usuario – están relacionadas con el administrador (25 %), manual de convivencia (12 %), ruido (8 %), multas y sanciones (5 %), manejo de dinero (5 %) y revisor fiscal (5 %).

Por todo lo anterior, la Propiedad Horizontal se ha convertido en un tema clave en la industria inmobiliaria en Colombia, así como en la vida cotidiana de muchos ciudadanos que habitan en estos conjuntos residenciales. Su adecuada administración y gestión contribuye a mejorar la calidad de vida de los habitantes y a preservar el valor de los bienes inmuebles.

4.1.3.1 Los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal

Durante las audiencias públicas realizadas existieron discusiones de fondo sobre los vacíos jurídicos que existen ante la antigüedad de la norma de propiedad horizontal, la cual no se adapta a las nuevas dinámicas de relacionamiento de los individuos y de estos con los servicios que ofrece la tecnología. Es aquí donde existe un giro en torno a comprender las nuevas dinámicas de las propiedades horizontales y entre ellos se encontraba la regulación de los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal y el aumento que este ha tenido en diversas zonas del país. Es una actividad que se ha extendido no solo a las grandes ciudadanas, sino a pequeños territorios estratégicos para la proyección del turismo.

Es por ello que la iniciativa legislativa comprende una propuesta de adicionar un artículo a la Ley 675 de 2001, buscando con este resolver los inconvenientes jurídicos que se presentaban en la interpretación de las prohibiciones o autorización de este tipo de actividades. Estableciendo en la redacción que: **“los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal está permitida, salvo que la asamblea de copropietarios lo prohíba mediante mayoría calificada”**.

La redacción propuesta parte de la realidad, de la existencia de propiedades horizontales dedicadas a los servicios turísticos y de hospedaje; por ello, atendiendo a que la asamblea de copropietarios es el máximo órgano rector se establece que es esta la llamada a prohibir estas actividades si así lo deciden las mayorías.

De igual forma y con el objetivo de avanzar en la formalidad, se establece que para el desarrollo de esta actividad se deberá cumplir con todos los documentos exigidos por la normatividad vigente, partiendo de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo y demás disposiciones y requisitos que se exijan en las plataformas tecnológicas y en las normas que se llegaren a desarrollar.

En Colombia, el Sector turismo, ha sido pionero en regulación de plataformas digitales en Colombia. A través del Decreto número 1836 de 2021, se establecen nuevas medidas relacionadas con el RNT y las obligaciones de los operadores de las plataformas digitales de servicios turísticos.

Las cifras que reporta AIRBNB es que se encuentran presentes en todas las capitales y en el 80% de municipios, hay territorios donde no hay hoteles, pero sí alojamiento temporal.

- En 2021, los resultados demuestran que los huéspedes que reservaron sus estancias a través de la plataforma gastaron US\$899 millones, lo que equivale al 14,7% de la actividad turística directa en el país. De este total, US\$554 millones fueron aportes directos al PIB jalonando 64.000 empleos en Colombia y US\$274 millones a los ingresos de los anfitriones²⁹.

-

Refiere el estudio realizado por *Oxford Economics* que: **“El impacto directo del gasto que hicieron en Colombia los huéspedes que reservaron sus**

estancias a través de AIRBNB fue de US\$899 millones en el 2021, equivalente al 14,7% de la actividad turística directa en el país.

En el 2021 con la Ley de Turismo se reguló la prestación de los servicios de alojamiento y hospedaje por medio de plataformas electrónicas; pero nada se dijo de la reglamentación en propiedad horizontal y ahí fue donde empezó todo el problema de si la decisión la tomaban los administradores, el Consejo de Administración o la Asamblea de Copropietarios. Es un vacío jurídico; estamos hablando de una norma del 2001 que no previó los alcances del internet.

Evidencia la información anterior, cómo la vivienda turística se ha convertido en un actor clave para el impulso de este sector económico; esta tesis es apoyada por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo quien ha reconocido en concepto emitido para la presente iniciativa legislativa, la importancia del uso de los inmuebles sometidos a propiedad horizontal para el fomento y diversificación de la oferta de alojamiento y con ello la generación de más turísticas, nómadas digitales y beneficios económicos a nivel local y nacional.

Es aquí donde se torna de gran importancia que el Régimen de propiedad horizontal avance en aprovechar las regulaciones dadas por las normas de turismo y reconozca la importancia de autorizar en los inmuebles sometidos al Régimen de propiedad horizontal la prestación de los servicios turísticos bajo los parámetros dispuestos por el marco jurídico existente.

5. MARCO LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

- Ley 182 de 1948 “Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”.
- Ley 16 de 1985, *por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal*.
- Ley 675 de 2001, *por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal*.
- Sentencia. T-233 de 1994. Magistrado Ponente. Carlos Gaviria Díaz.
- Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.
- Sentencia T-752 de 1999. Magistrado Ponente: Alejandro Martínez Caballero.
- Sentencia C-488 de 2002. Magistrado Ponente: Álvaro Tafur Galvis. Corte Constitucional.
- Sentencia C-318 de 2002. Demanda de inconstitucionalidad en contra de los artículos 1, 3, parcial, 32, parcial, 37, parcial, 39, parcial, 42, parcial, 43, parcial, 44, parcial, 45, parcial, 47, parcial, 49, parcial, 50, parcial, 51, parcial, 53, parcial, 58, parcial, 59, parcial, y 62, parcial, de la Ley 675 de 2001.

²⁹ Oxford Economics. (2022). “Impacto Económico de Airbnb en Colombia”.

- Sentencia C-782 de 2004 Magistrado Ponente (e): Rodrigo Uprimny Yepes.
- Decreto Extraordinario 1286 de 1948. Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio.
- Decreto número 1335 de 1959, *por el cual se reglamenta la Ley 182 de 1948*.
- Decreto número 107 de 1983, *por el cual se reglamenta la Ley 182 de 1948, el numeral 6° del artículo 4° del Decreto 2610 de 1979 y se derogan algunas disposiciones*.

5.1 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”.*

6. CONFLICTOS DE INTERÉS

Según lo establecido en el artículo 3° de la Ley 2003 de 2019, corresponde al ponente de un proyecto de ley enunciar las posibles circunstancias en las que se podría incurrir en conflicto de interés por parte de los congresistas que participen de la discusión y votación del proyecto de ley. En ese sentido, señala el artículo 1° de la Ley 2003 de 2019 lo siguiente:

El artículo 286 de la Ley 5ª de 1992 quedará así:

Artículo 286. Régimen de conflicto de interés de los congresistas. Todos los congresistas deberán declarar los conflictos de intereses que pudieran surgir en el ejercicio de sus funciones. Se entiende como conflicto de interés una situación donde la discusión o votación de un proyecto de ley o acto legislativo o artículo, pueda resultar en un beneficio particular, actual y directo a favor del congresista.

a) Beneficio particular: aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas a las que se encuentre formalmente vinculado.

b) Beneficio actual: aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión.

c) Beneficio directo: aquel que se produzca de forma específica respecto del congresista, de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

En relación con el presente Proyecto de Ley de Reforma a la Ley 675 de 2001, se considera que no se configuran causales de conflicto de interés, dado que se trata de una iniciativa de carácter general, impersonal y abstracta, orientada a actualizar el Régimen de Propiedad Horizontal para mejorar la convivencia, la eficiencia administrativa, la profesionalización de la gestión y la sostenibilidad en las comunidades sometidas a dicho régimen. La propuesta no genera beneficios particulares, directos ni actuales para los congresistas, y se fundamenta en principios de transparencia, equidad y bienestar colectivo.

No obstante, cada congresista conserva el deber de evaluar y declarar, de manera individual, si llegara a existir alguna circunstancia específica que pueda generar un impedimento en su participación, garantizando así la transparencia y la imparcialidad en el trámite legislativo.

7. IMPACTO FISCAL

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley 819 de 2003, *por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones*, es necesario precisar que el presente proyecto de ley no genera gastos adicionales al erario público, toda vez que sus efectos se entienden incorporados dentro de los presupuestos anuales y del Marco Fiscal de Mediano Plazo, en armonía con el Plan Operativo Anual de Inversión. Por lo tanto, su implementación no implicará la creación de nuevas fuentes de financiación ni la destinación de recursos extraordinarios diferentes a los ya previstos en el Presupuesto General de la Nación.

En este contexto, debe recordarse que la Corte Constitucional ha sido enfática en señalar que el análisis del impacto fiscal de las iniciativas legislativas no puede convertirse en una barrera para el ejercicio de la función legislativa ni en un obstáculo para la producción normativa. Así lo estableció en la **Sentencia C-490 de 2011**, al indicar que:

“El mandato de adecuación entre la justificación de los proyectos de ley y la planeación de la política económica, empero, no puede comprenderse como un requisito de trámite para la aprobación de las iniciativas legislativas, cuyo cumplimiento recaiga exclusivamente en el Congreso. (...) Aceptar una interpretación de esta naturaleza constituiría una carga irrazonable para el Legislador y otorgaría un poder correlativo de veto al Ejecutivo, a través del Ministerio de Hacienda, respecto de la competencia del Congreso para hacer las leyes, lo cual resulta incompatible con el principio democrático y el equilibrio de poderes”.

De igual manera, en la Sentencia C-502 de 2007, la Corte reiteró que el impacto fiscal no puede desproporcionadamente limitar la capacidad de iniciativa del Congreso, ni trasladar en forma exclusiva al Legislativo la carga técnica de establecer la viabilidad presupuestal de cada norma, ya que dicha valoración corresponde principalmente al Gobierno nacional, a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

En consecuencia, es claro que si bien los congresistas y las cámaras legislativas tienen la

responsabilidad de considerar el esfuerzo fiscal que pueda implicar un proyecto de ley, el análisis técnico y financiero corresponde al Gobierno, quien cuenta con las herramientas necesarias para determinar con rigor el impacto y, en caso de ser necesario, advertir la inviabilidad presupuestal de una iniciativa.

En relación con el presente Proyecto de Ley de reforma a la Ley 675 de 2001, cabe precisar que se centra en la actualización normativa del Régimen de Propiedad Horizontal, regulando aspectos administrativos, jurídicos y técnicos de la gestión de copropiedades, y no contempla disposiciones que impliquen erogaciones directas adicionales. Por ende, no genera un impacto fiscal adicional distinto al ya contemplado en el marco fiscal vigente.

No obstante, y en cumplimiento del principio de responsabilidad fiscal, se tendrá en cuenta la posición técnica del Ministerio de Hacienda y Crédito Público frente a la iniciativa, garantizando que su aplicación se enmarque en la regla fiscal, en el principio de sostenibilidad de las finanzas públicas y en los parámetros de transparencia y eficiencia establecidos en la Ley 819 de 2003.

En conclusión, el presente proyecto de ley **no afecta negativamente las finanzas del Estado**, se ajusta al Marco Fiscal de Mediano Plazo y responde a lo que la jurisprudencia constitucional ha reiterado: que el impacto fiscal no puede ser un impedimento para legislar, sino un criterio de evaluación técnica que debe armonizarse con el ejercicio democrático y la función normativa del Congreso.

8. TRÁMITE EN COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES

La iniciativa fue debatida en la Comisión Primera de la Cámara de Representantes durante las sesiones realizadas los días 18, 24 y 25 de marzo de 2026. Finalmente, el proyecto fue aprobado por unanimidad el 7 de abril de 2026.

En el marco del debate del presente proyecto de ley, fueron radicadas treinta y tres (33) proposiciones, de las cuales veinte (20) fueron avaladas y trece (13) quedaron consignadas como constancias. A continuación, se relacionan los artículos correspondientes y el resultado de cada una de ellas:

Artículo 3º: el honorable Representante James Mosquera radica proposición de eliminación, la cual es dejada como constancia.

Artículo 4º: el honorable Representante Juan Carlos Wills radica proposición que modifica la definición de libre iniciativa empresarial, la cual es acogida por el seno de la comisión.

Artículo 5º: se presentan 5 proposiciones; 3 de ellas acogidas por el seno de la comisión presentadas por la honorable Representante Astrid Sánchez Montes de Oca (2) y Diego Patiño Amariles (1); De igual forma dos proposiciones quedaron como constancia de la honorable Representante Astrid Sánchez Montes de Oca.

Artículo 8º: el honorable Representante Juan Sebastián Gómez radica proposición la cual es acogida por el seno de la comisión.

Artículo 12: el honorable Representante Juan Sebastián Gómez radica proposición la cual es acogida por el seno de la comisión.

Artículo 13: se presentan dos proposiciones: Es acogida la proposición presentada por el honorable Representante Duvalier Sánchez y es dejada como constancia la proposición radicada por el honorable Representante Juan Sebastián Gómez.

Artículo 17: el honorable Representante Eduard Sarmiento radica proposición, la cual es dejada como constancia.

Artículo 23: el honorable Representante James Mosquera radica proposición, la cual es dejada como constancia.

Artículo 24: la honorable Representante Karyme Cotes radica proposición, la cual es acogida, de igual forma es de señalar que en similar sentido presenta proposición el honorable Representante Eduard Sarmiento.

Artículo 27: se presentaron 4 proposiciones todas acogidas, El honorable Representante Patiño Amariles a los numerales 25 y 26; La honorable Representante Astrid Sánchez al numeral 21; El honorable Representante James Mosquera al numeral 18 y el honorable Representante Eduard Sarmiento al numeral 24.

Artículo 30: dos proposiciones presentadas ambas dejadas como constancia de los honorables Representantes Álvaro Rueda y James Mosquera.

Artículo 40: proposición acogida al honorable Representante Juan Carlos Losada Vargas.

Artículo 45: el honorable Representante Gabriel Becerra y el honorable Representante Heráclito Landínez radican sendas proposiciones, las cuales son dejadas como constancia.

Artículo 46: el honorable Representante Heráclito Landínez radica proposición, la cual es dejada como constancia.

Artículo 48: el honorable Representante James Mosquera radica proposición, la cual es dejada como constancia.

Artículo 50: el honorable Representante Gabriel Becerra radica proposición, la cual es dejada como constancia.

Artículo 51: proposición acogida al honorable Representante Diego Patiño Amariles.

Artículo 55: la honorable Representante Karyme Cotes radica proposición, la cual es acogida, de igual forma es de señalar que en similar sentido presenta proposición el honorable Representante James Mosquera. De igual forma, es dejado como constancia proposiciones presentadas por el honorable Representante Gabriel Becerra y Eduard Sarmiento.

Artículos nuevos: fueron radicados dos artículos nuevos de la honorable Representante Karyme Cotes.

9.

PLIEGO DE MODIFICACIONES

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Título: por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”. El Congreso de Colombia DECRETA:	Título: por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”. El Congreso de Colombia, DECRETA:	Se hace modificación de forma.
Artículo 1°. Objeto. La presente ley tiene por objeto reformar la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia.	Artículo 1°. Objeto. La presente ley tiene por objeto reformar la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia.	Sin modificación.
Artículo 2°. Modifíquese el artículo 1° de la Ley 675 de 2.001, 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 y áreas comunes, con el fin de preservar y garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal, así como, garantizar la función social y ecológica 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.	Artículo 2°. Modifíquese el artículo 1° de la Ley 675 de 2-001, 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 y áreas comunes, con el fin de preservar y garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal, así como, garantizar la función social y ecológica 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 hace modificación de forma
Artículo 3°. Ámbito de aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como administradores y representantes legales se registrarán en lo pertinente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del administrador de propiedad horizontal, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la administración.	Artículo 3°. Ámbito de aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta la presente Lley, quienes actúen como administradores y representantes legales se registrarán en lo pertinente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del administrador de propiedad horizontal, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la administración.	Se hace una modificación de forma.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Artículo 4°. Modifíquese el artículo 2° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 2°. Principios. Son principios orientadores de la presente ley: 1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. 2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. Así mismo, contendrán estipulaciones democráticas, expresas y determinadas sobre los deberes y obligaciones de los actores de la propiedad horizontal. 3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley. 4. Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial. Siempre y cuando exista autorización en el reglamento de Propiedad Horizontal, toda persona tendrá derecho a destinar bienes legalmente adquiridos, especialmente de carácter patrimonial, a la realización de actividades económicas orientadas a la producción e intercambio de bienes y servicios, con el fin de obtener un beneficio económico o utilidad, de conformidad con el uso del suelo establecido. 5. Debido Proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, deberán observar y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa y contradicción. 6. Accesibilidad. Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con movilidad y visión reducida o nula.	Artículo 4°. Modifíquese el artículo 2° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 2°. Principios. Son principios orientadores de la presente ley: 1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. 2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. Así mismo, contendrán estipulaciones democráticas, expresas y determinadas sobre los deberes y obligaciones de los actores de la propiedad horizontal. 3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la <u>L</u>ey. 4. Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial. Siempre y cuando exista autorización en el reglamento de Propiedad Horizontal, toda persona tendrá derecho a destinar bienes legalmente adquiridos, especialmente de carácter patrimonial, a la realización de actividades económicas orientadas a la producción e intercambio de bienes y servicios, con el fin de obtener un beneficio económico o utilidad, de conformidad con el uso del suelo establecido. 5. Debido Proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, deberán observar y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa y contradicción. 6. Accesibilidad. Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con movilidad y visión reducida o nula.	Se ajusta redacción.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
7. Trato igualitario. Todo morador dentro de la propiedad horizontal debe recibir el mismo trato, independiente de su calidad de propietario o morador no propietario. El coeficiente de copropiedad solo deberá ser tenido en cuenta, en los aspectos económicos que la ley señale taxativamente. Las propiedades horizontales deben garantizar la no discriminación en el trato para todas las personas que residan dentro de la copropiedad, garantizando el respeto de sus derechos. 8. Integración. La propiedad horizontal debe integrar sus actuaciones al ordenamiento jurídico colombiano, dando cumplimiento de la normatividad vigente en los aspectos que le sean compatibles. 9. Adaptabilidad Tecnológica y Sostenibilidad. Las propiedades horizontales deberán promover el uso progresivo de herramientas tecnológicas para mejorar la gestión administrativa, la participación de los copropietarios y la eficiencia de los recursos. Asimismo, deberán fomentar prácticas sostenibles y ambientalmente responsables en el uso de las zonas comunes, el manejo de residuos, el consumo energético y la convivencia comunitaria, de conformidad con el desarrollo urbano sostenible y la transformación digital. 10. Convivencia Digital y Protección de la Información. La vida en propiedad horizontal debe promover entornos de respeto y convivencia también en medios digitales. La administración y los copropietarios deberán garantizar el uso responsable de canales virtuales de comunicación y participación, así como la protección de los datos personales y la información sensible de los residentes, conforme a la normativa vigente sobre hábeas data y seguridad digital.	7. Trato igualitario. Todo morador dentro de la propiedad horizontal debe recibir el mismo trato, independiente de su calidad de propietario o morador no propietario. El coeficiente de copropiedad solo deberá ser tenido en cuenta, en los aspectos económicos que la <u>Ley</u> señale taxativamente. Las propiedades horizontales deben <u>garantizar actuar bajo parámetros que garanticen</u> la no discriminación en el trato para todas las personas que residan dentro de la copropiedad, garantizando el respeto de sus derechos. 8. Integración. La propiedad horizontal debe integrar sus actuaciones al ordenamiento jurídico colombiano, dando cumplimiento de la normatividad vigente en los aspectos que le sean compatibles. 9. Adaptabilidad Tecnológica y Sostenibilidad. Las propiedades horizontales deberán promover el uso progresivo de herramientas tecnológicas para mejorar la gestión administrativa, la participación de los copropietarios y la eficiencia de los recursos. Asimismo, deberán fomentar prácticas sostenibles y ambientalmente responsables en el uso de las zonas comunes, el manejo de residuos, el consumo energético y la convivencia comunitaria, de conformidad con el desarrollo urbano sostenible y la transformación digital. 10. Convivencia Digital y Protección de la Información. La vida en propiedad horizontal debe promover entornos de respeto y convivencia también en medios digitales. La administración y los copropietarios deberán garantizar el uso responsable de canales virtuales de comunicación y participación, así como la protección de los datos personales y la información sensible de los residentes, conforme a la normativa vigente sobre hábeas data y seguridad digital.	
Artículo 5°. Modifíquese el artículo 3° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 3°. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:	Artículo 5°. Modifíquese el artículo 3° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 3°. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:	Se modifica la definición con el fin de precisar el contenido mínimo de las actas, reconocer su validez en formato digital y fortalecer la seguridad jurídica y conservación de las decisiones adoptadas por los órganos de dirección y administración.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Administrador de propiedad horizontal. Es la persona natural o jurídica en virtud de un manifiesto del Consejo de Administración o Asamblea de Propietarios de bienes privados que, como tal la faculta, debidamente capacitada para representar legamente a la persona jurídica de la propiedad horizontal y administrar los bienes y servicios comunes. Para ejercer la administración directamente o por encargo de una persona jurídica, deberá encontrarse inscrita en el Registro Único de Administradores de Propiedad horizontal. Administrador Provisional. Propietario Inicial o Persona Natural o jurídica contratada por aquel para, que ejerza la representación legal y la administración de la copropiedad mientras se cumple la condición de la construcción y enajenación de un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Acta: Documento escrito o digital que consigna lo discutido y decidido en la asamblea o reuniones de órganos de dirección y administración incluyendo asistentes, <i>quorum</i>, votaciones, decisiones y observaciones. Debe ser suscrita por el presidente y el secretario de la reunión y conservarse debidamente. Área privada construida. Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes de conformidad con las normas legales. Área privada libre. Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo cubierta, y que se encuentra totalmente deslindada de las áreas comunes, de conformidad con las normas legales. Asamblea General de Copropietarios. Órgano supremo de decisión de la propiedad horizontal, integrado por todos los propietarios o sus representantes o delegados debidamente acreditados, que ejerce sus funciones de conformidad con la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Es la instancia máxima de deliberación y decisión sobre los asuntos comunes de la copropiedad.	Administrador de propiedad horizontal. Es la persona natural o jurídica en virtud de un manifiesto designada del Consejo de Administración o Asamblea de Propietarios de bienes privados que, como tal la faculta, debidamente capacitada para representar legamente a la persona jurídica de la propiedad horizontal y administrar los bienes y servicios comunes. Para ejercer la administración directamente o por encargo de una persona jurídica, deberá encontrarse inscrita en el Registro Único de Administradores de Propiedad horizontal. Administrador Provisional. Propietario Inicial o Persona Natural o jurídica contratada por aquel para que ejerza la representación legal y la administración de la copropiedad mientras se cumple la condición de la construcción y enajenación de un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Acta. Documento escrito o digital que consigna lo discutido y decidido en la asamblea o reuniones de órganos de dirección y administración incluyendo asistentes, <i>quorum</i>, votaciones, decisiones y observaciones. Debe ser suscrita por el presidente y el secretario de la reunión y conservarse debidamente. Área privada construida. Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes de conformidad con las normas legales. Área privada libre. Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo cubierta, y que se encuentra totalmente deslindada de las áreas comunes, de conformidad con las normas legales. Asamblea General de Copropietarios. Órgano supremo de decisión de la propiedad horizontal, integrado por todos los propietarios o sus representantes o delegados debidamente acreditados, que ejerce sus funciones de conformidad con la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Es la instancia máxima de deliberación y decisión sobre los asuntos comunes de la copropiedad.	

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Asamblea Ordinaria. Reunión que debe celebrarse obligatoriamente una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al cierre del ejercicio presupuestal, para tratar asuntos como aprobación de estados financieros, presupuesto anual, elección de órganos de administración y vigilancia, entre otros temas previstos en la ley o el reglamento. Asamblea Extraordinaria. Reunión que puede convocarse en cualquier momento del año cuando lo exijan las necesidades del edificio o conjunto, por iniciativa del administrador, del revisor fiscal, del consejo de administración (si lo hay) o de un número plural de propietarios que represente al menos una quinta parte de coeficientes. Solo puede tratar los asuntos expresamente indicados en el orden del día. Asamblea por delegados. Modalidad de asamblea de copropietarios, que se realiza a través de la presencia de los delegados elegidos por los copropietarios para su representación, conforme a la reglamentación aprobada por la asamblea de copropietarios. Asamblea Presencial. Modalidad de reunión de la asamblea general que se realiza con la presencia física de los copropietarios o sus representantes en un lugar determinado, según convocatoria formal, en cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley y el reglamento. Asamblea No Presencial o Virtual. Reunión de la asamblea general realizada a través de medios electrónicos o tecnológicos que permitan la comunicación simultánea o sucesiva de los participantes, garantizando la autenticidad de las decisiones y la conservación del soportedigital. Asamblea Mixta. Modalidad de reunión que permite la participación simultánea de copropietarios tanto de forma presencial como remota, mediante herramientas digitales seguras. Su validez está sujeta al cumplimiento de los principios de participación, autenticidad y conservación de la información.	Asamblea Ordinaria. Reunión que debe celebrarse obligatoriamente una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al cierre del ejercicio presupuestal, para tratar asuntos como aprobación de estados financieros, presupuesto anual, elección de órganos de administración y vigilancia, entre otros temas previstos en la ley o el reglamento. Asamblea Extraordinaria. Reunión que puede convocarse en cualquier momento del año cuando lo exijan las necesidades del edificio o conjunto, por iniciativa del administrador, del revisor fiscal, del consejo de administración, <u>en caso de que exista</u>, (si lo hay) o de un número plural de propietarios que represente al menos una quinta parte de coeficientes. Solo puede tratar los asuntos expresamente indicados en el orden del día. Asamblea por delegados. Modalidad de asamblea de copropietarios, que se realiza a través de la presencia de los delegados elegidos por los copropietarios para su representación, conforme a la reglamentación aprobada por la asamblea de copropietarios. Asamblea Presencial. Modalidad de reunión de la asamblea general que se realiza con la presencia física de los copropietarios o sus representantes en un lugar determinado, según convocatoria formal, en cumplimiento de los requisitos establecidos por la <u>L</u>ey y el reglamento. Asamblea No Presencial o Virtual. Reunión de la asamblea general realizada a través de medios electrónicos o tecnológicos que permitan la comunicación simultánea o sucesiva de los participantes, garantizando la autenticidad de las decisiones y la conservación del soporte digital. Asamblea Mixta. Modalidad de reunión que permite la participación simultánea de copropietarios tanto de forma presencial como remota, mediante herramientas digitales seguras. Su validez está sujeta al cumplimiento de los principios de participación, autenticidad y conservación de la información.	

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Asamblea por Derecho Propio. Se reunirá el primer día hábil del mes siguiente al vencimiento del plazo para la asamblea ordinaria, siempre que se haya convocado en debida forma y no se haya realizado. Podrá deliberar y decidir válidamente con cualquier número de propietarios presentes o representados, pero sus decisiones solo podrán ser las que corresponden a una asamblea ordinaria de primera convocatoria. Asamblea Unilateral. Reunión válida en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal con un único propietario, quien asume todas las decisiones de la asamblea general de copropietarios. Tales decisiones deberán quedar consignadas por escrito y firmadas, con los mismos efectos jurídicos de un acta convencional. Bienes comunes. Bienes pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados o de dominio particular, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Bienes comunes esenciales. Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, salubridad y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, entre otros, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la 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.	Asamblea por Derecho Propio. Se reunirá el primer día hábil del mes siguiente al vencimiento del plazo para la asamblea ordinaria, siempre que se haya convocado en debida forma y no se haya realizado. Podrá deliberar y decidir válidamente con cualquier número de propietarios presentes o representados, pero sus decisiones solo podrán ser las que corresponden a una asamblea ordinaria de primera convocatoria. <u>Para deliberar y decidir válidamente, no se requerirá quorum mínimo pero sus decisiones solo podrán tomarse con mayoría simple de los presentes.</u> Asamblea Unilateral. Reunión válida en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal con un único propietario, quien asume todas las decisiones de la asamblea general de copropietarios. Tales decisiones deberán quedar consignadas por escrito y firmadas, con los mismos efectos jurídicos de un acta convencional. Bienes comunes. Bienes pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados o de dominio particular, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Bienes comunes esenciales. Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, salubridad y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, entre otros, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la 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 <u>debidamente impermeabilizadas,</u> 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.	Se modifica la disposición con el fin de precisar las reglas de deliberación y decisión en la asamblea por derecho propio, garantizando seguridad jurídica y claridad respecto de las mayorías requeridas para adoptar decisiones válidas. Se modifica el artículo teniendo en cuenta que, para garantizar la conservación de la propiedad horizontal, no es necesario exclusivamente la imposición de cubiertas, techos y lozas, sino que las mismas estén debidamente impermeabilizadas y permitan su manejo estructural.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Coefficientes de copropiedad. Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados o de dominio particular en los bienes comunes del edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal. Los coeficientes definen además su porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes necesarias de la propiedad horizontal, sin perjuicio de los que se determinen mediante módulos de contribución, en las propiedades horizontales de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto. Conjunto. Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios o casas levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general pueden tener la naturaleza de bienes comunes de la propiedad horizontal. Copropietario. Titular del derecho real de dominio de uno o más bienes privados o de dominio particular que hacen parte de la propiedad horizontal, quien a su vez es propietario en común y proindiviso de los bienes comunes en proporción al coeficiente de copropiedad que le sea asignado en el reglamento de propiedad horizontal. Consejo Municipal y Distrital de propiedad horizontal. Órgano asesor, consultivo y de apoyo para la coordinación interinstitucional de los servicios que las entidades territoriales ofrecen a los residentes de este régimen. Convocatoria. Acto formal mediante el cual se cita a los copropietarios o representantes a una asamblea, indicando fecha, hora, lugar (físico o virtual) y el orden del día. Debe realizarse conforme a los plazos y medios establecidos por la ley y el reglamento.	Coefficientes de copropiedad. Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados o de dominio particular en los bienes comunes del edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal. Los coeficientes definen además su porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes necesarias de la propiedad horizontal, sin perjuicio de los que se determinen mediante módulos de contribución, en las propiedades horizontales de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto. Conjunto. Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios o casas levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general pueden tener la naturaleza de bienes comunes de la propiedad horizontal. Copropietario. Titular del derecho real de dominio de uno o más bienes privados o de dominio particular que hacen parte de la propiedad horizontal, quien a su vez es propietario en común y proindiviso de los bienes comunes en proporción al coeficiente de copropiedad que le sea asignado en el reglamento de propiedad horizontal. Consejo Municipal y Distrital de propiedad horizontal. Órgano asesor, consultivo y de apoyo para la coordinación interinstitucional de los servicios que las entidades territoriales ofrecen a los residentes de este régimen. Convocatoria. Acto formal mediante el cual se cita a los copropietarios o representantes a una asamblea, indicando fecha, hora, lugar (físico o virtual) y el orden del día. Debe realizarse conforme a los plazos y medios establecidos por la <u>L</u>ey y el reglamento.	

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Delegado. Persona natural que representa a más copropietarios ante la asamblea general u otros órganos de colegiados previstos en el reglamento de propiedad horizontal. El reglamento de copropiedad deberá expresamente indicar la forma en que serán elegidos los delegados, el período de tiempo y las facultades otorgadas. Edificio. Construcción conformada por uno o varios niveles edificados sobre un terreno, cuya estructura alberga múltiples unidades independientes, aptas para su uso conforme a su naturaleza o destinación convencional. Además, incluye zonas y servicios de uso colectivo. Al ser sometido al régimen de propiedad horizontal, se compone de bienes de uso privado o exclusivo y de bienes comunes. Edificio o conjunto de uso residencial. Inmueble en el cual las unidades privadas están destinadas a servir como vivienda para personas, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la normativa urbanística vigente. Edificio o conjunto de uso comercial. Inmueble cuyas unidades privadas se destinan al ejercicio de actividades comerciales o mercantiles, conforme a lo previsto en la normativa urbanística aplicable. Edificio o conjunto de uso mixto. Inmueble en el que coexisten diferentes usos dentro de sus unidades privadas, tales como residencial, comercial, industrial u oficinas, conforme a la normativa urbanística vigente. Expensas comunes. Son los gastos indispensables para garantizar la prestación de los servicios esenciales que permiten la existencia, seguridad y adecuada conservación de los bienes comunes. Se consideran servicios esenciales, entre otros, aquellos relacionados con el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción, accesibilidad y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos vinculados a estos.	Delegado. Persona natural que representa a más <u>varios</u> copropietarios ante la asamblea general u otros órganos de colegiados previstos en el reglamento de propiedad horizontal. El reglamento de copropiedad propiedad horizontal deberá expresamente indicar la forma en que serán elegidos los delegados, el período de tiempo y las facultades otorgadas. Edificio. Construcción conformada por uno o varios niveles edificados sobre un terreno, cuya estructura alberga múltiples unidades independientes, aptas para su uso conforme a su naturaleza o destinación convencional. Además, incluye zonas y servicios de uso colectivo. Al ser sometido al régimen de propiedad horizontal, se compone de bienes de uso privado o exclusivo y de bienes comunes. Edificio o conjunto de uso residencial. Inmueble en el cual las unidades privadas están destinadas a servir como vivienda para personas, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la normativa urbanística vigente. Edificio o conjunto de uso comercial. Inmueble cuyas unidades privadas se destinan al ejercicio de actividades comerciales o mercantiles, conforme a lo previsto en la normativa urbanística aplicable. Edificio o conjunto de uso mixto. Inmueble en el que coexisten diferentes usos dentro de sus unidades privadas, tales como residencial, comercial, industrial u oficinas, conforme a la normativa urbanística vigente. Expensas comunes. Son los gastos indispensables para garantizar la prestación de los servicios esenciales que permiten la existencia, seguridad y adecuada conservación de los bienes comunes. Se consideran servicios esenciales, entre otros, aquellos relacionados con el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción, accesibilidad y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos vinculados a estos.	Se ajusta la redacción y se corrigen los términos “copropiedad” y “propiedad horizontal”, toda vez que la propiedad horizontal corresponde al régimen jurídico, mientras que la copropiedad hace referencia al conjunto de propietarios o al inmueble sometido a dicho régimen.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
En los edificios o conjuntos destinados al uso comercial, los gastos asociados a actividades de mercadeo tendrán la naturaleza de expensas comunes, salvo disposición contraria expresa en el reglamento de propiedad horizontal. Las expensas comunes no esenciales solo serán obligatorias cuando cuenten con la aprobación de la mayoría calificada prevista en la presente ley. Interventor. Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, que representa al propietario durante la construcción de la edificación, bajo cuya responsabilidad se verifica que esta se adelante de acuerdo con todas las reglamentaciones correspondientes, siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizados por los diseñadores. Mayoría Simple o quorum decisorio: Decisión adoptada por la mayoría de coeficientes presentes o representados en la asamblea, siempre que se haya cumplido con el <i>quorum</i> mínimo requerido para deliberar. Es la mayoría ordinaria para decisiones generales no calificadas. Mayoría Calificada. La mayoría calificada en propiedad horizontal requiere como mínimo la aprobación del 70% del total de los coeficientes de copropiedad que componen el edificio o conjunto para decisiones específicas según lo defina al ley o el reglamento de la propiedad horizontal. Este porcentaje se calcula sobre el 100% de los coeficientes totales y se utiliza para decisiones como los cambios en la destinación de bienes comunes, la reforma de estatutos o la imposición de expensas extraordinarias, entre otros. 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.	En los edificios o conjuntos destinados al uso comercial, los gastos asociados a actividades de mercadeo tendrán la naturaleza de expensas comunes, salvo disposición contraria expresa en el reglamento de propiedad horizontal. Las expensas comunes no esenciales solo serán obligatorias cuando cuenten con la aprobación de la mayoría calificada prevista en la presente Ley. Interventor. Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto <u>Persona natural o jurídica con la idoneidad profesional y experiencia en las ramas de ingeniería o arquitectura;</u> que representa al propietario durante la construcción de la edificación, bajo cuya responsabilidad se verifica que esta se adelante de acuerdo con todas las reglamentaciones correspondientes, siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizados por los diseñadores. Mayoría Simple: o quorum decisorio: Decisión adoptada por la mayoría de coeficientes presentes o representados en la asamblea, siempre que se haya cumplido con el <i>quorum</i> mínimo requerido para deliberar. Es la mayoría ordinaria para decisiones generales no calificadas. <u>Corresponde a la forma de votación en la que se requiere obtener más de la mitad de los votos presentes en la reunión.</u> Mayoría Calificada. La mayoría calificada en propiedad horizontal requiere como mínimo la aprobación del 70% del total de los coeficientes de copropiedad que componen el edificio o conjunto para decisiones específicas según lo defina al ley o el reglamento de la propiedad horizontal. Este porcentaje se calcula sobre el 100% de los coeficientes totales y se utiliza para decisiones como los cambios en la destinación de bienes comunes, la reforma de estatutos o la imposición de expensas extraordinarias, entre otros. 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.	Se ajusta redacción. Se adiciona definición con objeto de darle cohesión al texto.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Propietario inicial. Persona natural o jurídica titular del derecho de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, somete dichos bienes al régimen de propiedad horizontal mediante declaración expresa contenida en escritura pública, conforme a lo establecido en la presente ley. quorum. Número mínimo de coeficientes que deben estar representados en la asamblea para que esta pueda deliberar y decidir válidamente. Puede ser de liberatorio o decisorio, dependiendo del tipo de decisión que se pretenda adoptar. quorum deliberatorio. Se conforma con la presencia de la mitad más uno de la totalidad de los coeficientes de copropiedad. Representante. Persona natural que obrando a través de un contrato de mandato (poder especial o general) actúa ante los órganos de administración y dirección de la copropiedad, en representación del titular de derecho, conforme a las facultades que le han sido otorgadas expresamente en el mandato. Régimen de Propiedad Horizontal. Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. Reglamento de Propiedad Horizontal: Es el estatuto elaborado por el propietario inicial mediante el cual se regulan los derechos, deberes y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal. Este reglamento tiene fuerza obligatoria para todos los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios de las unidades privadas, usuarios de las zonas comunes, los órganos de administración y cualquier tercero que contrate con la persona jurídica. La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes bajo cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica, implica la aceptación y sujeción al reglamento de propiedad horizontal y a las demás normas internas que regulan las relaciones de vecindad y la convivencia armónica y pacífica entre copropietarios, tenedores y órganos de administración.	Propietario inicial. Persona natural o jurídica titular del derecho de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, somete dichos bienes al régimen de propiedad horizontal mediante declaración expresa contenida en escritura pública, conforme a lo establecido en la presente <u>L</u>ey. quorum. Número mínimo de coeficientes que deben estar representados en la asamblea para que esta pueda deliberar y decidir válidamente. Puede ser de liberatorio o decisorio, dependiendo del tipo de decisión que se pretenda adoptar. quorum deliberatorio. Se conforma con la presencia de la mitad más uno de la totalidad de los coeficientes de copropiedad. quorum decisorio. Es la cantidad de votos necesarios para que una decisión sea legal. Representante. Persona natural que obrando a través de un contrato de mandato (poder especial o general) actúa ante los órganos de administración y dirección de la copropiedad, en representación del titular de derecho, conforme a las facultades que le han sido otorgadas expresamente en el mandato. Régimen de Propiedad Horizontal. Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. Reglamento de Propiedad Horizontal: Es el estatuto elaborado por el propietario inicial mediante el cual se regulan los derechos, deberes y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal. Este reglamento tiene fuerza obligatoria para todos los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios de las unidades privadas, usuarios de las zonas comunes, los órganos de administración y cualquier tercero que contrate con la persona jurídica. La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes bajo cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica, implica la aceptación y sujeción al reglamento de propiedad horizontal y a las demás normas internas que regulan las relaciones de vecindad y la convivencia armónica y pacífica entre copropietarios, tenedores y órganos de administración.	Se adiciona la definición de <i>quorum</i> decisorio con el propósito de brindar claridad conceptual sobre el número de votos requeridos para la adopción válida de decisiones dentro de los órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
El reglamento de propiedad horizontal debe estar contenido en la escritura pública mediante la cual se somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal. Sector. Área específica de la propiedad horizontal que por su uso, destinación o ubicación de los bienes privados que lo integran puede ser objeto de reglamentación especial en relación con la asignación del uso y explotación de determinados bienes comunes, las expensas comunes necesarias para su mantenimiento y la contraprestación derivada de la explotación económica de los bienes comunes, a la cual le podrán ser aplicados criterios objetivos que sustenten la diferenciación en la contribución de los copropietarios que forman parte del mismo. Parágrafo. La falta de actualización del reglamento de propiedad horizontal dentro del plazo establecido no invalidará su existencia, pero será un factor a considerar por las autoridades de inspección, vigilancia y control como indicador de una posible deficiencia en la administración, y podrá ser objeto de requerimientos por parte de dichas autoridades para su actualización en un plazo adicional.	El reglamento de propiedad horizontal debe estar contenido en la escritura pública mediante la cual se somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal. Sector. Área específica de la propiedad horizontal que por su uso, destinación o ubicación de los bienes privados que lo integran puede ser objeto de reglamentación especial en relación con la asignación del uso y explotación de determinados bienes comunes, las expensas comunes necesarias para su mantenimiento y la contraprestación derivada de la explotación económica de los bienes comunes, a la cual le podrán ser aplicados criterios objetivos que sustenten la diferenciación en la contribución de los copropietarios que forman parte del mismo. Parágrafo. La falta de actualización del reglamento de propiedad horizontal dentro del plazo establecido no invalidará su existencia, pero será un factor a considerar por las autoridades de inspección, vigilancia y control como indicador de una posible deficiencia en la administración, y podrá ser objeto de requerimientos por parte de dichas autoridades para su actualización en un plazo adicional.	El parágrafo adicionado por proposición de la honorable Representante Astrid Sánchez se modifica su ubicación, agregándolo como parágrafo 1° en el artículo 6°.
Artículo 6°. Modifíquese el artículo 5° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 5°. Contenido del reglamento de propiedad horizontal. El reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo: 1. El nombre e identificación del propietario inicial del edificio o conjunto. 2. El nombre distintivo del edificio o conjunto. 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 distrital o municipal o por la entidad o persona que haga sus veces.	Artículo 6°. Modifíquese el artículo 5° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 5°. Contenido del reglamento de propiedad horizontal. El reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo: 1. El nombre e identificación del propietario inicial del edificio o conjunto. 2. El nombre distintivo del edificio o conjunto. 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 distrital o municipal o por la entidad o persona que haga sus veces.	Se ajusta la ubicación del parágrafo avalado a la honorable Representante Astrid Sánchez. Se modifica el parágrafo 4° según observaciones realizadas por los ponentes honorable Representante Julio César Triana y honorable Representante Alejandra Gabriela Abasolo.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
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, módulos de contribución, cuotas de compensación y otros índices de participación en el pago de expensas comunes de la totalidad del edificio o conjunto según el caso; incluyendo las futuras etapas a integrar cuando la propiedad horizontal se desarrolle de esta forma; la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad, y los módulos de contribución, si los hubiere. 7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. 8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal. 9. 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 el funcionamiento y la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal. 10. Derechos y obligaciones de los propietarios. 11. En el reglamento deberá quedar expreso las facultades, funciones, restricciones, limitaciones y demás atribuciones o restricciones que tengan los órganos de dirección y administración; y el comité de convivencia. Igualmente deberá incluir el régimen sancionatorio para quienes no cumplan a cabalidad con sus funciones o se extralimiten en sus facultades. 12. Los reglamentos de copropiedad deberán actualizarse al menos cada diez (10) años, incorporando los cambios normativos y las nuevas decisiones de los copropietarios, con el fin de que este documento cumpla con su finalidad. 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.	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, módulos de contribución, cuotas de compensación y otros índices de participación en el pago de expensas comunes de la totalidad del edificio o conjunto según el caso; incluyendo las futuras etapas a integrar cuando la propiedad horizontal se desarrolle de esta forma; la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad, y los módulos de contribución, si los hubiere. 7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. 8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal. 9. 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 el funcionamiento y la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal. 10. Derechos y obligaciones de los propietarios. 11. En el reglamento deberá quedar expreso las facultades, funciones, restricciones, limitaciones y demás atribuciones o restricciones que tengan los órganos de dirección y administración; y el comité de convivencia. Igualmente deberá incluir el régimen sancionatorio para quienes no cumplan a cabalidad con sus funciones o se extralimiten en sus facultades. 12. Los reglamentos de copropiedad deberán actualizarse al menos cada diez (10) años, incorporando los cambios normativos y las nuevas decisiones de los copropietarios, con el fin de que este documento cumpla con su finalidad. 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.	

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Parágrafo 2°. En los distritos o municipios 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 3°. Además de las regulaciones mínimas establecidas por la Ley, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán incluir normas para garantizar la práctica continua y efectiva de actividades mercantiles en los bienes privados. Asimismo, la asamblea podrá establecer obligaciones específicas para los propietarios de dichos bienes privados. Esta disposición será aplicable únicamente en aquellos casos en los que las actividades mercantiles a desarrollar no estén prohibidas por la asamblea de copropietarios mediante mayoría calificada de la propiedad horizontal correspondiente. Parágrafo 4°. 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 la tenencia de mascotas o animales domésticos, al igual que el acceso de tenedores y visitantes a los bienes de dominio particular, salvo que sea por orden judicial ejecutoriada. Parágrafo 5°. Al momento de la transferencia de dominio de un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, deberá entregarse al adquirente, en medio físico o digital, copia del reglamento de propiedad horizontal, los planos eléctricos e hidráulicos, así como los manuales de usuario necesarios para el adecuado mantenimiento tanto de las unidades privadas como de las zonas comunes.	Parágrafo 2°. En los distritos o municipios 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 3°. Además de las regulaciones mínimas establecidas por la Ley, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán incluir normas para garantizar la práctica continua y efectiva de actividades mercantiles en los bienes privados. Asimismo, la asamblea podrá establecer obligaciones específicas para los propietarios de dichos bienes privados. Esta disposición será aplicable únicamente en aquellos casos en los que las actividades mercantiles a desarrollar no estén prohibidas por la asamblea de copropietarios mediante mayoría calificada de la propiedad horizontal correspondiente. Parágrafo 4°. Los reglamentos de propiedad horizontal no podrán contener normas que prohíban o limiten la enajenación, gravamen y disposición de los bienes dedominio privado a cualquier título, así como tampoco prohibir la tenencia de mascotas o animales domésticos, al igual que el acceso de tenedores y visitantes a los bienes de dominio particular, salvo que sea por orden judicial ejecutoriada. <u>pero sí podrán establecer regulaciones particulares internas y límites razonables, que no impliquen una prohibición absoluta, sobre el ejercicio de disposición que hiciere el propietario del bien a título no traslaticio de dominio.</u> <u>Para todos los efectos, se entenderán por límites razonables aquellos enmarcados y definidos de acuerdo con la Constitución Política, la Ley y la jurisprudencia de la Corte Constitucional.</u> Parágrafo 5°. Al momento de la transferencia de dominio de un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, deberá entregarse al adquirente, en medio físico o digital, copia del reglamento de propiedad horizontal, los planos eléctricos e hidráulicos, así como los manuales de usuario necesarios para el adecuado mantenimiento tanto de las unidades privadas como de las zonas comunes.	

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Estos manuales deberán incluir la lista de los proveedores de las instalaciones o aditamentos entregados con el inmueble, con el fin de facilitar el ejercicio del derecho a la garantía legal establecido en la Ley 1480 de 2014.	Estos manuales deberán incluir la lista de los proveedores de las instalaciones o aditamentos entregados con el inmueble, con el fin de facilitar el ejercicio del derecho a la garantía legal establecido en la Ley 1480 de 2014 <u>o la norma que modifique o sustituya.</u> <u>Parágrafo 6°. Parágrafo. La falta de actualización del reglamento de propiedad horizontal dentro del plazo establecido no invalidará su existencia, pero será un factor a considerar por las autoridades de inspección, vigilancia y control como indicador de una posible deficiencia en la administración, y podrá ser objeto de requerimientos por parte de dichas autoridades para su actualización en un plazo adicional.</u>	
Artículo 7°. Modifíquese el artículo 6° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 6°. Documentación anexa. Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común. El reglamento de Propiedad Horizontal debe coincidir de manera exacta con las Licencias expedidas por la Autoridad competente, en especial con la conformación progresiva o por etapas, los índices de edificabilidad, la ubicación de los bienes privados y comunes y la naturaleza y titularidad del suelo objeto de desarrollo.	Artículo 7°. Modifíquese el artículo 6° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 6°. Documentación anexa. Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común. El reglamento de Propiedad Horizontal debe coincidir de manera exacta con las Licencias expedidas por la Autoridad competente, en especial con la conformación progresiva o por etapas, los índices de edificabilidad, la ubicación de los bienes privados y comunes y la naturaleza y titularidad del suelo objeto de desarrollo.	Sin modificación
Artículo 8°. Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de la propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos, lotes de terreno o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas.	Artículo 8°. Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de la propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos, lotes de terreno o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas.	Se hace modificación de forma.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulará dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes privados y los bienes comunes ubicados en la etapa que se conforma y los coeficientes de copropiedad correspondientes a tales bienes o lotes de terreno, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo, en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales ubicados en la etapa que se conforma y los que estarán al servicio de todas las etapas que integran la propiedad horizontal. Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial o su sucesor o causahabiente mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal inicial, en las cuales se identificará plenamente la etapa que se adiciona indicando las unidades privadas, los bienes comunes que la conforman y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional. En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo. Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto, así como los riesgos que se pueden generar, suministrando a los consumidores información, conforme a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 o la norma que haga sus veces. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del reglamento de propiedad horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar. Parágrafo 1º. 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.	Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulará dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes privados y los bienes comunes ubicados en la etapa que se conforma y los coeficientes de copropiedad correspondientes a tales bienes o lotes de terreno, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo, en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales ubicados en la etapa que se conforma y los que estarán al servicio de todas las etapas que integran la propiedad horizontal. Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial o su sucesor o causahabiente mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal inicial, en las cuales se identificará plenamente la etapa que se adiciona indicando las unidades privadas, los bienes comunes que la conforman y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional. En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo. Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto, así como los riesgos que se pueden generar, suministrando a los consumidores información, conforme a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 o la norma que haga sus veces. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del reglamento de propiedad horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar. Parágrafo 1º. 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.	

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Parágrafo 2°. El propietario inicial deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, servicios públicos provisionales, 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. Parágrafo 3°. 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.	Parágrafo 2°. El propietario inicial deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, servicios públicos provisionales, 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. Parágrafo 3°. 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 9°. Modifíquese el artículo 8° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 8°. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde a la Cámara de Comercio del lugar de ubicación del edificio o conjunto. La inscripción, o actualización se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal, la revisoría fiscal y quienes conformen el consejo de administración. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. Para la inscripción o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización.	Artículo 9°. Modifíquese el artículo 8° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 8°. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde a la Cámara de Comercio del lugar de ubicación del edificio o conjunto. La inscripción, o actualización se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal, la revisoría fiscal y quienes conformen el consejo de administración. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. Para la inscripción o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización.	Se modifica el parágrafo segundo, con objetivo de adicionar facultad reglamentaria que determine el procedimiento para llevar a cabo el registro de viviendas VIP Y VIS de 5 o menos unidades de vivienda.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción o actualización de las certificaciones de representación legal, la revisoría fiscal y quienes conformen el consejo de administración, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera la verificación de la identidad del sujeto que solicita el registro. Este trámite será gratuito para las Propiedades Horizontales cuyo estrato sea 1 y 2. Parágrafo 1°. Las Cámaras de Comercio deberán dar respuesta a la solicitud dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación. Al momento de efectuar el trámite, las Cámaras de Comercio, verificarán la identidad del sujeto que solicita el registro. Parágrafo 2°. Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica. Parágrafo 3°. La copropiedad, que elija u opte por elegir revisor fiscal, deberá cumplir con el requisito de publicidad, registrando el nombramiento ante la Cámara de Comercio, so pena de sanción. Artículo 10. Adiciónense unos parágrafos al artículo 9° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 9°. Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno nacional.	En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción o actualización de las certificaciones de representación legal, la revisoría fiscal y quienes conformen el consejo de administración, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera la verificación de la identidad del sujeto que solicita el registro. Este trámite será gratuito para las Propiedades Horizontales cuyo estrato sea 1 y 2. Parágrafo 1°. Las Cámaras de Comercio deberán dar respuesta a la solicitud dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación. Al momento de efectuar el trámite, las Cámaras de Comercio, verificarán la identidad del sujeto que solicita el registro. Parágrafo 2°. Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica. <u>El Gobierno nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, el procedimiento y funcionamiento para realizar la suscripción de la escritura pública.</u> Parágrafo 3°. La copropiedad, que elija u opte por elegir revisor fiscal, deberá cumplir con el requisito de publicidad, registrando el nombramiento ante la Cámara de Comercio, so pena de sanción. Artículo 10. Adiciónense unos parágrafos al artículo 9° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 9°. Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno nacional.	Sin modificación

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
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 1º. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban contruidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. Parágrafo 2º. 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 3º. 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 4º. Si todos los propietarios deciden transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en la presente ley.	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 1º. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban contruidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. Parágrafo 2º. 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 3º. 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 4º. Si todos los propietarios deciden transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en la presente ley.	

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Artículo 11. Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 15. Seguros. Todas las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán constituir pólizas de seguros que cubran el 100% de los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos. Igualmente, las copropiedades deberán contratar pólizas de seguro con amparo de responsabilidad civil extracontractual, que cubran los riesgos que se puedan generar por actividades o comportamientos de trabajadores, contratistas, a ocupantes o visitantes en áreas comunes. 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 asonada, incendio, terremoto y maremoto de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción; al igual que para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3. Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto de los bienes comunes susceptibles a ser asegurados que trata la presente ley.	Artículo 11. Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 15. Seguros. Todas las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán constituir pólizas de seguros que cubran el 100% de los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto, que garanticen la reconstrucción <u>o reparación</u> total de los mismos. Igualmente, las copropiedades deberán contratar pólizas de seguro con amparo de responsabilidad civil extracontractual, que cubran los riesgos que se puedan generar por actividades o comportamientos de trabajadores, contratistas, a ocupantes o visitantes en áreas comunes. 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 <u>G</u>obierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra asonada, incendio, terremoto y maremoto de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción; al igual que para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3. Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto de los bienes comunes susceptibles a ser asegurados que trata la presente ley.	Se modifica la disposición con el fin de ampliar la cobertura del seguro, permitiendo no solo la reconstrucción total sino también la reparación total del inmueble, según el nivel de afectación ocasionado por el siniestro. Se elimina el inciso puesto que introduce una carga adicional e injustificada para las propiedades horizontales que operan o administran unidades destinadas a alojamiento turístico, al exigir una póliza de responsabilidad específica. Esta obligación excede el alcance del régimen de propiedad horizontal y puede desincentivar la operación formal de vivienda turística al incrementar costos y cargas administrativas. Además, la medida resulta redundante frente al marco normativo vigente, en particular la Ley 2068 de 2020, que ya exige a los prestadores de servicios turísticos contar con pólizas que cubran los riesgos de la actividad. La disposición generaría así una doble regulación, imponiendo requisitos ya contemplados por la legislación sectorial.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Parágrafo 2°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que esta 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 expedir las pólizas de seguros de las copropiedades residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados. Parágrafo 4°. Las copropiedades podrán contratar seguros multiriesgo de manera colectiva a través de asociaciones de propiedad horizontal para buscar mejores condiciones de mercado y primas más bajas.	Parágrafo 2°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que esta 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 expedir las pólizas de seguros de las copropiedades residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados. Parágrafo 4°. Las copropiedades podrán contratar seguros multiriesgo de manera colectiva a través de asociaciones de propiedad horizontal para buscar mejores condiciones de mercado y primas más bajas.	
Artículo 12. Modifíquese el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectuará de manera simultánea con la entrega de la primera unidad privada según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se deberán entregar a las personas (s) designada(s) por la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un numero de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.	Artículo 12. Modifíquese el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectuará de manera simultánea con la entrega de la primera unidad privada según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se deberán entregar a las personas (s) designada(s) por la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un numero de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.	Se elimina parte del inciso cuarto puesto que el concepto de ascensor es clasificado como un bien esencial como señala las definiciones y el inciso anterior.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
La entrega deberá incluir los documentos de 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. El constructor deberá entregar, además, copia de la Certificación Técnica de Ocupación expedida conforme a la normativa vigente, como soporte de la actitud constructiva del edificio, sin que ello exima de las obligaciones de recibo material de los bienes comunes por parte de la persona jurídica de la propiedad horizontal. Para efectos de entrega del sistema de ascensores estos deberán ser entregados certificados de conformidad con la norma técnica vigente para transporte vertical, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general. Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega de conformidad con lo establecido en la Ley 361 de 1997 o las normas que la reglamente, modifique o sustituya. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos como ascensores, bombas y demás elementos instalados, expedidos por sus respectivos proveedores, así como los planos “record” o definitivos, y en general, la documentación relacionada con los servicios públicos domiciliarios. Las alcaldías distritales, municipales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en su calidad de autoridades de control urbano, deberán ejercer vigilancia y control durante la ejecución de las obras, en caso de detectar incumplimientos deberán requerir de manera inmediata el apoyo de la Policía Nacional para garantizar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o su equivalente, de conformidad con las medidas correctivas previstas en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias a que haya lugar.	La entrega deberá incluir los documentos de 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. El constructor deberá entregar, además, copia de la Certificación Técnica de Ocupación expedida conforme a la normativa vigente, como soporte de la actitud constructiva del edificio, sin que ello exima de las obligaciones de recibo material de los bienes comunes por parte de la persona jurídica de la propiedad horizontal. Para efectos de entrega del sistema de ascensores estos deberán ser entregados certificados de conformidad con la norma técnica vigente para transporte vertical, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general. Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega de conformidad con lo establecido en la Ley 361 de 1997 o las normas que la reglamente, modifique o sustituya. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos como ascensores, bombas y demás elementos instalados, expedidos por sus respectivos proveedores, así como los planos “record” o definitivos, y en general, la documentación relacionada con los servicios públicos domiciliarios. Las alcaldías distritales, municipales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en su calidad de autoridades de control urbano, deberán ejercer vigilancia y control durante la ejecución de las obras, en caso de detectar incumplimientos deberán requerir de manera inmediata el apoyo de la Policía Nacional para garantizar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o su equivalente, de conformidad con las medidas correctivas previstas en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias a que haya lugar.	

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Parágrafo 1°. Cuando se trate de conjuntos o proyectos contruidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido. Parágrafo 2°. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado, o sus modificaciones debidamente aprobadas y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal o sus adiciones y reformas. Parágrafo 3 °. Los informes o conceptos profesionales requeridos en el proceso de recepción de bienes comunes deberán ser suscritos por profesionales con la idoneidad y especialidad exigidas por las normas vigentes que regulan el ejercicio de cada profesión. El incumplimiento de este requisito acarreará la invalidez del informe o concepto respectivo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y administrativas que impongan los consejos y tribunales profesionales competentes y demás acciones que a que haya lugar. Parágrafo 4°. En las asambleas de copropietario, el constructor o propietario inicial tendrá derecho a votar en proporción a sus coeficientes de copropiedad. No obstante, en las decisiones que versen sobre la aprobación de actas de entrega de bienes comunes, la ejecución de garantías de construcción o la aprobación de cuotas extraordinarias destinadas a cubrir deficiencias constructivas, el propietario inicial deberá declararse impedido o abstenerse de votar, en salvaguarda de la transparencia y evitando conflictos de interés entre su calidad de constructor y la de copropietario. Parágrafo 5°. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción. Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad.	Parágrafo 1°. Cuando se trate de conjuntos o proyectos contruidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido. Parágrafo 2°. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado, o sus modificaciones debidamente aprobadas y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal o sus adiciones y reformas. Parágrafo 3°. Los informes o conceptos profesionales requeridos en el proceso de recepción de bienes comunes deberán ser suscritos por profesionales con la idoneidad y especialidad exigidas por las normas vigentes que regulan el ejercicio de cada profesión. El incumplimiento de este requisito acarreará la invalidez del informe o concepto respectivo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y administrativas que impongan los consejos y tribunales profesionales competentes y demás acciones que a que haya lugar. Parágrafo 4°. En las asambleas de copropietario, el constructor o propietario inicial tendrá derecho a votar en proporción a sus coeficientes de copropiedad. No obstante, en las decisiones que versen sobre la aprobación de actas de entrega de bienes comunes, la ejecución de garantías de construcción o la aprobación de cuotas extraordinarias destinadas a cubrir deficiencias constructivas, el propietario inicial deberá declararse impedido o abstenerse de votar, en salvaguarda de la transparencia y evitando conflictos de interés entre su calidad de constructor y la de copropietario. Parágrafo 5°. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción. Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad.	

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Artículo 13. Adiciónese el artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 24D. 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 sanciones administrativas, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que haya a lugar. Las Alcaldías Distritales, Municipales 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, ejercerán funciones de inspección, vigilancia y control sobre el cumplimiento de la normatividad urbanística, las condiciones técnicas de la obra y las obligaciones derivadas de la licencia de construcción, de conformidad con lo establecido en la Ley 1801 de 2016 o la norma que lo modifique. Por su parte, la Superintendencia de Industria y Comercio ejercerá funciones de inspección, control y vigilancia en lo relacionado con conductas que puedan construir vulneraciones a las normas de protección al consumidor, especialmente frente a la información, calidad y garantías de los bienes comunes entregados, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto del Consumidor o en la norma que lo sustituya. En la comercialización y venta de proyectos inmobiliarios sometidos al régimen de propiedad horizontal, los constructores y enajenadores deberán dar cumplimiento a las obligaciones frente a los deberes de información y garantía contenidos en la Ley 1480 de 2011 o la norma que haga sus veces. El incumplimiento de esta norma dará lugar a las sanciones administrativas de que trata la Ley 1480 de 2011.	Artículo 13. Adiciónese el artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 24D. 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 sanciones administrativas, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que haya a lugar. Las Alcaldías Distritales, Municipales 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, ejercerán funciones de inspección, vigilancia y control sobre el cumplimiento de la normatividad urbanística, las condiciones técnicas de la obra y las obligaciones derivadas de la licencia de construcción, de conformidad con lo establecido en la Ley 1801 de 2016 o la norma que lo modifique. Por su parte, la Superintendencia de Industria y Comercio ejercerá funciones de inspección, control y vigilancia en lo relacionado con conductas que puedan construir vulneraciones a las normas de protección al consumidor, especialmente frente a la información, calidad y garantías de los bienes comunes entregados, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto del Consumidor o en la norma que lo sustituya. En la comercialización y venta de proyectos inmobiliarios sometidos al régimen de propiedad horizontal, los constructores y enajenadores deberán dar cumplimiento a las obligaciones frente a los deberes de información y garantía contenidos en la Ley 1480 de 2011 o la norma que haga sus veces. El incumplimiento de esta norma dará lugar a las sanciones administrativas de que trata la Ley 1480 de 2011.	Sin modificación

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Artículo 14. Adiciónese el artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 24E. 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, y en 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 14. Adiciónese el artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 24E. 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, y en 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.	Sin modificación
Artículo 15. Modifíquese el artículo 26° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados. En el caso de parcelaciones o lotes campestres, el coeficiente se calculará sobre el área total privada del lote, sin distingo del área privada cubierta. Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.	Artículo 15. Modifíquese el artículo 26° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente <u>L</u>ey para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados. En el caso de parcelaciones o lotes campestres, el coeficiente se calculará sobre el área total privada del lote, sin distingo del área privada cubierta. Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.	Se hace modificación de forma

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Artículo 16. Modifíquese el artículo 28 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 28. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: 1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. 2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo. 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto. 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. 5. Cuando, previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios y cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables se aumente el área construida de un bien privado.	Artículo 16. Modifíquese el artículo 28 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 28. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: 1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. 2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo. 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto. 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. 5. Cuando, previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios y cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables se aumente el área construida de un bien privado.	Sin modificación
Artículo 17. Modifíquese el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y para la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el coeficiente y/o módulo de contribución que le corresponda.	Artículo 17. Modifíquese el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y para la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el coeficiente y/o módulo de contribución que le corresponda.	Sin modificación.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. Lo mismo sucederá con la primera escritura de la constructora al primer comprador. Parágrafo 1°. Cuando el dominio de un bien privado pertenciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. Parágrafo 2°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. Parágrafo 3°. En las Propiedades Horizontales residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta exoneración no aplicará para los costos de administración general asociados a la supervisión del contrato de mantenimiento.	Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. Lo mismo sucederá con la primera escritura de la constructora al primer comprador. Parágrafo 1°. Cuando el dominio de un bien privado pertenciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. Parágrafo 2°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. Parágrafo 3°. En las Propiedades Horizontales residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta exoneración no aplicará para los costos de administración general asociados a la supervisión del contrato de mantenimiento.	

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Parágrafo 4°. El propietario inicial participará en el pago de las expensas comunes desde el momento en que el proyecto quede adherido al reglamento de Propiedad Horizontal y se haya entregado por lo menos un inmueble al nuevo propietario, dicho pago se realizará por todas las unidades que estén integradas al Reglamento de Propiedad Horizontal. De lo anterior el propietario inicial tendrá que dejar constancia al momento de suscribir la escritura de venta del inmueble, basado en el presupuesto elaborado para tal fin. Parágrafo 5°. Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios.	Parágrafo 4°. El propietario inicial participará en el pago de las expensas comunes desde el momento en que el proyecto quede adherido al reglamento de Propiedad Horizontal y se haya entregado por lo menos un inmueble al nuevo propietario, dicho pago se realizará por todas las unidades que estén integradas al Reglamento de Propiedad Horizontal. De lo anterior el propietario inicial tendrá que dejar constancia al momento de suscribir la escritura de venta del inmueble, basado en el presupuesto elaborado para tal fin. Parágrafo 5°. Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios.	
Artículo 18. Modifíquese el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la asamblea general, con <i>quorum</i> que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior o la condonación de los mismos, así como la aprobación del pago de las expensas comunes en especie. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en observancia a las políticas de protección de datos personales.	Artículo 18. Modifíquese el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la asamblea general, con <i>quorum</i> que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior o la condonación parcial de los mismos, así como la aprobación del pago de las expensas comunes en especie. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en observancia a las políticas de protección de datos personales.	Se propone que la sanción no sea desnaturalizada de manera completa sino conserve su naturaleza punitiva, permitiendo exclusivamente una condonación parcial.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Artículo 19. Modifíquese el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto número 1333 de 1986. Parágrafo 1º. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.	Artículo 19. Modifíquese el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto número 1333 de 1986. Parágrafo 1º. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.	Se elimina el artículo puesto que no se realiza ninguna modificación en la norma actual.
Artículo 20. Modifíquese el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, se podrán desarrollar de manera virtual, presencial, mixta o por cualquier medio telemático; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Sereunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. Se enviará la convocatoria con antelación prevista en el reglamento y en silencio de este será un término no inferior a 5 días calendario.	Artículo 20- 19. Modifíquese el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, se podrán desarrollar de manera virtual, presencial, mixta o por cualquier medio telemático; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. Se enviará la convocatoria con antelación prevista en el reglamento y en silencio de este será un término no inferior a 5 días calendario.	Se ajusta la numeración del artículo.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Parágrafo 1°. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria y decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. Parágrafo 2°. Tratándose de asambleas ordinarias deberá anexarse la información administrativa y financiera de conformidad con las disposiciones legales vigentes y la ejecución presupuestal pertinente. Parágrafo 3°. Cuando la convocatoria sea efectuada por el revisor fiscal o la quinta parte de los propietarios, el administrador si existiere, deberán facilitar su publicación, en su defecto los convocantes podrán remitir a las unidades privadas de la propiedad horizontal y publicarlas en lugares visibles de la copropiedad.	Parágrafo 1°. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria y decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. Parágrafo 2°. Tratándose de asambleas ordinarias deberá anexarse la información administrativa y financiera de conformidad con las disposiciones legales vigentes y la ejecución presupuestal pertinente. Parágrafo 3°. Cuando la convocatoria sea efectuada por el revisor fiscal o la quinta parte de los propietarios, el administrador si existiere, deberán facilitar su publicación, en su defecto los convocantes podrán remitir a las unidades privadas de la propiedad horizontal y publicarlas en lugares visibles de la copropiedad.	
Artículo 21. Modifíquese el artículo 40 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 40. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a los ocho pasados meridianos (8:00 p. m.) Esta Asamblea deberá contar con el <i>quorum</i> mínimo de la quinta parte de los propietarios. Esta Asamblea deberá contar con el <i>quorum</i> mínimo establecido mayoría simple. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de la copropiedad, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para efectos de mayorías calificadas.	Artículo 21 20. Modifíquese el artículo 40 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 40. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a los ocho pasados meridianos (8:00 p. m.) gEsta Asamblea deberá contar con el <i>quorum</i> mínimo de la quinta parte de los propietarios. Esta Asamblea deberá contar con el <i>quorum</i> mínimo establecido y sus decisiones se regirán por mayoría simple. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de la copropiedad, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para efectos de mayorías calificadas.	Se ajusta numeración del artículo y se mejora redacción.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Artículo 22. Modifíquese el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 42. Reuniones no presenciales. Los Propietarios representantes, tenedores a cualquier título y locatarios o delegados podrán realizar reuniones por medios telemáticos, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y su permanencia para deliberar y decidir de conformidad con el <i>quorum</i> 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 convocatoria efectuada a los copropietarios.	Artículo 22: 21. Modifíquese el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 42. Reuniones no presenciales. Los Propietarios representantes, tenedores a cualquier título y locatarios o delegados podrán realizar reuniones por medios telemáticos, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y su permanencia para deliberar y decidir de conformidad con el <i>quorum</i> 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 convocatoria efectuada a los copropietarios.	Se ajusta numeración del artículo.
Artículo 23. 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 <i>quorum</i> 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 presidente y secretario de la reunión y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días calendario siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.	Artículo 23: 22. 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 <i>quorum</i> 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 presidente y secretario de la reunión y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días calendario siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.	Se ajusta numeración del artículo.
Artículo 24. 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 valor de las expensas necesarias mensuales. 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las ordinarias.	Artículo 24: 23. Modifíquese el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal: 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 valor de las expensas necesarias mensuales. 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las ordinarias.	Se ajusta numeración del artículo.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
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%). 8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 9. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal. 10. Liquidación y disolución. 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.	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%). 8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 9. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal. 10. Liquidación y disolución. 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 25. Modifíquese el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 47. Actas. Las decisiones adoptadas por la asamblea deberán quedar consignadas en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma. En dichas actas se deberá indicar si la reunión fue ordinaria o extraordinaria, la forma de convocatoria, el orden del día, el nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada, el respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. Cuando la asamblea designe personas encargadas de verificar la redacción del acta, estas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento de propiedad horizontal o, en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la reunión. La comisión verificadora deberá elaborar un informe en el que se certifique la veracidad del contenido del acta y de lo ocurrido durante la reunión, incluyendo las consideraciones que cada verificador estime pertinentes. Este informe deberá estar suscrito, como mínimo, por la mayoría simple de los miembros del comité verificador.	Artículo 25. 24. Modifíquese el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 47. Actas. Las decisiones adoptadas por la asamblea deberán quedar consignadas en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma. En dichas actas se deberá indicar si la reunión fue ordinaria o extraordinaria, la forma de convocatoria, el orden del día, el nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada, el respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. Cuando la asamblea designe personas encargadas de verificar la redacción del acta, estas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento de propiedad horizontal o, en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la reunión. La comisión verificadora deberá elaborar un informe en el que se certifique la veracidad del contenido del acta y de lo ocurrido durante la reunión, incluyendo las consideraciones que cada verificador estime pertinentes. Este informe deberá estar suscrito, como mínimo, por la mayoría simple de los miembros del comité verificador.	Se ajusta numeración del artículo. Se modifica el parágrafo con el fin de atribuir inicialmente la competencia a las Cámaras de Comercio, como entidades encargadas del registro y apoyo institucional de la propiedad horizontal, garantizando mayor especialidad y eficiencia en la atención de las reclamaciones.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Dentro de un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador deberá poner a disposición de los propietarios una copia completa del acta en el lugar designado como sede de la administración, e informar de esta publicación a todos los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia de la fecha y lugar en que fue publicada. La copia del acta debidamente suscrita constituirá prueba suficiente de los hechos consignados en ella, salvo prueba en contrario que demuestre su falsedad. El administrador estará obligado a entregar copia del acta a quien así lo solicite. Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.	Dentro de un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador deberá poner a disposición de los propietarios una copia completa del acta en el lugar designado como sede de la administración, e informar de esta publicación a todos los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia de la fecha y lugar en que fue publicada. La copia del acta debidamente suscrita constituirá prueba suficiente de los hechos consignados en ella, salvo prueba en contrario que demuestre su falsedad. El administrador estará obligado a entregar copia del acta a quien así lo solicite. Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación <u>ante la Cámara de Comercio, en caso que en el municipio no exista, se deberá dirigir ante</u> el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.	
	<u>Artículo 25. Adiciónese el artículo 47 A de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</u> <u>Artículo 47 A. Actas del Consejo de Administración. De cada sesión del Consejo de Administración se levantará un acta que deberá cumplir, en lo pertinente, con las mismas formalidades de redacción, suscripción, publicidad y valor probatorio exigidas para las actas de la Asamblea General de Propietarios.</u> <u>El acta será firmada por el Presidente y el Secretario del Consejo designados para la respectiva sesión. El Administrador actuará como secretario en las reuniones del Consejo, salvo que este designe a uno de sus miembros, y tendrá la obligación de asentar dichas actas en el libro de actas de la copropiedad, debidamente registrado.</u> <u>Las actas deberán publicarse y ponerse a disposición de los copropietarios en un término no mayor a cinco (5) días hábiles después de realizada la sesión, por los medios de comunicación interna de la copropiedad.</u>	Se adiciona el presente artículo con el fin de fortalecer la transparencia, publicidad y trazabilidad de las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración, garantizando seguridad jurídica, acceso a la información y valor probatorio de sus actuaciones dentro de la copropiedad.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Artículo 26. Modifíquese el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley. Parágrafo. El Reglamento Interno de Propiedad Horizontal deberá establecer sobre quién recae la obligación del pago de honorarios, ya sea la copropiedad o el deudor, así como el porcentaje correspondiente por concepto de recaudo en etapa pre-jurídica y jurídica, y los intereses generados conforme a lo dispuesto en la presente ley.	Artículo 26. Modifíquese el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley. Parágrafo. El Reglamento de Propiedad Horizontal deberá establecer sobre quién recae la obligación del pago de honorarios, ya sea la copropiedad o el deudor, así como el porcentaje correspondiente por concepto de recaudo en etapa pre-jurídica y jurídica, y los intereses generados conforme a lo dispuesto en la presente Ley. <u>En ausencia de disposición expresa en el reglamento, la asamblea establecerá los porcentajes por concepto de recaudo en etapa pre-jurídica y jurídica.</u>	Se ajusta la redacción con objeto de aclarar la situación en que el reglamento no contemple los topes de porcentajes.
Artículo 27. Modifíquese el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes.	Artículo 27. Modifíquese el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes.	Se corrige la numeración y se adicionan dos numerales de acuerdo con las funciones actuales de los administradores.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal. 2. Verificar y recibir los bienes comunes entregados por el propietario inicial; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; no los recibirá y deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria. 3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 4. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 5. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 6. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas mensuales y anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.	1. Vela por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal. 2. Verificar y recibir los bienes comunes entregados por el propietario inicial; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; no los recibirá y deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria. 3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 4. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 5. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 6. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas mensuales y anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.	

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal. 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea; actas de consejo de administración de registro de propietarios, residente; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten. 10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. 11. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 13. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, 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.	7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal. 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea; actas de consejo de administración de registro de propietarios, residentes; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten. 10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. 11. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 13. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general; o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 14. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios.	

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
15. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 16. Poner en conocimiento de los propietarios de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si los hubiere. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten. 17. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran. 18. Expedir la paz y salvo de cuentas con la administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular o cuando este lo solicite. 19. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización. 20. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados, de conformidad con los plazos y requisitos establecidos en la Ley 1755 de 2015 o la norma que la modifique o sustituya. 22. Es deber del administrador, contar en todo momento con vías de comunicación abiertas a los propietarios para cabal cumplimiento de las funciones establecidas en este artículo. 23. Garantizar el respeto de los derechos fundamentales de todos los copropietarios y residentes garantizando en cada actuación el debido proceso. Sin sustituir las competencias de la asamblea general ni el Consejo de Administración. Para lo cual deberá mantenerse actualizado en cuanto a la normatividad vigente y la jurisprudencia que se emita sobre el particular.	15. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 16. Poner en conocimiento de los propietarios de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si los hubiere. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten. 17. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran. 18. Expedir la paz y salvo de cuentas con la administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular o cuando este lo solicite. 19. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización. 20. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados, de conformidad con los plazos y requisitos establecidos en la Ley 1755 de 2015 o la norma que la modifique o sustituya. 22. <u>21.</u> Es deber del administrador, contar en todo momento con vías de comunicación abiertas a los propietarios para cabal cumplimiento de las funciones establecidas en este artículo. 23. <u>22.</u> Garantizar el respeto de los derechos fundamentales de todos los copropietarios y residentes garantizando en cada actuación el debido proceso. Sin sustituir las competencias de la asamblea general ni el Consejo de Administración. Para lo cual deberá mantenerse actualizado en cuanto a la normatividad vigente y la jurisprudencia que se emita sobre el particular.	

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
24. Adoptar, aplicar y supervisar las políticas de tratamiento y protección de datos personales de los residentes, empleados, contratistas y visitantes de la copropiedad, garantizando el manejo seguro, reservado y adecuado de la información, conforme a la Ley 1581 de 2012 y sus normas reglamentarias. 25. Diseñar, implementar y mantener el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) para todos los trabajadores directos e indirectos vinculados a la copropiedad, asegurando su cumplimiento integral de acuerdo con los lineamientos, estándares mínimos y reglamentación vigentes expedidos por el Ministerio del Trabajo. Parágrafo 1°. El Gobierno nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, el contenido, las causas, el correctivo, la forma y el proceso del régimen de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley por parte de los administradores.	24. 23. Adoptar, aplicar y supervisar las políticas de tratamiento y protección de datos personales de los residentes, empleados, contratistas y visitantes de la copropiedad, garantizando el manejo seguro, reservado y adecuado de la información, conforme a la Ley 1581 de 2012 y sus normas reglamentarias. 25. 24. Diseñar, implementar y mantener el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) para todos los trabajadores directos e indirectos vinculados a la copropiedad, asegurando su cumplimiento integral de acuerdo con los lineamientos, estándares mínimos y reglamentación vigentes expedidos por el Ministerio del Trabajo. 25. Recibir bajo inventario detallado, conservar y custodiar de manera permanente los planos récord ‘as-built’ (arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidrosanitarios y de redes especiales) en formato físico y digital, así como las bitácoras de obra y manuales de mantenimiento de los equipos comunes. Esta información deberá estar disponible para consulta de los propietarios y será entregada formalmente a quien lo suceda en el cargo mediante acta de entrega. 26. Las demás funciones previstas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. Parágrafo 1°. El Gobierno Nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, el contenido, las causas, el correctivo, la forma y el proceso del régimen de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley por parte de los administradores.	
Artículo 28. Adiciónese el artículo 51A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 51A. Inscripción y calidades. Cualquier persona que ejerza o pretenda ejercer como administrador de propiedad horizontal deberá inscribirse en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, 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.	Artículo 28. Adiciónese el artículo 51A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 51A. Inscripción y calidades. Cualquier persona que ejerza o pretenda ejercer como administrador de propiedad horizontal deberá inscribirse en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, 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.	Sin modificación.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Artículo 29. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades. Los administradores que, en función de sus facultades representen legalmente a una persona jurídica sometida al Régimen de Propiedad Horizontal en procesos judiciales o administrativos, o cuando la información por ellos aportada vaya a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en la normatividad que regule la materia. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil a que hubiere lugar conforme a las leyes colombianas y los requisitos, inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en otras normas legales.	Artículo 29. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades. Los administradores que, en función de sus facultades representen legalmente a una persona jurídica sometida al Régimen de Propiedad Horizontal en procesos judiciales o administrativos, o cuando la información por ellos aportada vaya a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en la normatividad que regule la materia. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil a que hubiere lugar conforme a las leyes colombianas y los requisitos, inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en otras normas legales.	Sin modificación.
Artículo 30. Adiciónese el artículo 51B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 51B. Requisitos. Para la inscripción en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, se debe cumplir con los siguientes requisitos. 1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas. 2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas, contables o legales. Parágrafo 1º. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.	Artículo 30. Adiciónese el artículo 51B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 51B. Requisitos. Para la inscripción en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, se debe cumplir con los siguientes requisitos. 1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas. 2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas, contables o legales. Parágrafo 1º. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.	Sin modificación

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Parágrafo 2º. Administradores <i>ad honorem</i>. 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.	Parágrafo 2º. Administradores <i>ad honorem</i>. 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 31. Modifíquese el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 52. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los dos meses siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo. Parágrafo º. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.	Artículo 31. Modifíquese el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 52. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. <u>No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.</u> Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los dos meses siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo. Parágrafo º. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.	Se adiciona el inciso original del artículo 52, puesto que el mismo contiene la condición necesaria señalada en el inciso tercero.
Artículo 32. 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. Elegir al Administrador para períodos no superiores a un (1) año pudiendo ser reelegido, y supervisar sus Funciones y removerlo por justas causas.	Artículo 32. 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. Elegir al Administrador para períodos no superiores a un (1) año pudiendo ser reelegido, y supervisar sus Funciones y removerlo por justas causas.	Se elimina la numeración del parágrafo atendiendo a que solo existe un parágrafo en el artículo.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
2. Dar directrices al administrador 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, 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 <i>ad honorem</i>, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal. 7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los estados financieros y proyectos de presupuesto que le presente el administrador de forma mensual o para las reuniones generales de asamblea. 8. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal. 9. Garantizar el respeto de los derechos fundamentales de todos los copropietarios y moradores no propietarios. Para lo cual deberá mantenerse actualizado en cuanto a la normatividad vigente y la jurisprudencia que se emita sobre el particular. Parágrafo 1º. 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 en reuniones de Asamblea. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.	2. Dar directrices al administrador 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, 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 <i>ad honorem</i>, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal. 7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los estados financieros y proyectos de presupuesto que le presente el administrador de forma mensual o para las reuniones generales de asamblea. 8. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal. 9. Garantizar el respeto de los derechos fundamentales de todos los copropietarios y moradores no propietarios. Para lo cual deberá mantenerse actualizado en cuanto a la normatividad vigente y la jurisprudencia que se emita sobre el particular. Parágrafo 1º. 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 en reuniones de Asamblea. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.	
Artículo 33. Adiciónese el artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 55A. Requisitos. Para ser miembro del Consejo de administración se requiere: 1. Ser propietario, delegado o apoderado mediante poder general y escritura pública que le faculte para tal fin.	Artículo 33. Adiciónese el artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 55A. Requisitos. Para ser miembro del Consejo de administración se requiere: 1. Ser propietario, delegado o apoderado mediante poder <u>otorgado mediante</u> escritura pública que le faculte para tal fin.	Se adiciona un parágrafo y ajusta redacción.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
2. Ser elegido por la Asamblea General Ordinaria. 3. Estar a paz y salvo por todo concepto con la propiedad horizontal in nomine persona. 4. No tener litigios pendientes en contra de la Propiedad horizontal. 5. Los que disponga el RIPH siempre que no sean contrarios a la Constitución y las leyes. Parágrafo. El consejero que una vez nombrado incurra en cualquiera de los numerales anteriores perderá la condición de consejero de administración.	2. Ser elegido por la Asamblea General Ordinaria. 3. Estar a paz y salvo por todo concepto con la propiedad horizontal in nomine persona. 4. No tener litigios pendientes en contra de la Propiedad horizontal. 5. Los que disponga el RIPH siempre que no sean contrarios a la Constitución y las leyes. Parágrafo 1°. El consejero que una vez nombrado incurra en cualquiera de los numerales anteriores perderá la condición de consejero de administración. <u>Parágrafo 2°. Los apoderados que integren el Consejo de Administración mediante poder general elevado a escritura pública, asumirán para todos los efectos legales las mismas responsabilidades, inhabilidades e incompatibilidades que el propietario representado. El propietario será solidariamente responsable por las acciones u omisiones de su representante en el ejercicio del cargo, sin perjuicio de las acciones de repetición a que haya lugar.</u>	
Artículo 34. Adiciónese el artículo 55B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 55B. 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. El miembro del consejo de administración no podrá ejercer ningún otro cargo como contador, administrador, revisor fiscal, comité de convivencia, contratista, entre otros, en la misma propiedad horizontal. 4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador. 5. En el caso de propiedades horizontales, está prohibido a los miembros del consejo de administración, revelar información personal, comercial, o industrial, usar información privilegiada en beneficio propio o de terceros y participar en actos en los que tenga conflicto de interés.	Artículo 34. Adiciónese el artículo 55B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 55B. 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. El miembro del consejo de administración no podrá ejercer ningún otro cargo como contador, administrador, revisor fiscal, comité de convivencia, contratista, entre otros, en la misma propiedad horizontal. 4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador. 5. En el caso de propiedades horizontales, está prohibido a los miembros del consejo de administración, revelar información personal, comercial, o industrial, usar información privilegiada en beneficio propio o de terceros y participar en actos en los que tenga conflicto de interés.	

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
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. Parágrafo 2°. Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración, en razón a su condición de miembros del consejo de administración <i>ad honorem</i>, salvo que el RIPH estipule lo contrario.	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. Parágrafo 2°. Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración, en razón a su condición de miembros del consejo de administración <i>ad honorem</i>, salvo que el RIPH estipule lo contrario.	Sin modificación.
Artículo 35. Adiciónese el artículo 56B de la Ley 675 de 2001, el cual quedará, así: Artículo 56B. Inhabilidades e incompatibilidades de Consejo de Administración. No podrán celebrar contratos con la copropiedad o suministrar bienes o servicios directamente o por interpuesta persona: 1. Los miembros del Consejo de Administración, sus cónyuges o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil. 2. Las sociedades en las que el miembro del Consejo de Administración o su cónyuge o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus juntas directivas. 3. Las sociedades de personas en las que el miembro del Consejo de Administración, o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil sean socios. 4. Las Corporaciones, asociaciones y fundaciones en las que el miembro del Consejo Administración o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus consejos directivos, excepto cuando se trate de programas de utilidad común, de beneficencia, de educación superior o que propendan por el mejoramiento de la imagen de la ciudad, su desarrollo o el bienestar de sus habitantes.	Artículo 35. Adiciónese el artículo 56B de la Ley 675 de 2001, el cual quedará, así: Artículo 56B. Inhabilidades e incompatibilidades de Consejo de Administración. No podrán celebrar contratos con la copropiedad o suministrar bienes o servicios directamente o por interpuesta persona: 1. Los miembros del Consejo de Administración, sus cónyuges o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil. 2. Las sociedades en las que el miembro del Consejo de Administración o su cónyuge o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus juntas directivas. 3. Las sociedades de personas en las que el miembro del Consejo de Administración, o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil sean socios. 4. Las Corporaciones, asociaciones y fundaciones en las que el miembro del Consejo Administración o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus consejos directivos, excepto cuando se trate de programas de utilidad común, de beneficencia, de educación superior o que propendan por el mejoramiento de la imagen de la ciudad, su desarrollo o el bienestar de sus habitantes.	Sin modificación.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Artículo 36. Modifíquese el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 56. Obligatoriedad. La propiedad horizontal de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios. El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en la propiedad horizontal respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista. La propiedad horizontal de uso residencial, con un número mayor a treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos y depósitos, tendrá un revisor fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo si así lo decide la asamblea general de propietarios.	Artículo 36. Modifíquese el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 56. Obligatoriedad. La propiedad horizontal de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios. El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en la propiedad horizontal respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista. La propiedad horizontal de uso residencial, con un número mayor a treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos y depósitos, tendrá un revisor fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo si así lo decide la asamblea general de propietarios.	Sin modificaciones.
Artículo 37. Modifíquese el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 58. Solución de conflictos. Para ala 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 e la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley, del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a los siguientes procedimientos, los cuales deberán ser valorados desde el principio de flexibilidad, adaptando las soluciones a las particulares del conflicto y las necesidades de las partes involucradas, buscando la resolución justa y equitativa:	Artículo 37. Modifíquese el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 58. Solución de conflictos. Para ala 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 e la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley, del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a los siguientes procedimientos, los cuales deberán ser valorados desde el principio de flexibilidad, adaptando las soluciones a las particulares del conflicto y las necesidades de las partes involucradas, buscando la resolución justa y equitativa:	Sin modificación.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
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 de conformidad a las conductas, procedimientos, y sanciones establecidos en el Reglamento Interno de Propiedad horizontal. 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 <i>ad honorem</i>. En las actuaciones de los comités de convivencia, deberán respetarse las garantías del debido proceso. 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 alternativos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos, conforme a lo establecido en las normas legales que regulan la materia, una vez se haya surtido el trámite señalado en el numeral anterior. Dichos mecanismos podrán ser implementados por jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, en derecho y/o técnicos, según su respectiva competencia. Los comités de convivencia de las propiedades horizontales deberán fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades y establecer mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales, con el propósito de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los métodos alternativos de resolución de conflictos. Parágrafo 1º. Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más personas y sus miembros serán elegidos por la asamblea general de Propietarios, para un período de un (1) año.	2. 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 de conformidad a las conductas, procedimientos, y sanciones establecidos en el Reglamento Interno de Propiedad horizontal. 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 <i>ad honorem</i>. En las actuaciones de los comités de convivencia, deberán respetarse las garantías del debido proceso. 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 alternativos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos, conforme a lo establecido en las normas legales que regulan la materia, una vez se haya surtido el trámite señalado en el numeral anterior. Dichos mecanismos podrán ser implementados por jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, en derecho y/o técnicos, según su respectiva competencia. Los comités de convivencia de las propiedades horizontales deberán fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades y establecer mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales, con el propósito de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los métodos alternativos de resolución de conflictos. Parágrafo 1º. Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más personas y sus miembros serán elegidos por la asamblea general de Propietarios, para un período de un (1) año.	

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Parágrafo 2°. El propietario inicial al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias 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 RIPH y deberán 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. Parágrafo 4°. Los conflictos de convivencia que se susciten en las unidades de propiedad horizontal serán resueltos de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y podrán acudir a los servicios de conciliación y mediación en los Centros de Conciliación y Arbitraje. Los Centros de Conciliación de las Cámaras de Comercio desarrollarán actividades de educación y promoción de los mecanismos alternativos de solución de conflictos que se generen entre copropietarios, así como, los ocurridos entre la copropiedad y la administración para los estratos 1, 2 y 3 sin costo alguno. Parágrafo 5°. Los miembros del Comité de Convivencia podrán declararse impedidos o ser recusados en los casos en los que se considere que existe un conflicto de interés debido a los involucrados en el conflicto a solucionar y el conflicto mismo.	Parágrafo 2°. El propietario inicial al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias 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 RIPH y deberán 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. Parágrafo 4°. Los conflictos de convivencia que se susciten en las unidades de propiedad horizontal serán resueltos de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y podrán acudir a los servicios de conciliación y mediación en los Centros de Conciliación y Arbitraje. Los Centros de Conciliación de las Cámaras de Comercio desarrollarán actividades de educación y promoción de los mecanismos alternativos de solución de conflictos que se generen entre copropietarios, así como, los ocurridos entre la copropiedad y la administración para los estratos 1, 2 y 3 sin costo alguno. Parágrafo 5°. Los miembros del Comité de Convivencia podrán declararse impedidos o ser recusados en los casos en los que se considere que existe un conflicto de interés debido a los involucrados en el conflicto a solucionar y el conflicto mismo.	
Artículo 38. Adiciónese el artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 58B. Protocolo violencia intrafamiliar. La Propiedad Horizontal deberá contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de activar la ruta cuando en la propiedad horizontal se presenten casos de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género. El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género, dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la ley.	Artículo 38. Adiciónese el artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 58 B. Protocolo violencia intrafamiliar. La Propiedad Horizontal deberá contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de activar la ruta cuando en la propiedad horizontal se presenten casos de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género. El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género, dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la ley.	Sin modificación.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Artículo 39. Modifíquese el artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la Ley o en el reglamento de propiedad horizontal por parte de los propietarios, poseedores, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar, bajo el respeto del debido proceso y previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la propiedad horizontal de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. 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 1º. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo en escritura pública. Parágrafo 2º. 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 39. Modifíquese el artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la Ley o en el reglamento de propiedad horizontal por parte de los propietarios, poseedores, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar, bajo el respeto del debido proceso y previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la propiedad horizontal de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. 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 1º. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo en escritura pública. Parágrafo 2º. 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.	Sin modificación
Artículo 40. Modifíquese el artículo 74 de la 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 74. Niveles de inmisión tolerables. Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trascienden el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas.	Artículo 40. Modifíquese el artículo 74 de la 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 74. Niveles de inmisión tolerables. Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trascienden el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas.	Se elimina el título del parágrafo por técnica legislativa.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía. Parágrafo 1°. Mascotas en propiedad horizontal. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la convivencia con animales domésticos. Estos reglamentos contemplarán condiciones para el buen uso de las áreas comunes como el uso de trailla obligatorio sin que puedan deambular o habitar libremente en las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales. En el caso de los caninos de manejo especial, además de la trailla deberán ir provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la normatividad vigente. Los reglamentos deberán contemplar el conducto regular para el manejo de posibles situaciones donde pueda existir maltrato animal por parte de sus cuidadores o tenedores.	Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía. Parágrafo 1°. Mascotas en propiedad horizontal Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la convivencia con animales domésticos. Estos reglamentos contemplarán condiciones para el buen uso de las áreas comunes como el uso de trailla obligatorio sin que puedan deambular o habitar libremente en las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales. En el caso de los caninos de manejo especial, además de la trailla deberán ir provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la normatividad vigente. Los reglamentos deberán contemplar el conducto regular para el manejo de posibles situaciones donde pueda existir maltrato animal por parte de sus cuidadores o tenedores.	
Artículo 41. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 88. Accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad y personas mayores, para ello, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad y personas mayores. Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta Ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva. Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta Ley destinarán el un porcentaje mínimo del dos por ciento (2%) de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, para realizar las adecuaciones necesarias y garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad y personas mayores.	Artículo 41. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 88. Accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad y personas mayores, para ello, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad y personas mayores. Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta Ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva. Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta Ley destinarán el un porcentaje mínimo del dos por ciento (2%) de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, para realizar las adecuaciones necesarias y garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad y personas mayores.	

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
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.	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 hace modificación de forma.
Artículo 42. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 89. 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, 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. En caso tal que la Asamblea General, 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 42. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 89. 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, 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. En caso tal que la Asamblea General, 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.	Sin modificación.
Artículo 43. Adiciónese el artículo 3A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 90. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente y en atención con las disposiciones legales vigentes respecto de la Ley de <i>habeas data</i>, reserva y derecho de información. La propiedad horizontal, de acuerdo con sus capacidades presupuestales, podrá habilitar un servicio de almacenamiento en línea para contenido estático, una página web o cualquier otro medio telemático que concentre la información relevante para su funcionamiento.	Artículo 43. Adiciónese el artículo 3A a un artículo nuevo a Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 90: 88. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente y en atención con las disposiciones legales vigentes respecto de la Ley de <i>habeas data</i>, reserva y derecho de información. La propiedad horizontal, de acuerdo con sus capacidades presupuestales, podrá habilitar un servicio de almacenamiento en línea para contenido estático, una página web o cualquier otro medio telemático que concentre la información relevante para su funcionamiento.	Se hace modificación de forma, corrigiendo la numeración del artículo nuevo para seguir con la secuencia de la ley.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Entre dicha información se incluirán: los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; los mecanismos de resolución de conflictos; las convocatorias a asambleas y reuniones del consejo; la información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia; las actas de las asambleas generales, de los consejos de administración y de los comités de convivencia, así como cualquier otra información relacionada con los órganos de administración y gobierno. En estos medios de alojamiento o difusión digital, se deberán incluir las líneas de atención y correos electrónicos habilitados para los copropietarios, así como los correos institucionales de los órganos de administración y gobierno.	Entre dicha información se incluirán: los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; los mecanismos de resolución de conflictos; las convocatorias a asambleas y reuniones del consejo; la información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia; las actas de las asambleas generales, de los consejos de administración y de los comités de convivencia, así como cualquier otra información relacionada con los órganos de administración y gobierno. En estos medios de alojamiento o difusión digital, se deberán incluir las líneas de atención y correos electrónicos habilitados para los copropietarios, así como los correos institucionales de los órganos de administración y gobierno.	
Artículo 44. Adiciónese un artículo nuevo la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 91. Actividades de reciclaje. Las propiedades horizontales deberán implementar de manera gradual, procesos de reciclaje, con la disposición de espacios, contenedores o puntos de acopio para la separación de residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos y no peligrosos, incluyendo como mínimo la separación de elementos de vidrio, cartón, papel, plástico, pilas y aceite de cocina usado. Por su parte, las empresas prestadoras del servicio de aseo, adoptarán las medidas que tenga establecidas para los descuentos en materia de recolección. Parágrafo 1º. Las disposiciones del inciso primero del presente artículo serán de aplicación inmediata para las unidades de propiedad horizontal que se constituyan con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley. Parágrafo 2º. Para los efectos de este artículo, las propiedades horizontales en un término de cinco (5) años tendrán que implementar un protocolo de reciclaje. Parágrafo 3º. El Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con las Corporaciones Autónomas Regionales y secretarías Ambientales, correspondientes dictarán las pautas con las que las propiedades horizontales implementarán los protocolos de reciclaje, teniendo en cuenta el enfoque territorial y socioeconómico.	Artículo 44. Adiciónese un artículo nuevo la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 91. 82. Actividades de reciclaje. Las propiedades horizontales deberán implementar de manera gradual, procesos de reciclaje, con la disposición de espacios, contenedores o puntos de acopio para la separación de residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos y no peligrosos, incluyendo como mínimo la separación de elementos de vidrio, cartón, papel, plástico, pilas y aceite de cocina usado. Por su parte, las empresas prestadoras del servicio de aseo, adoptarán las medidas que tenga establecidas para los descuentos en materia de recolección. Parágrafo 1º. Las disposiciones del inciso primero del presente artículo serán de aplicación inmediata para las unidades de propiedad horizontal que se constituyan con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley. Parágrafo 2º. Para los efectos de este artículo, las propiedades horizontales en un término de cinco (5) años tendrán que implementar un protocolo de reciclaje. Parágrafo 3º. El Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con las Corporaciones Autónomas Regionales y secretarías Ambientales, correspondientes dictarán las pautas con las que las propiedades horizontales implementarán los protocolos de reciclaje, teniendo en cuenta el enfoque territorial y socioeconómico.	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Artículo 45. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 92. Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Créese el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Protocolo único administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual se inscribe, renueva y actualiza la persona jurídica de propiedad horizontal. El Registro Único de Propiedad Horizontal establecerá las condiciones de registro a través de un formulario y/o formato que podrá ser diligenciado en línea y actualizado de manera permanente cuando ocurran cambios. La inscripción de las personas jurídicas de las Propiedades horizontales será de carácter obligatorio por el propietario inicial en caso de las propiedades horizontales nuevas y por el representante legal en el caso de las ya existentes. La inscripción y actualización se realizarán en las Cámaras de Comercio donde se encuentre la propiedad horizontal. El Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad, tanto los formatos de inscripción como los portales de consulta de la información. Parágrafo 1º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación y los actos del Registro Único en las Cámaras de Comercio, que podrá ser consultado en línea. Parágrafo 2º. El Gobierno nacional establecerá tarifas diferenciales para la inscripción y renovación en el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal en función del sector y el estrato socioeconómico en el cual se ubica la copropiedad. Artículo 46. Adiciónese un artículo 52B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:	Artículo 45. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 92. 90. Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Créese el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Protocolo único administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual se inscribe, renueva y actualiza la persona jurídica de propiedad horizontal. El Registro Único de Propiedad Horizontal establecerá las condiciones de registro a través de un formulario y/o formato que podrá ser diligenciado en línea y actualizado de manera permanente cuando ocurran cambios. La inscripción de las personas jurídicas de las Propiedades horizontales será de carácter obligatorio por el propietario inicial en caso de las propiedades horizontales nuevas y por el representante legal en el caso de las ya existentes. La inscripción y actualización se realizarán en las Cámaras de Comercio donde se encuentre la propiedad horizontal. El Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad, tanto los formatos de inscripción como los portales de consulta de la información. Parágrafo 1º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación y los actos del Registro Único en las Cámaras de Comercio, que podrá ser consultado en línea. Parágrafo 2º. El Gobierno nacional establecerá tarifas diferenciales para la inscripción y renovación en el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal en función del sector y el estrato socioeconómico en el cual se ubica la copropiedad. Artículo 46. Adiciónese un artículo 52B un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:	Se modifica la numeración para seguir la secuencia. Se modifica la enunciación del artículo.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Artículo 93. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta ley y su reglamento. La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad. La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito. La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional. El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida. Parágrafo 1º. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio. Parágrafo 2º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social –RUES–, que podrá ser consultado en línea de manera gratuita, incluyendo la información sobre los administradores registrados, sus anotaciones y las ofertas laborales o de prestación de servicios.	Artículo 93<u>91</u>. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta ley y su reglamento. La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad. La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito. La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional. El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida. Parágrafo 1º. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio. Parágrafo 2º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social –RUES–, que podrá ser consultado en línea de manera gratuita, incluyendo la información sobre los administradores registrados, sus anotaciones y las ofertas laborales o de prestación de servicios.	

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Parágrafo 3º. El Gobierno nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 6ª 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 socioeconómico y la clase de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socioeconómico menor.	Parágrafo 3º. El Gobierno nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 6ª 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 socioeconómico y la clase de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socio económico menor.	
Artículo 47: Régimen de Transición del Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. Los administradores de propiedad horizontal que se encuentran en ejercicio de sus funciones a la fecha de promulgación de la presente ley dispondrán de un plazo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en funcionamiento del RUAPH, para cumplir con el requisito de inscripción establecido en esta ley. Durante dicho periodo de transición, las actuaciones realizadas por administradores no escritos en el RUAPH tendrán plena validez jurídica, sin que la falta de inscripción pueda alegarse como causal de nulidad de las decisiones adoptadas por los órganos de administración de la copropiedad. Vencido el plazo de transición sin que el administrador haya cumplido con el requisito de inscripción, la asamblea general de copropietarios deberá proceder a su reemplazo en la siguiente reunión ordinaria o extraordinaria que se convoque.	<u>Artículo 47. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</u> Artículo 47- 92. Régimen de Transición del Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. Los administradores de propiedad horizontal que se encuentran en ejercicio de sus funciones a la fecha de promulgación de la presente ley dispondrán de un plazo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en funcionamiento del RUAPH, para cumplir con el requisito de inscripción establecido en esta ley. Durante dicho periodo de transición, las actuaciones realizadas por administradores no escritos en el RUAPH tendrán plena validez jurídica, sin que la falta de inscripción pueda alegarse como causal de nulidad de las decisiones adoptadas por los órganos de administración de la copropiedad. Vencido el plazo de transición sin que el administrador haya cumplido con el requisito de inscripción, la asamblea general de copropietarios deberá proceder a su reemplazo en la siguiente reunión ordinaria o extraordinaria que se convoque.	Se modifica la numeración para seguir la secuencia y se corrige el título del artículo.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Artículo 48. Territorio. El administrador inscrito ante el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.	<u>Artículo 48. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</u> <u>Artículo 48. 93. Territorialidad de la licencia.</u> El administrador inscrito ante el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.	Se modifica la numeración para seguir la secuencia y se corrige el título del artículo.
Artículo 49. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 94. Inspección, vigilancia y control. Las alcaldías distritales, municipales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal, la entrega y recepción de zonas comunes, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración. Parágrafo 1º. 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 2º. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, donde se indique cuáles son las faltas, la graduación de la culpa, las multas y en general el procedimiento que se debe llevar a cabo.	Artículo 49. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 94. Inspección, vigilancia y control. Las alcaldías distritales, municipales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal, la entrega y recepción de zonas comunes, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración. Parágrafo 1º. 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 2º. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, donde se indique cuáles son las faltas, la graduación de la culpa, las multas y en general el procedimiento que se debe llevar a cabo.	Sin modificaciones
	<u>Artículo 50. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</u>	Se organiza el artículo con objeto de garantizar la compilación normativa.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
Artículo 50. Intervención del Estado en el sector inmobiliario. El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente ley.	Artículo 95. Intervención del Estado en el sector inmobiliario. El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente Ley.	
Artículo 51. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 95. 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.	Artículo 51. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 95. 96. 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.	Se ajusta numeración del artículo.
Artículo 52. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 96. Consejos locales, Municipales y Distritales de Propiedad Horizontal. En los municipios y distritos podrán crearse consejos <i>ad honorem</i> locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, como instancias de participación ciudadana en materia de asuntos referentes a propiedad horizontal. 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.	Artículo 52. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 96: 97. Consejos locales, Municipales y Distritales de Propiedad Horizontal. En los municipios y distritos podrán crearse consejos <i>ad honorem</i> locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, como instancias de participación ciudadana en materia de asuntos referentes a propiedad horizontal. 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.	Se ajusta numeración del artículo.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
3. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden municipal y distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal. 4. Actuar como instancia asesora y consultiva respecto de las inquietudes que se puedan llegar a presentar por 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. Parágrafo. El Consejo Municipal o Distrital, mediante acuerdo, será el encargado de crear el Consejo <i>ad honorem</i> de Propiedad Horizontal correspondiente, estableciendo su integración y las orientaciones necesarias para que la administración municipal o distrital adelante su reglamentación.	3. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden municipal y distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal. 4. Actuar como instancia asesora y consultiva respecto de las inquietudes que se puedan llegar a presentar por 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. Parágrafo. El Consejo Municipal o Distrital, mediante acuerdo, será el encargado de crear el Consejo <i>ad honorem</i> de Propiedad Horizontal correspondiente, estableciendo su integración y las orientaciones necesarias para que la administración municipal o distrital adelante su reglamentación.	
Artículo 53. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 97. 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.	Artículo 53. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 97- 98. Consejo nacional de propiedad horizontal. Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal. 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.	Se ajusta numeración del artículo.
Artículo 54. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 98. 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.	Artículo 54. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 98- 99. 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 ajusta numeración del artículo.

Texto aprobado en primer debate del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Texto propuesto para segundo debate en Cámara del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara “por medio de la cual se modifican disposiciones de la ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal”.	Justificación
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.	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.	
Artículo 55. Adiciónese el artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 99. Biblioteca Digital de la Propiedad Horizontal. Créese la biblioteca digital de leyes, decretos, resoluciones, sentencias y acuerdos relacionados con la Propiedad Horizontal, de consulta abierta y pública. La creación y la actualización estarán a cargo del Ministerio del Interior	Artículo 55. Adiciónese el artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 99: 100. Biblioteca Digital de la Propiedad Horizontal. Créese la biblioteca digital de leyes, decretos, resoluciones, sentencias y acuerdos relacionados con la Propiedad Horizontal, de consulta abierta y pública. La creación y la actualización estarán a cargo del Ministerio del Interior.	Se ajusta numeración del artículo.
Artículo 56. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 101. Mejoramiento de las áreas comunes. Con el objetivo de elevar la calidad de vida de los residentes, promover la armonía y fortalecer la infraestructura comunitaria, el Gobierno nacional, en colaboración con las entidades territoriales, podrán asignar recursos destinados al mejoramiento de las áreas comunes en propiedades horizontales. Esta acción contemplará únicamente a aquellas unidades de propiedad horizontal que estén constituidas como viviendas de interés social (VIS) o viviendas de interés prioritario (VIP).	Artículo 56. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 101. Mejoramiento de las áreas comunes. Con el objetivo de elevar la calidad de vida de los residentes, promover la armonía y fortalecer la infraestructura comunitaria, el Gobierno nacional, en colaboración con las entidades territoriales, podrán asignar recursos destinados al mejoramiento de las áreas comunes en propiedades horizontales. Esta acción contemplará únicamente a aquellas unidades de propiedad horizontal que estén constituidas como viviendas de interés social (VIS) o viviendas de interés prioritario (VIP).	Sin modificaciones
Artículo 57. Día del Administrador. Se establece como día del administrador el 3 de agosto, el cual será conmemorado cada año, a partir de la expedición de la presente ley.	Artículo 57. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 102. Día del Administrador. Se establece como día del administrador el 3 de agosto, el cual será conmemorado cada año, a partir de la expedición de la presente ley.	Se hace modificación de forma y se cambia el título del artículo.
Artículo 58. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.	Artículo 58. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.	Sin modificación

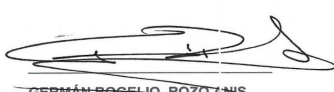
10. PROPOSICIÓN

Por las anteriores consideraciones y haciendo uso de las facultades conferidas por el artículo 153 de la Ley 5ª de 1992, nos permitimos rendir **PONENCIA POSITIVA** y solicitar a la Honorable Plenaria de la Cámara de Representantes **dar Segundo Debate al Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara, acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara, por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de Propiedad Horizontal**, conforme al texto propuesto a continuación.

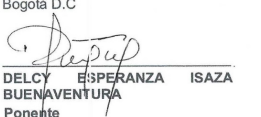
De los honorables Representantes,



JOSE JAIME USCATEGUI PASTRANA
Coordinador Ponente
Representante a la Cámara
Bogotá D.C.



GERMÁN ROGELIO ROZO ZÚÑIGA
Coordinador Ponente
Representante a la Cámara
Departamento de Arauca



DELCEY ESPERANZA ISAZA
BUENAVENTURA
Ponente
Representante a la Cámara
Departamento del Tolima



ASTRID SÁNCHEZ MONTES DE OCA
Ponente
Representante a la Cámara
Departamento del Chocó



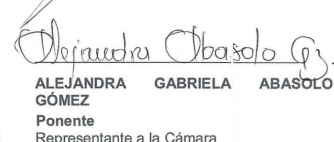
JAMES HERMENEGILDO MOSQUERA TORRES
Ponente
Representante a la Cámara
CITREP



JORGE ARTURO PALACIOS GARZON
Ponente
Representante a la Cámara
Departamento de Valle del Cauca



JULIO CESAR TRIANA QUINTERO
Ponente
Representante a la Cámara
Departamento del Huila



ALEJANDRA GABRIELA ABASOLO GÓMEZ
Ponente
Representante a la Cámara
Departamento de Nariño

11. TEXTO PROPUESTO PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 067 DE 2025 CÁMARA, ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 146 DE 2025 CÁMARA

por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de Propiedad Horizontal.

El Congreso de Colombia
DECRETA:

Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene por objeto reformar la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia.

Artículo 2º. Modifíquese el artículo 1º de la Ley 675 de 2001, el cual, quedará así:

Artículo 1º. 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 y áreas comunes, con el fin de preservar y garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal, así como, garantizar la función social y ecológica 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.

Artículo 3º. Ámbito de aplicación. A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, quienes actúen como administradores y representantes legales se regirán en lo pertinente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del Administrador de Propiedad Horizontal, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la administración.

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

Artículo 2º. Principios. Son principios orientadores de la presente ley:

1. **Función social y ecológica de la propiedad.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
2. **Convivencia pacífica y solidaridad social.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. Así mismo, contendrán estipulaciones democráticas, expresas y determinadas sobre los deberes y obligaciones de los actores de la propiedad horizontal.
3. **Respeto de la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.
4. **Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial.** Siempre y cuando exista autorización en el reglamento de Propiedad Horizontal, toda persona tendrá derecho a destinar bienes legalmente adquiridos, especialmente de carácter patrimonial, a la realización de actividades económicas orientadas a la producción e intercambio de bienes y servicios, con el fin de obtener un beneficio económico o utilidad, de conformidad con el uso del suelo establecido.
5. **Debido proceso.** Las actuaciones de la asamblea o del Consejo de Administración, dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, deberán observar y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa y contradicción.

6. **Accesibilidad.** Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con movilidad y visión reducida o nula.
7. **Trato igualitario.** Todo morador dentro de la propiedad horizontal debe recibir el mismo trato, independiente de su calidad de propietario o morador no propietario. El coeficiente de copropiedad solo deberá ser tenido en cuenta, en los aspectos económicos que la ley señale taxativamente. Las propiedades horizontales deben actuar bajo parámetros que garanticen la no discriminación en el trato para todas las personas que residan dentro de la copropiedad, garantizando el respeto de sus derechos.
8. **Integración.** La propiedad horizontal debe integrar sus actuaciones al ordenamiento jurídico colombiano, dando cumplimiento de la normatividad vigente en los aspectos que le sean compatibles.
9. **Adaptabilidad tecnológica y sostenibilidad.** Las propiedades horizontales deberán promover el uso progresivo de herramientas tecnológicas para mejorar la gestión administrativa, la participación de los copropietarios y la eficiencia de los recursos. Asimismo, deberán fomentar prácticas sostenibles y ambientalmente responsables en el uso de las zonas comunes, el manejo de residuos, el consumo energético y la convivencia comunitaria, de conformidad con el desarrollo urbano sostenible y la transformación digital.
10. **Convivencia digital y protección de la información.** La vida en propiedad horizontal debe promover entornos de respeto y convivencia también en medios digitales. La administración y los copropietarios deberán garantizar el uso responsable de canales virtuales de comunicación y participación, así como la protección de los datos personales y la información sensible de los residentes, conforme a la normativa vigente sobre hábeas data y seguridad digital.

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

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

Administrador de Propiedad Horizontal. Es la persona natural o jurídica designada del Consejo de Administración o Asamblea de Propietarios de bienes privados que, como tal la faculta, debidamente capacitada para representar legalmente a la persona jurídica de la propiedad horizontal y administrar los bienes y servicios comunes. Para ejercer la administración directamente o por encargo de una persona jurídica, deberá encontrarse inscrita en el Registro Único de Administradores de Propiedad horizontal.

Administrador Provisional. Propietario inicial o persona natural o jurídica contratada por aquel para que ejerza la representación legal y la administración de la copropiedad mientras se cumple la condición de la construcción y enajenación de un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

Acta. Documento escrito o digital que consigna lo discutido y decidido en la asamblea o reuniones de órganos de dirección y administración incluyendo asistentes, *quorum*, votaciones, decisiones y observaciones. Debe ser suscrita por el presidente y el Secretario de la reunión y conservarse debidamente.

Área privada construida. Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes de conformidad con las normas legales.

Área privada libre. Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo cubierta, y que se encuentra totalmente deslindada de las áreas comunes, de conformidad con las normas legales.

Asamblea General de Copropietarios. Órgano supremo de decisión de la propiedad horizontal, integrado por todos los propietarios o sus representantes o delegados debidamente acreditados, que ejerce sus funciones de conformidad con la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal. Es la instancia máxima de deliberación y decisión sobre los asuntos comunes de la copropiedad.

Asamblea Ordinaria. Reunión que debe celebrarse obligatoriamente una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al cierre del ejercicio presupuestal, para tratar asuntos como aprobación de estados financieros, presupuesto anual, elección de órganos de administración y vigilancia, entre otros temas previstos en la ley o el reglamento.

Asamblea Extraordinaria. Reunión que puede convocarse en cualquier momento del año cuando lo exijan las necesidades del edificio o conjunto, por iniciativa del Administrador, del Revisor Fiscal, del Consejo de Administración, en caso de que exista, o de un número plural de propietarios que represente al menos una quinta parte de coeficientes. Solo puede tratar los asuntos expresamente indicados en el orden del día.

Asamblea por delegados. Modalidad de asamblea de copropietarios, que se realiza a través de la presencia de los delegados elegidos por los copropietarios para su representación, conforme a la reglamentación aprobada por la asamblea de copropietarios.

Asamblea presencial. Modalidad de reunión de la Asamblea General que se realiza con la presencia física de los copropietarios o sus representantes en un lugar determinado, según convocatoria formal, en cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley y el reglamento.

Asamblea no presencial o virtual. Reunión de la Asamblea General realizada a través de medios electrónicos o tecnológicos que permitan la comunicación simultánea o sucesiva de los participantes, garantizando la autenticidad de las decisiones y la conservación del soporte digital.

Asamblea Mixta. Modalidad de reunión que permite la participación simultánea de copropietarios tanto de forma presencial como remota, mediante herramientas digitales seguras. Su validez está sujeta al cumplimiento de los principios de participación, autenticidad y conservación de la información.

Asamblea por derecho propio. Se reunirá el primer día hábil del mes siguiente al vencimiento del plazo para la asamblea ordinaria, siempre que se haya convocado en debida forma y no se haya realizado. Para deliberar y decidir válidamente, no se requerirá *quorum* mínimo pero sus decisiones solo podrán tomarse con mayoría simple de los presentes.

Asamblea unilateral. Reunión válida en inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal con un único propietario, quien asume todas las decisiones de la Asamblea General de copropietarios. Tales decisiones deberán quedar consignadas por escrito y firmadas, con los mismos efectos jurídicos de un acta convencional.

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

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

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. Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios o casas levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general pueden tener la naturaleza de bienes comunes de la propiedad horizontal.

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

Consejo Municipal y Distrital de Propiedad Horizontal. Órgano asesor, consultivo y de apoyo para la coordinación interinstitucional de los servicios que las entidades territoriales ofrecen a los residentes de este régimen.

Convocatoria. Acto formal mediante el cual se cita a los copropietarios o representantes a una asamblea, indicando fecha, hora, lugar (físico o virtual) y el orden del día. Debe realizarse conforme a los plazos y medios establecidos por la ley y el reglamento.

Delegado. Persona natural que representa a varios copropietarios ante la Asamblea General u otros órganos colegiados previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. El Reglamento de Propiedad Horizontal deberá expresamente indicar la forma en que serán elegidos los delegados, el período de tiempo y las facultades otorgadas.

Edificio. Construcción conformada por uno o varios niveles edificadas sobre un terreno, cuya estructura alberga múltiples unidades independientes, aptas para su uso conforme a su naturaleza o destinación convencional. Además, incluye zonas y servicios de uso colectivo. Al ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, se compone de bienes de uso privado o exclusivo y de bienes comunes.

Edificio o conjunto de uso residencial. Inmueble en el cual las unidades privadas están destinadas a servir como vivienda para personas, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la normativa urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso comercial. Inmueble cuyas unidades privadas se destinan al ejercicio de actividades comerciales o mercantiles, conforme a lo previsto en la normativa urbanística aplicable.

Edificio o conjunto de uso mixto. Inmueble en el que coexisten diferentes usos dentro de sus unidades privadas, tales como residencial, comercial, industrial u oficinas, conforme a la normativa urbanística vigente.

Expensas comunes. Son los gastos indispensables para garantizar la prestación de los servicios esenciales que permiten la existencia, seguridad y adecuada conservación de los bienes comunes. Se consideran servicios esenciales, entre otros, aquellos relacionados con el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción, accesibilidad y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos vinculados a estos.

En los edificios o conjuntos destinados al uso comercial, los gastos asociados a actividades de mercadeo tendrán la naturaleza de expensas comunes, salvo disposición contraria expresa en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las expensas comunes no esenciales solo serán obligatorias cuando cuenten con la aprobación de la mayoría calificada prevista en la presente ley.

Interventor. Persona natural o jurídica con la idoneidad profesional y experiencia en las ramas de ingeniería o arquitectura, que representa al propietario durante la construcción de la edificación, bajo cuya responsabilidad se verifica que esta se adelante de acuerdo con todas las reglamentaciones correspondientes, siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizados por los diseñadores

Mayoría simple. Corresponde a la forma de votación en la que se requiere obtener más de la mitad de los votos presentes en la reunión.

Mayoría calificada. La mayoría calificada en propiedad horizontal requiere como mínimo la aprobación del 70% del total de los coeficientes de copropiedad que componen el edificio o conjunto para decisiones específicas según lo defina la ley o el reglamento de la propiedad horizontal.

Este porcentaje se calcula sobre el 100% de los coeficientes totales y se utiliza para decisiones como los cambios en la destinación de bienes comunes, la reforma de estatutos o la imposición de expensas extraordinarias, entre otros.

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

Propietario inicial. Persona natural o jurídica titular del derecho de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, somete dichos bienes al Régimen de Propiedad Horizontal mediante declaración expresa contenida en escritura pública, conforme a lo establecido en la presente ley.

Quorum. Número mínimo de coeficientes que deben estar representados en la asamblea para que esta pueda deliberar y decidir válidamente. Puede ser de liberatorio o decisorio, dependiendo del tipo de decisión que se pretenda adoptar.

Quorum deliberatorio. Se conforma con la presencia de la mitad más uno de la totalidad de los coeficientes de copropiedad.

Quorum decisorio. Es la cantidad de votos necesarios para que una decisión sea legal.

Representante. Persona natural que obrando a través de un contrato de mandato (poder especial o general) actúa ante los órganos de administración y dirección de la copropiedad, en representación del titular de derecho, conforme a las facultades que le han sido otorgadas expresamente en el mandato.

Régimen de Propiedad Horizontal. Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal. Es el estatuto elaborado por el propietario inicial mediante el cual se regulan los derechos, deberes y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Este reglamento tiene fuerza obligatoria para todos los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios de las unidades privadas, usuarios de las zonas comunes, los órganos de administración y cualquier tercero que contrate con la persona jurídica.

La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes bajo cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica, implica la aceptación y sujeción al Reglamento de Propiedad Horizontal y a las demás normas internas que regulan las relaciones de vecindad y la convivencia armónica y pacífica entre copropietarios, tenedores y órganos de administración.

El Reglamento de Propiedad Horizontal debe estar contenido en la escritura pública mediante la cual se somete el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal.

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

Artículo 6°. Modifíquese el artículo 5° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 5°. Contenido del Reglamento de Propiedad Horizontal. El Reglamento de Propiedad Horizontal deberá incluir, como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario inicial del edificio o conjunto.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.

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 distrital o municipal 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, módulos de contribución, cuotas de compensación y otros índices de participación en el pago de expensas comunes de la totalidad del edificio o conjunto según el caso; incluyendo las futuras etapas a integrar cuando la propiedad horizontal se desarrolle de esta forma; la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad, y los módulos de contribución, si los hubiere.
7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.
8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal.
9. 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 el funcionamiento y la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal.
10. Derechos y obligaciones de los propietarios.
11. En el reglamento deberá quedar expreso las facultades, funciones, restricciones, limitaciones y demás atribuciones o restricciones que tengan los órganos de dirección y administración; y el Comité de Convivencia. Igualmente deberá incluir el régimen sancionatorio para quienes no cumplan a cabalidad con sus funciones o se extralimiten en sus facultades.
12. Los reglamentos de copropiedad deberán actualizarse al menos cada diez (10) años, incorporando los cambios normativos y las nuevas decisiones de los copropietarios, con el fin de que este documento cumpla con su finalidad.

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 distritos o municipios 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. Además de las regulaciones mínimas establecidas por la ley, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán incluir normas para garantizar la práctica continua y efectiva de actividades mercantiles en los bienes privados. Asimismo, la asamblea podrá establecer obligaciones específicas para los propietarios de dichos bienes privados. Esta disposición será aplicable únicamente en aquellos casos en los que las actividades mercantiles a desarrollar no estén prohibidas por la asamblea de copropietarios mediante mayoría calificada de la propiedad horizontal correspondiente.

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 la tenencia de mascotas o animales domésticos, pero sí podrán establecer regulaciones particulares internas y límites razonables, que no impliquen una prohibición absoluta, sobre el ejercicio de disposición que hiciera el propietario del bien a título no traslativo de dominio.

Para todos los efectos, se entenderá por límites razonables aquellos enmarcados y definidos de acuerdo con la Constitución Política, la ley y la jurisprudencia de la Corte Constitucional.

Parágrafo 5º. Al momento de la transferencia de dominio de un bien inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá entregarse al adquirente, en medio físico o digital, copia del Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos eléctricos e hidráulicos, así como los manuales de usuario necesarios para el adecuado mantenimiento tanto de las unidades privadas como de las zonas comunes. Estos manuales deberán incluir la lista de los proveedores de las instalaciones o aditamentos entregados con el inmueble, con el fin de facilitar el ejercicio del derecho a la garantía legal establecido en la Ley 1480 de 2014 o la norma que modifique o sustituya.

Parágrafo 6º. La falta de actualización del Reglamento de Propiedad Horizontal dentro del plazo establecido no invalidará su existencia, pero será un factor a considerar por las autoridades de inspección, vigilancia y control como indicador de una posible deficiencia en la administración, y podrá ser objeto de requerimientos por parte de dichas autoridades para su actualización en un plazo adicional.

Artículo 7º. Modifíquese el artículo 6º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 6º. Documentación anexa. Con la escritura pública de constitución o de adición

al Régimen de Propiedad Horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común. El Reglamento de Propiedad Horizontal debe coincidir de manera exacta con las licencias expedidas por la autoridad competente, en especial con la conformación progresiva o por etapas, los índices de edificabilidad, la ubicación de los bienes privados y comunes y la naturaleza y titularidad del suelo objeto de desarrollo.

Artículo 8°. Propiedad horizontal por etapas.

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

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

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

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

En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto, así como los riesgos que se pueden generar, suministrando a los consumidores información, conforme a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 o la norma que haga sus veces. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del Reglamento de Propiedad Horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar.

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.

Parágrafo 2°. El propietario inicial deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, servicios públicos provisionales, 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.

Parágrafo 3°. 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 9°. Modifíquese el artículo 8° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 8°. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley corresponde a la Cámara de Comercio del lugar de ubicación del edificio o conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 10. Adiciónense unos parágrafos al artículo 9º 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 1º. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban contruidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

Parágrafo 2º. 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 3º. 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 4º. Si todos los propietarios deciden transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en la presente ley.

Artículo 11. Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 15. Seguros. Todas las copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán constituir pólizas de seguros que cubran el 100% de los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto, que garanticen la reconstrucción o reparación total de los mismos.

Igualmente, las copropiedades deberán contratar pólizas de seguro con amparo de responsabilidad civil extracontractual, que cubran los riesgos que se puedan generar por actividades o comportamientos de trabajadores, contratistas, a ocupantes o visitantes en áreas comunes.

El Gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra asonada, incendio, terremoto y maremoto de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción; al igual que para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3.

Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto de los bienes comunes susceptibles a ser asegurados que trata la presente ley.

Parágrafo 2º. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que esta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

Parágrafo 3º. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a expedir las pólizas de seguros de las copropiedades residenciales sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.

Parágrafo 4°. Las copropiedades podrán contratar seguros multirriesgo de manera colectiva a través de asociaciones de propiedad horizontal para buscar mejores condiciones de mercado y primas más bajas.

Artículo 12. Modifíquese el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se deberán entregar a las personas(s) designada(s) por la Asamblea General; en su defecto al Administrador definitivo, en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y un (51%) de los coeficientes de copropiedad.

La entrega deberá incluir los documentos de 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. El constructor deberá entregar, además, copia de la Certificación Técnica de Ocupación expedida conforme a la normativa vigente, como soporte de la actitud constructiva del edificio, sin que ello exima de las obligaciones de recibo material de los bienes comunes por parte de la persona jurídica de la propiedad horizontal.

Para efectos de entrega del sistema de ascensores, estos deberán ser entregados certificados de conformidad con la norma técnica vigente para transporte vertical.

Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega de conformidad con lo establecido en la Ley 361 de 1997 o las normas que la reglamente, modifique o sustituya.

La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos como ascensores, bombas y demás elementos instalados, expedidos por sus respectivos proveedores, así como los planos “record” o definitivos, y en general, la documentación relacionada con los servicios públicos domiciliarios.

Las alcaldías distritales, municipales y la Gobernación del archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en su calidad de autoridades de control urbano, deberán ejercer vigilancia y control durante la ejecución de las obras, en caso de detectar incumplimientos deberán requerir de manera inmediata el apoyo de la Policía Nacional para garantizar el cumplimiento de las

licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o su equivalente, de conformidad con las medidas correctivas previstas en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias a que haya lugar.

Parágrafo 1°. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

Parágrafo 2°. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado, o sus modificaciones debidamente aprobadas y lo indicado en el Reglamento de Propiedad Horizontal o sus adiciones y reformas.

Parágrafo 3°. Los informes o conceptos profesionales requeridos en el proceso de recepción de bienes comunes deberán ser suscritos por profesionales con la idoneidad y especialidad exigidas por las normas vigentes que regulan el ejercicio de cada profesión. El incumplimiento de este requisito acarreará la invalidez del informe o concepto respectivo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y administrativas que impongan los consejos y tribunales profesionales competentes y demás acciones que a que haya lugar.

Parágrafo 4°. En las asambleas de copropietario, el constructor o propietario inicial tendrá derecho a votar en proporción a sus coeficientes de copropiedad. No obstante, en las decisiones que versen sobre la aprobación de actas de entrega de bienes comunes, la ejecución de garantías de construcción o la aprobación de cuotas extraordinarias destinadas a cubrir deficiencias constructivas, el propietario inicial deberá declararse impedido o abstenerse de votar, en salvaguarda de la transparencia y evitando conflictos de interés entre su calidad de constructor y la de copropietario.

Parágrafo 5°. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad.

Artículo 13. Adiciónese el artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24D. 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 sanciones administrativas, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que haya a lugar.

Las Alcaldías distritales, municipales 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, ejercerán funciones de inspección, vigilancia y control sobre el cumplimiento de la normatividad urbanística, las condiciones técnicas de la obra y las obligaciones derivadas de la licencia de construcción, de conformidad con lo establecido en la Ley 1801 de 2016 o la norma que lo modifique.

Por su parte, la Superintendencia de Industria y Comercio ejercerá funciones de inspección, control y vigilancia en lo relacionado con conductas que puedan construir vulneraciones a las normas de protección al consumidor, especialmente frente a la información, calidad y garantías de los bienes comunes entregados, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto del Consumidor o en la norma que lo sustituya.

En la comercialización y venta de proyectos inmobiliarios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, los constructores y enajenadores deberán dar cumplimiento a las obligaciones frente a los deberes de información y garantía contenidos en la Ley 1480 de 2011 o la norma que haga sus veces. El incumplimiento de esta norma dará lugar a las sanciones administrativas de que trata la Ley 1480 de 2011.

Artículo 14. Adiciónese el artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24E. 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, y en 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 15. Modifíquese el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

En el caso de parcelaciones o lotes campestres, el coeficiente se calculará sobre el área total privada del lote, sin distinguir del área privada cubierta.

Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

Artículo 16. Modifíquese el artículo 28 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 28. Modificación de coeficientes. La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexionen al mismo.
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.
4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.
5. Cuando, previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios y cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables se aumente el área construida de un bien privado.

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

Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y para la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el coeficiente y/o módulo de contribución que le corresponda.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. Lo mismo sucederá con la primera escritura de la constructora al primer comprador.

Parágrafo 1º. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

Parágrafo 2º. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo 3º. En las propiedades horizontales residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta exoneración no aplicará para los costos de administración general asociados a la supervisión del contrato de mantenimiento.

Parágrafo 4º. El propietario inicial participará en el pago de las expensas comunes desde el momento en que el proyecto quede adherido al reglamento de Propiedad Horizontal y se haya entregado por lo menos un inmueble al nuevo propietario, dicho pago se realizará por todas las unidades que estén integradas al Reglamento de Propiedad Horizontal. De lo anterior el propietario inicial tendrá que dejar constancia al momento de suscribir la escritura de venta del inmueble, basado en el presupuesto elaborado para tal fin.

Parágrafo 5º. Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de viviendas de interés social y viviendas de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios.

Artículo 18. Modifíquese el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la Asamblea General, con *quorum* que señale el Reglamento de Propiedad Horizontal, establezca un interés inferior o la condonación parcial de los mismos, así como la aprobación del pago de las expensas comunes en especie.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en observancia a las políticas de protección de datos personales.

Artículo 19. Modifíquese el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el Reglamento de Propiedad Horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, se podrán desarrollar de manera virtual, presencial, mixta o por cualquier medio telemático; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el Administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. Se enviará la convocatoria con antelación prevista en el reglamento y en silencio de este será un término no inferior a 5 días calendario.

Parágrafo 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria y decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

Parágrafo 2º. Tratándose de asambleas ordinarias deberá anexarse la información administrativa y financiera de conformidad con las disposiciones legales vigentes y la ejecución presupuestal pertinente.

Parágrafo 3º. Cuando la convocatoria sea efectuada por el Revisor Fiscal o la quinta parte de los propietarios, el Administrador si existiere, deberán facilitar su publicación, en su defecto los convocantes podrán remitir a las unidades privadas de la propiedad horizontal y publicarlas en lugares visibles de la copropiedad.

Artículo 20. Modifíquese el artículo 40 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 40. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada, la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el

reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a los ocho pasados meridianos (8:00 p. m.). Esta Asamblea deberá contar con el *quorum* mínimo de la quinta parte de los propietarios. Esta Asamblea deberá contar con el *quorum* mínimo establecido y sus decisiones se regirán por mayoría simple.

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de la copropiedad, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para efectos de mayorías calificadas.

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

Artículo 42. Reuniones no presenciales. Los propietarios representantes, tenedores a cualquier título y locatarios o delegados podrán realizar reuniones por medios telemáticos, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y su permanencia para deliberar y decidir de conformidad con el *quorum* 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 convocatoria efectuada a los copropietarios.

Artículo 22. 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 presidente y Secretario de la reunión y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días calendario siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

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

Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal:

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 valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las ordinarias.

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%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal.
10. Liquidación y disolución.

Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta Ley.

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

Artículo 47. Actas. Las decisiones adoptadas por la asamblea deberán quedar consignadas en actas firmadas por el presidente y el Secretario de la misma. En dichas actas se deberá indicar si la reunión fue ordinaria o extraordinaria, la forma de convocatoria, el orden del día, el nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada, el respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

Cuando la asamblea designe personas encargadas de verificar la redacción del acta, estas deberán hacerlo dentro del término que establezca el Reglamento de Propiedad Horizontal o, en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la reunión.

La comisión verificadora deberá elaborar un informe en el que se certifique la veracidad del contenido del acta y de lo ocurrido durante la reunión, incluyendo las consideraciones que cada verificador estime pertinentes. Este informe deberá estar suscrito, como mínimo, por la mayoría simple de los miembros del comité verificador.

Dentro de un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el Administrador deberá poner a disposición de los propietarios una copia completa del acta en el lugar designado como sede de la administración, e informar de esta publicación a todos los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia de la fecha y lugar en que fue publicada.

La copia del acta debidamente suscrita constituirá prueba suficiente de los hechos consignados en ella, salvo prueba en contrario que demuestre su falsedad. El Administrador estará obligado a entregar copia del acta a quien así lo solicite.

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante la Cámara de Comercio, en caso de

que en el municipio no exista, se deberá dirigir ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

Artículo 25. Adiciónese el artículo 47A de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 47A. Actas del Consejo de Administración. De cada sesión del Consejo de Administración se levantará un acta que deberá cumplir, en lo pertinente, con las mismas formalidades de redacción, suscripción, publicidad y valor probatorio exigidas para las actas de la Asamblea General de Propietarios.

El acta será firmada por el Presidente y el Secretario del Consejo designados para la respectiva sesión. El Administrador actuará como Secretario en las reuniones del Consejo, salvo que este designe a uno de sus miembros, y tendrá la obligación de asentar dichas actas en el libro de actas de la copropiedad, debidamente registrado.

Las actas deberán publicarse y ponerse a disposición de los copropietarios en un término no mayor a cinco (5) días hábiles después de realizada la sesión, por los medios de comunicación interna de la copropiedad.

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

Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, solo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el Administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

Parágrafo. El Reglamento de Propiedad Horizontal deberá establecer sobre quién recae la obligación del pago de honorarios, ya sea la copropiedad o el deudor, así como el porcentaje correspondiente por concepto de recaudo en etapa prejurídica y jurídica, y los intereses generados conforme a lo dispuesto en la presente ley. En ausencia de disposición expresa en el reglamento, la asamblea establecerá los porcentajes por concepto de recaudo en etapa prejurídica y jurídica.

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

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

1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal.
2. Verificar y recibir los bienes comunes entregados por el propietario inicial; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; no los recibirá y deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.
3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
4. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal.
5. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
6. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas mensuales y anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.
8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea; actas de Consejo de Administración de registro de propietarios, residentes; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten.
10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.
11. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal aprobadas por la Asamblea General de Propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
13. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General; o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
14. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios.
15. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General, o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas
16. Poner en conocimiento de los propietarios de la propiedad horizontal, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración, si los hubiere.
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 o cuando este lo solicite.
19. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización.
20. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados, de conformidad con los plazos y requisitos establecidos en la Ley 1755 de 2015 o la norma que la modifique o sustituya.
21. Es deber del Administrador, contar en todo momento con vías de comunicación abiertas a los propietarios para cabal cumplimiento de las funciones establecidas en este artículo.
22. Garantizar el respeto de los derechos fundamentales de todos los copropietarios y residentes, garantizando en cada actuación el debido proceso. Sin sustituir las competencias de la Asamblea General ni el Consejo de Administración. Para lo cual deberá mantenerse actualizado en cuanto a la normatividad vigente y la jurisprudencia que se emita sobre el particular.
23. Adoptar, aplicar y supervisar las políticas de tratamiento y protección de datos personales de los residentes, empleados, contratistas y visitantes de la copropiedad, garantizando el manejo seguro, reservado y adecuado de la información, conforme a la Ley 1581 de 2012 y sus normas reglamentarias.
24. Diseñar, implementar y mantener el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) para todos los trabajadores directos e indirectos vinculados a la copropiedad, asegurando su cumplimiento integral de acuerdo con los lineamientos, estándares mínimos y reglamentación vigentes expedidos por el Ministerio del Trabajo.
25. Recibir bajo inventario detallado, conservar y custodiar de manera permanente los planos récord '*as-built*' (arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidrosanitarios y de redes especiales) en formato físico y digital, así como las bitácoras de obra y manuales de mantenimiento de los equipos comunes. Esta información deberá estar disponible para consulta de los propietarios y será entregada formalmente a quien lo suceda en el cargo mediante acta de entrega.

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.

26. Las demás funciones previstas en la presente ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como las que defina la Asamblea General de Propietarios.

Parágrafo 1°. El Gobierno nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, el contenido, las causas, el correctivo, la forma y el proceso del régimen de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley por parte de los administradores.

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

Artículo 51A. *Inscripción y calidades.* Cualquier persona que ejerza o pretenda ejercer como Administrador de Propiedad Horizontal deberá inscribirse en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, 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.

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

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

Artículo 51B. *Requisitos.* Para la inscripción en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.
2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el

trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas, contables o legales.

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 31. Modifíquese el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como Administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que se reúna y proceda a nombrar el Administrador definitivo, dentro de los dos meses siguientes. De no hacerlo, el propietario inicial nombrará al Administrador definitivo.

Parágrafo. El Administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.

Artículo 32. 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 de 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. Elegir al Administrador para períodos no superiores a un (1) año pudiendo ser reelegido, y supervisar sus funciones y removerlo por justas causas.

2. Dar directrices al Administrador 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, 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 estados financieros y proyectos de presupuesto que le presente el Administrador de forma mensual o para las reuniones generales de asamblea.
8. Las demás funciones contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
9. Garantizar el respeto de los derechos fundamentales de todos los copropietarios y moradores no propietarios. Para lo cual deberá mantenerse actualizado en cuanto a la normatividad vigente y la jurisprudencia que se emita sobre el particular.

Parágrafo. 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 en reuniones de Asamblea. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.

Artículo 33. Adiciónese el artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 55A. Requisitos. Para ser miembro del Consejo de Administración se requiere:

1. Ser propietario, delegado o apoderado mediante poder otorgado mediante escritura pública que le faculte para tal fin.
2. Ser elegido por la Asamblea General Ordinaria.
3. Estar a paz y salvo por todo concepto con la propiedad horizontal *in nomine* persona.
4. No tener litigios pendientes en contra de la propiedad horizontal.

5. Los que disponga el RIPH siempre que no sean contrarios a la Constitución y las leyes.

Parágrafo 1º. El Consejero que una vez nombrado incurra en cualquiera de los numerales anteriores, perderá la condición de Consejero de Administración.

Parágrafo 2º. Los apoderados que integren el Consejo de Administración mediante poder general elevado a escritura pública, asumirán para todos los efectos legales las mismas responsabilidades, inhabilidades e incompatibilidades que el propietario representado. El propietario será solidariamente responsable por las acciones u omisiones de su representante en el ejercicio del cargo, sin perjuicio de las acciones de repetición a que haya lugar.

Artículo 34. Adiciónese el artículo 55B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 55B. 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. El miembro del Consejo de Administración no podrá ejercer ningún otro cargo como Contador, Administrador, Revisor Fiscal, Comité de Convivencia, Contratista, entre otros, en la misma propiedad horizontal.
4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del Administrador.
5. En el caso de propiedades horizontales, está prohibido a los miembros del consejo de administración, revelar información personal, comercial, o industrial, usar información privilegiada en beneficio propio o de terceros y participar en actos en los que tenga conflicto de interés.

Parágrafo 1º. 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.

Parágrafo 2º. Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración, en razón a su condición de miembros del consejo de administración *ad honorem*, salvo que el RIPH estipule lo contrario.

Artículo 35. Adiciónese el artículo 56B de la Ley 675 de 2001, el cual quedará, así:

Artículo 56B. Inhabilidades e incompatibilidades de Consejo de Administración. No podrán celebrar contratos con la copropiedad o suministrar bienes o servicios directamente o por interpuesta persona:

1. Los miembros del Consejo de Administración, sus cónyuges o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

2. Las sociedades en las que el miembro del Consejo de Administración o su cónyuge o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus juntas directivas.
3. Las sociedades de personas en las que el miembro del Consejo de Administración, o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil sean socios.
4. Las Corporaciones, asociaciones y fundaciones en las que el miembro del Consejo de Administración o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus consejos directivos, excepto cuando se trate de programas de utilidad común, de beneficencia, de educación superior o que propendan por el mejoramiento de la imagen de la ciudad, su desarrollo o el bienestar de sus habitantes.

Artículo 36. Modifíquese el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 56. *Obligatoriedad.* La propiedad horizontal de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en la propiedad horizontal respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

La propiedad horizontal de uso residencial, con un número mayor a treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos y depósitos, tendrá un revisor fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo si así lo decide la asamblea general de propietarios.

Artículo 37. 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 y la persona jurídica, en razón de la aplicación o

interpretación de esta ley, del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a los siguientes procedimientos, los cuales deberán ser valorados desde el principio de flexibilidad, adaptando las soluciones a las particulares del conflicto y las necesidades de las partes involucradas, buscando la resolución justa y equitativa:

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 de conformidad a las conductas, procedimientos, y sanciones establecidos en el Reglamento Interno de Propiedad horizontal. 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.

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 alternativos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos, conforme a lo establecido en las normas legales que regulan la materia, una vez se haya surtido el trámite señalado en el numeral anterior. Dichos mecanismos podrán ser implementados por jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, en derecho y/o técnicos, según su respectiva competencia. Los comités de convivencia de las propiedades horizontales deberán fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades y establecer mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales, con el propósito de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los métodos alternativos de resolución de conflictos.

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

Parágrafo 2º. El propietario inicial al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias 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 RIPH y deberán 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.

Parágrafo 4°. Los conflictos de convivencia que se susciten en las unidades de propiedad horizontal serán resueltos de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y podrán acudir a los servicios de conciliación y mediación en los Centros de Conciliación y Arbitraje.

Los Centros de Conciliación de las Cámaras de Comercio desarrollarán actividades de educación y promoción de los mecanismos alternativos de solución de conflictos que se generen entre copropietarios, así como, los ocurridos entre la copropiedad y la administración para los estratos 1, 2 y 3 sin costo alguno.

Parágrafo 5°. Los miembros del Comité de Convivencia podrán declararse impedidos o ser recusados en los casos en los que se considere que existe un conflicto de interés debido a los involucrados en el conflicto a solucionar y el conflicto mismo.

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

Artículo 58 B. Protocolo violencia intrafamiliar. La Propiedad Horizontal deberá contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de activar la ruta cuando en la propiedad horizontal se presenten casos de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género.

El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género, dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la ley.

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

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

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la propiedad horizontal de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

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

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

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

Artículo 40. Modifíquese el artículo 74 de la 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 74. Niveles de inmisión tolerables. Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trascienden el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas.

Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía.

Parágrafo. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la convivencia con animales domésticos.

Estos reglamentos contemplarán condiciones para el buen uso de las áreas comunes como el uso de trailla obligatorio sin que puedan deambular o habitar libremente en las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales. En el caso de los caninos de manejo especial, además de la trailla deberán ir provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la normatividad vigente.

Los reglamentos deberán contemplar el conducto regular para el manejo de posibles situaciones donde pueda existir maltrato animal por parte de sus cuidadores o tenedores.

Artículo 41. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 88. Accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad y personas mayores, para ello, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad y personas mayores.

Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva.

Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta ley destinarán un porcentaje mínimo del dos por ciento (2%) de las expensas comunes ordinarias

o extraordinarias, para realizar las adecuaciones necesarias y garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad y personas mayores.

La exigencia de accesibilidad será de aplicación inmediata para las unidades inmobiliarias cerradas cuya construcción inicie con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley.

Siempre que un residente o propietario lo solicite de manera expresa, la propiedad horizontal deberá realizar los ajustes razonables correspondientes para que su reglamento sea accesible para las personas con discapacidad.

Artículo 42. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 89. 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, 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.

En caso tal que la Asamblea General, 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 43. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 88. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente y en atención con las disposiciones legales vigentes respecto de la ley de *habeas data*, reserva y derecho de información.

La propiedad horizontal, de acuerdo con sus capacidades presupuestales, podrá habilitar un servicio de almacenamiento en línea para contenido estático, una página web o cualquier otro medio telemático que concentre la información relevante para su funcionamiento. Entre dicha información se incluirán: los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; los mecanismos de resolución de conflictos; las convocatorias a asambleas y reuniones del consejo; la información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia; las actas de las asambleas generales, de los consejos de administración y de los comités de convivencia, así como cualquier otra información relacionada con los órganos de administración y gobierno.

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

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

Artículo 89. Actividades de reciclaje. Las propiedades horizontales deberán implementar de manera gradual, procesos de reciclaje, con la disposición de espacios, contenedores o puntos de acopio para la separación de residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos y no peligrosos, incluyendo como mínimo la separación de elementos de vidrio, cartón, papel, plástico, pilas y aceite de cocina usado.

Por su parte, las empresas prestadoras del servicio de aseo, adoptarán las medidas que tenga establecidas para los descuentos en materia de recolección.

Parágrafo 1º. Las disposiciones del inciso primero del presente artículo serán de aplicación inmediata para las unidades de propiedad horizontal que se constituyan con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley.

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

Parágrafo 3º. El Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con las Corporaciones Autónomas Regionales y secretarías Ambientales, correspondientes dictarán las pautas con las que las propiedades horizontales implementarán los protocolos de reciclaje, teniendo en cuenta el enfoque territorial y socioeconómico.

Artículo 45. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 90. Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Créese el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH).

Protocolo único administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual se inscribe, renueva y actualiza la persona jurídica de propiedad horizontal.

El Registro Único de Propiedad Horizontal establecerá las condiciones de registro a través de un formulario y/o formato que podrá ser diligenciado en línea y actualizado de manera permanente cuando ocurran cambios. La inscripción de las personas jurídicas de las Propiedades horizontales será de carácter obligatorio por el propietario inicial en caso de las propiedades horizontales nuevas y por el representante legal en el caso de las ya existentes.

La inscripción y actualización se realizarán en las Cámaras de Comercio donde se encuentre la propiedad horizontal.

El Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad, tanto los formatos de inscripción como los portales de consulta de la información.

Parágrafo 1º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación y los actos del Registro Único en las Cámaras de Comercio, que podrá ser consultado en línea.

Parágrafo 2°. El Gobierno nacional establecerá tarifas diferenciales para la inscripción y renovación en el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal en función del sector y el estrato socioeconómico en el cual se ubica la copropiedad.

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

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

La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.

La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito.

La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional.

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

Parágrafo 1°. 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 2°. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social (RUES), que podrá ser consultado en línea de manera gratuita, incluyendo la información sobre los administradores registrados, sus anotaciones y las ofertas laborales o de prestación de servicios.

Parágrafo 3°. El Gobierno nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 6ª 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 socioeconómico y la clase de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socioeconómico menor.

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

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

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

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

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

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

Artículo 93. Territorialidad de la licencia. El administrador inscrito ante el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.

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

Artículo 94. Inspección, vigilancia y control. Las alcaldías distritales, municipales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal, la entrega y recepción de zonas comunes, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.

Parágrafo 1º. 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 2º. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, donde se indique cuáles son las faltas, la graduación de la culpa, las multas y en general el procedimiento que se debe llevar a cabo.

Artículo 50. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 95. Intervención del estado en el sector inmobiliario. El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente ley.

Artículo 51. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 96. 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.

Artículo 52. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 97. Consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal. En los municipios y distritos podrán crearse consejos *ad honorem* locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, como instancias de participación ciudadana en materia de asuntos referentes a propiedad horizontal.

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. Actuar como instancia asesora y consultiva respecto de las inquietudes que se puedan llegar a presentar por 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.

Parágrafo. El Consejo Municipal o Distrital, mediante acuerdo, será el encargado de crear el Consejo *ad honorem* de Propiedad Horizontal correspondiente, estableciendo su integración y las orientaciones necesarias para que la administración municipal o distrital adelante su reglamentación.

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

Artículo 98. Consejo nacional de propiedad horizontal. Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal.

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.

Artículo 54. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 99. 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.

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.

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

Artículo 100. Biblioteca Digital de la Propiedad Horizontal. Créese la biblioteca digital de leyes, decretos, resoluciones, sentencias y acuerdos relacionados con la Propiedad Horizontal, de consulta abierta y pública. La creación y la actualización estarán a cargo del Ministerio del Interior.

Artículo 56. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 101. Mejoramiento de las áreas comunes. Con el objetivo de elevar la calidad de vida de los residentes, promover la armonía y fortalecer la infraestructura comunitaria, el Gobierno nacional, en colaboración con las entidades territoriales, podrán asignar recursos destinados al mejoramiento de las áreas comunes en propiedades horizontales. Esta acción contemplará únicamente a aquellas unidades de propiedad horizontal que estén constituidas como viviendas de interés social (VIS) o viviendas de interés prioritario (VIP).

Artículo 57. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 102. Día del Administrador. Se establece como día del administrador el 3 de agosto, el cual será conmemorado cada año, a partir de la expedición de la presente ley.

Artículo 58. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

De los honorables Representantes,



JOSÉ JAIME USCATEGUI PASTRANA
Coordinador Ponente
Representante a la Cámara
Bogotá D.C.



GERMÁN ROGELIO ROZO ANÍS
Coordinador Ponente
Representante a la Cámara
Departamento de Arauca



DELCEY ESPERANZA ISAZA
Buenaventura
Ponente
Representante a la Cámara
Departamento del Tolima



ASTRID SÁNCHEZ MONTES DE OCA
Ponente
Representante a la Cámara
Departamento del Chocó



JAMES HERMENEGILDO MOSQUERA TORRES
Ponente
Representante a la Cámara
CITREP



JÓRGE ARTURO PALACIOS GARZÓN
Ponente
Representante a la Cámara
Departamento de Valle del Cauca



JULIO CESAR TRIANA QUINTERO
Ponente
Representante a la Cámara



ALEJANDRA GÓMEZ
Ponente

TEXTO APROBADO EN LA COMISIÓN PRIMERA DE LA HONORABLE CÁMARA DE REPRESENTANTES EN PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY NÚMERO 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 146 DE 2025 CÁMARA

por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de propiedad horizontal.

**El Congreso de Colombia
DECRETA:**

Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene por objeto reformar la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia.

Artículo 2º. Modifíquese el artículo 1º de la Ley 675 de 2001, el cual, quedará así:

Artículo 1º. 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 y áreas comunes, con el fin de preservar y garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal, así como, garantizar la función social y ecológica 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.

Artículo 3º. Ámbito de aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como administradores y representantes legales se registrarán en lo pertinente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del administrador de propiedad horizontal, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la administración.

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

Artículo 2º. Principios. Son principios orientadores de la presente ley:

- 1. Función social y ecológica de la propiedad.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
- 2. Convivencia pacífica y solidaridad social.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. Así mismo, contendrán estipulaciones democráticas, expresas y determinadas sobre los deberes y obligaciones de los actores de la propiedad horizontal.
- 3. Respeto de la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.
- 4. Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial.** Siempre y cuando exista autorización en el reglamento de Propiedad Horizontal, toda persona tendrá derecho a destinar bienes legalmente adquiridos, especialmente de carácter patrimonial, a

la realización de actividades económicas orientadas a la producción e intercambio de bienes y servicios, con el fin de obtener un beneficio económico o utilidad, de conformidad con el uso del suelo establecido.

5. **Debido Proceso.** Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, deberán observar y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa y contradicción.
6. **Accesibilidad.** Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con movilidad y visión reducida o nula.
7. **Trato igualitario.** Todo morador dentro de la propiedad horizontal debe recibir el mismo trato, independiente de su calidad de propietario o morador no propietario. El coeficiente de copropiedad solo deberá ser tenido en cuenta, en los aspectos económicos que la ley señale taxativamente. Las propiedades horizontales deben garantizar la no discriminación en el trato para todas las personas que residan dentro de la copropiedad, garantizando el respeto de sus derechos.
8. **Integración.** La propiedad horizontal debe integrar sus actuaciones al ordenamiento jurídico colombiano, dando cumplimiento de la normatividad vigente en los aspectos que le sean compatibles.
9. **Adaptabilidad Tecnológica y Sostenibilidad.** Las propiedades horizontales deberán promover el uso progresivo de herramientas tecnológicas para mejorar la gestión administrativa, la participación de los copropietarios y la eficiencia de los recursos. Asimismo, deberán fomentar prácticas sostenibles y ambientalmente responsables en el uso de las zonas comunes, el manejo de residuos, el consumo energético y la convivencia comunitaria, de conformidad con el desarrollo urbano sostenible y la transformación digital.
10. **Convivencia Digital y Protección de la Información.** La vida en propiedad horizontal debe promover entornos de respeto y convivencia también en medios digitales. La administración y los copropietarios deberán garantizar el uso responsable de canales virtuales de comunicación y participación, así como la protección de los datos personales y la información sensible de los residentes, conforme a la normativa vigente sobre hábeas data y seguridad digital.

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

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

Administrador de propiedad horizontal. Es la persona natural o jurídica en virtud de un manifiesto del Consejo de Administración o Asamblea de Propietarios de bienes privados que, como tal la faculta, debidamente capacitada para representar legamente a la persona jurídica de la propiedad horizontal y administrar los bienes y servicios comunes. Para ejercer la administración directamente o por encargo de una persona jurídica, deberá encontrarse inscrita en el Registro Único de Administradores de Propiedad horizontal.

Administrador Provisional. Propietario Inicial o Persona Natural o jurídica contratada por aquel para que ejerza la representación legal y la administración de la copropiedad mientras se cumple la condición de la construcción y enajenación de un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

Acta: Documento escrito o digital que consigna lo discutido y decidido en la asamblea o reuniones de órganos de dirección y administración incluyendo asistentes, *quorum*, votaciones, decisiones y observaciones. Debe ser suscrita por el presidente y el secretario de la reunión y conservarse debidamente.

Área privada construida. Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes de conformidad con las normas legales.

Área privada libre. Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo cubierta, y que se encuentra totalmente deslindada de las áreas comunes, de conformidad con las normas legales.

Asamblea General de Copropietarios. Órgano supremo de decisión de la propiedad horizontal, integrado por todos los propietarios o sus representantes o delegados debidamente acreditados, que ejerce sus funciones de conformidad con la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Es la instancia máxima de deliberación y decisión sobre los asuntos comunes de la copropiedad.

Asamblea Ordinaria. Reunión que debe celebrarse obligatoriamente una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al cierre del ejercicio presupuestal, para tratar asuntos como aprobación de estados financieros, presupuesto anual, elección de órganos de administración y vigilancia, entre otros temas previstos en la ley o el reglamento.

Asamblea Extraordinaria. Reunión que puede convocarse en cualquier momento del año cuando lo exijan las necesidades del edificio o conjunto, por iniciativa del administrador, del revisor fiscal, del consejo de administración (si lo hay) o de un número plural de propietarios que represente al menos una

quinta parte de coeficientes. Solo puede tratar los asuntos expresamente indicados en el orden del día.

Asamblea por delegados. Modalidad de asamblea de copropietarios, que se realiza a través de la presencia de los delegados elegidos por los copropietarios para su representación, conforme a la reglamentación aprobada por la asamblea de copropietarios.

Asamblea Presencial. Modalidad de reunión de la asamblea general que se realiza con la presencia física de los copropietarios o sus representantes en un lugar determinado, según convocatoria formal, en cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley y el reglamento.

Asamblea No Presencial o Virtual. Reunión de la asamblea general realizada a través de medios electrónicos o tecnológicos que permitan la comunicación simultánea o sucesiva de los participantes, garantizando la autenticidad de las decisiones y la conservación del soporte digital.

Asamblea Mixta. Modalidad de reunión que permite la participación simultánea de copropietarios tanto de forma presencial como remota, mediante herramientas digitales seguras. Su validez está sujeta al cumplimiento de los principios de participación, autenticidad y conservación de la información.

Asamblea por Derecho Propio. Se reunirá el primer día hábil del mes siguiente al vencimiento del plazo para la asamblea ordinaria, siempre que se haya convocado en debida forma y no se haya realizado. Podrá deliberar y decidir válidamente con cualquier número de propietarios presentes o representados, pero sus decisiones solo podrán ser las que corresponden a una asamblea ordinaria de primera convocatoria.

Asamblea Unilateral. Reunión válida en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal con un único propietario, quien asume todas las decisiones de la asamblea general de copropietarios. Tales decisiones deberán quedar consignadas por escrito y firmadas, con los mismos efectos jurídicos de un acta convencional.

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

Bienes comunes esenciales. Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, salubridad y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, entre otros, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la 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.

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. Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios o casas levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general pueden tener la naturaleza de bienes comunes de la propiedad horizontal.

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

Consejo Municipal y Distrital de propiedad horizontal. Órgano asesor, consultivo y de apoyo para la coordinación interinstitucional de los servicios que las entidades territoriales ofrecen a los residentes de este régimen.

Convocatoria. Acto formal mediante el cual se cita a los copropietarios o representantes a una asamblea, indicando fecha, hora, lugar (físico o virtual) y el orden del día. Debe realizarse conforme a los plazos y medios establecidos por la ley y el reglamento.

Delegado. Persona natural que representa a más copropietarios ante la asamblea general u otros órganos de colegiados previstos en el reglamento de propiedad horizontal.

El reglamento de copropiedad deberá expresamente indicar la forma en que serán elegidos los delegados, el período de tiempo y las facultades otorgadas.

Edificio. Construcción conformada por uno o varios niveles edificadas sobre un terreno, cuya estructura alberga múltiples unidades independientes, aptas para su uso conforme a su naturaleza o destinación convencional. Además, incluye zonas y servicios de uso colectivo. Al ser

sometido al régimen de propiedad horizontal, se compone de bienes de uso privado o exclusivo y de bienes comunes.

Edificio o conjunto de uso residencial. Inmueble en el cual las unidades privadas están destinadas a servir como vivienda para personas, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la normativa urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso comercial. Inmueble cuyas unidades privadas se destinan al ejercicio de actividades comerciales o mercantiles, conforme a lo previsto en la normativa urbanística aplicable.

Edificio o conjunto de uso mixto. Inmueble en el que coexisten diferentes usos dentro de sus unidades privadas, tales como residencial, comercial, industrial u oficinas, conforme a la normativa urbanística vigente.

Expensas comunes. Son los gastos indispensables para garantizar la prestación de los servicios esenciales que permiten la existencia, seguridad y adecuada conservación de los bienes comunes. Se consideran servicios esenciales, entre otros, aquellos relacionados con el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción, accesibilidad y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos vinculados a estos.

En los edificios o conjuntos destinados al uso comercial, los gastos asociados a actividades de mercadeo tendrán la naturaleza de expensas comunes, salvo disposición contraria expresa en el reglamento de propiedad horizontal.

Las expensas comunes no esenciales solo serán obligatorias cuando cuenten con la aprobación de la mayoría calificada prevista en la presente ley.

Interventor. Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, que representa al propietario durante la construcción de la edificación, bajo cuya responsabilidad se verifica que ésta se adelante de acuerdo con todas las reglamentaciones correspondientes, siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizados por los diseñadores.

Mayoría Simple o quorum decisorio. Decisión adoptada por la mayoría de coeficientes presentes o representados en la asamblea, siempre que se haya cumplido con el *quorum* mínimo requerido para deliberar. Es la mayoría ordinaria para decisiones generales no calificadas.

Mayoría Calificada. La mayoría calificada en propiedad horizontal requiere como mínimo la aprobación del 70% del total de los coeficientes de copropiedad que componen el edificio o conjunto para decisiones específicas según lo defina la ley o el reglamento de la propiedad horizontal.

Este porcentaje se calcula sobre el 100% de los coeficientes totales y se utiliza para decisiones como los cambios en la destinación de bienes comunes, la reforma de estatutos o la imposición de expensas extraordinarias, entre otros.

Módulos de contribución. Índices que establecen la participación porcentual de los

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

Propietario inicial. Persona natural o jurídica titular del derecho de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, somete dichos bienes al régimen de propiedad horizontal mediante declaración expresa contenida en escritura pública, conforme a lo establecido en la presente ley.

Quorum. Número mínimo de coeficientes que deben estar representados en la asamblea para que esta pueda deliberar y decidir válidamente. Puede ser de liberatorio o decisorio, dependiendo del tipo de decisión que se pretenda adoptar.

Quorum deliberatorio. Se conforma con la presencia de la mitad más uno de la totalidad de los coeficientes de copropiedad.

Representante. Persona natural que obrando a través de un contrato de mandato (poder especial o general) actúa ante los órganos de administración y dirección de la copropiedad, en representación del titular de derecho, conforme a las facultades que le han sido otorgadas expresamente en el mandato.

Régimen de Propiedad Horizontal. Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal. Es el estatuto elaborado por el propietario inicial mediante el cual se regulan los derechos, deberes y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal.

Este reglamento tiene fuerza obligatoria para todos los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios de las unidades privadas, usuarios de las zonas comunes, los órganos de administración y cualquier tercero que contrate con la persona jurídica.

La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes bajo cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica, implica la aceptación y sujeción al reglamento de propiedad horizontal y a las demás normas internas que regulan las relaciones de vecindad y la convivencia armónica y pacífica entre copropietarios, tenedores y órganos de administración.

El reglamento de propiedad horizontal debe estar contenido en la escritura pública mediante la cual se somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal.

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.

Parágrafo. La falta de actualización del reglamento de propiedad horizontal dentro del plazo establecido no invalidará su existencia, pero será un factor a considerar por las autoridades de inspección, vigilancia y control como indicador de una posible deficiencia en la administración, y podrá ser objeto de requerimientos por parte de dichas autoridades para su actualización en un plazo adicional.

Artículo 6°. Modifíquese el artículo 5° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

1. El nombre e identificación del propietario inicial del edificio o conjunto.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
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 distrital o municipal 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, módulos de contribución, cuotas de compensación y otros índices de participación en el pago de expensas comunes de la totalidad del edificio o conjunto según el caso; incluyendo las futuras etapas a integrar cuando la propiedad horizontal se desarrolle de esta forma; la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad, y los módulos de contribución, si los hubiere.
7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.
8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal.
9. 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 el funcionamiento y la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal.

10. Derechos y obligaciones de los propietarios.

11. **En el reglamento deberá quedar expreso las facultades, funciones, restricciones, limitaciones y demás atribuciones o restricciones que tengan los órganos de dirección y administración; y el comité de convivencia. Igualmente deberá incluir el régimen sancionatorio para quienes no cumplan a cabalidad con sus funciones o se extralimiten en sus facultades.**

12. **Los reglamentos de copropiedad deberán actualizarse al menos cada diez (10) años, incorporando los cambios normativos y las nuevas decisiones de los copropietarios, con el fin de que este documento cumpla con su finalidad.**

Parágrafo 1°. 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 2°. En los distritos o municipios 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 3°. Además de las regulaciones mínimas establecidas por la ley, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán incluir normas para garantizar la práctica continua y efectiva de actividades mercantiles en los bienes privados. Asimismo, la asamblea podrá establecer obligaciones específicas para los propietarios de dichos bienes privados. Esta disposición será aplicable únicamente en aquellos casos en los que las actividades mercantiles a desarrollar no estén prohibidas por la asamblea de copropietarios mediante mayoría calificada de la propiedad horizontal correspondiente.

Parágrafo 4°. 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 la tenencia de mascotas o animales domésticos, al igual que el acceso de tenedores y visitantes a los bienes de dominio particular, salvo que sea por orden judicial ejecutoriada.

Parágrafo 5°. Al momento de la transferencia de dominio de un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, deberá entregarse al adquirente, en medio físico o digital, copia del reglamento de propiedad horizontal, los planos eléctricos e hidráulicos, así como los manuales de usuario necesarios para el adecuado mantenimiento

tanto de las unidades privadas como de las zonas comunes. Estos manuales deberán incluir la lista de los proveedores de las instalaciones o aditamentos entregados con el inmueble, con el fin de facilitar el ejercicio del derecho a la garantía legal establecido en la Ley 1480 de 2014.

Artículo 7º. Modifíquese el artículo 6º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 6º. Documentación anexa. Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común. El reglamento de Propiedad Horizontal debe coincidir de manera exacta con las Licencias expedidas por la Autoridad competente, en especial con la conformación progresiva o por etapas, los índices de edificabilidad, la ubicación de los bienes privados y comunes y la naturaleza y titularidad del suelo objeto de desarrollo.

Artículo 8º. Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de la propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos, lotes de terreno o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulará dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes privados y los bienes comunes ubicados en la etapa que se conforma y los coeficientes de copropiedad correspondientes a tales bienes o lotes de terreno, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo, en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales ubicados en la etapa que se conforma y los que estarán al servicio de todas las etapas que integran la propiedad horizontal.

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

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

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

En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto, así como los riesgos que se pueden generar, suministrando a los consumidores información, conforme a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 o la norma que haga sus veces. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del reglamento de propiedad horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar.

Parágrafo 1º. 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.

Parágrafo 2º. El propietario inicial deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, servicios públicos provisionales, 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.

Parágrafo 3º. 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 9º. Modifíquese el artículo 8º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 8. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley corresponde a la Cámara de Comercio del lugar de ubicación del edificio o conjunto.

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

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

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción o actualización de las certificaciones de representación legal, la revisoría fiscal y quienes conformen el

consejo de administración, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera la verificación de la identidad del sujeto que solicita el registro.

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

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

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

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

Artículo 10. Adiciónense unos parágrafos al artículo 9° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

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

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

3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

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

Parágrafo 2°. Las limitaciones, gravámenes, condiciones y demás cargas que soporte el dominio sobre las unidades privadas, deberán ser canceladas o levantadas por el titular del dominio, antes de su transferencia al nuevo patrimonio o ente asociativo. No obstante, el partícipe o aportante, titular del dominio sobre la propiedad gravada o limitada, podrá acordar que el nuevo ente, patrimonio o asociación, cancele tales limitaciones, gravámenes

o condiciones, disminuyendo su porcentaje de participación en la sociedad, patrimonio o entidad, a valores inferiores al de su coeficiente de copropiedad.

Parágrafo 3°. Si la decisión a la que se refiere el parágrafo segundo es tomada con el coeficiente señalado, los restantes titulares de dominio podrán continuar con su propiedad en la forma en que la han ejercido dentro de la propiedad horizontal, 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 4°. Si todos los propietarios deciden transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en la presente ley.

Artículo 11. Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 15. Seguros. Todas las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán constituir pólizas de seguros que cubran el 100% de los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

Igualmente, las copropiedades deberán contratar pólizas de seguro con amparo de responsabilidad civil extracontractual, que cubran los riesgos que se puedan generar por actividades o comportamientos de trabajadores, contratistas, a ocupantes o visitantes en áreas comunes.

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 asonada, incendio, terremoto y maremoto de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción; al igual que para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3.

Parágrafo 1°. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto de los bienes comunes susceptibles a ser asegurados que trata la presente ley.

Parágrafo 2°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que esta 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 expedir las pólizas de seguros de las copropiedades residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.

Parágrafo 4°. Las copropiedades podrán contratar seguros multiriesgo de manera colectiva a través de asociaciones de propiedad horizontal para buscar mejores condiciones de mercado y primas más bajas.

Artículo 12. Modifíquese el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se deberán entregar a las personas (s) designada(s) por la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidos 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. El constructor deberá entregar, además, copia de la Certificación Técnica de Ocupación expedida conforme a la normativa vigente, como soporte de la actitud constructiva del edificio, sin que ello exima de las obligaciones de recibo material de los bienes comunes por parte de la persona jurídica de la propiedad horizontal.

Para efectos de entrega del sistema de ascensores estos deberán ser entregados certificados de conformidad con la norma técnica vigente para transporte vertical, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.

Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega de conformidad con lo establecido en la Ley 361 de 1997 o las normas que la reglamente, modifique o sustituya.

La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos como ascensores, bombas y demás elementos instalados, expedidos por sus respectivos proveedores, así como los planos “record” o definitivos, y en general, la documentación relacionada con los servicios públicos domiciliarios.

Las alcaldías distritales, municipales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en su calidad de autoridades de control urbano, deberán ejercer vigilancia y control durante la ejecución de las obras, en caso de detectar incumplimientos deberán requerir de manera inmediata el apoyo de la Policía Nacional para garantizar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o su equivalente, de conformidad con las medidas correctivas previstas en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias a que haya lugar.

Parágrafo 1°. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

Parágrafo 2°. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado, o sus modificaciones debidamente aprobadas y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal o sus adiciones y reformas.

Parágrafo 3°. Los informes o conceptos profesionales requeridos en el proceso de recepción de bienes comunes deberán ser suscritos por profesionales con la idoneidad y especialidad exigidas por las normas vigentes que regulan el ejercicio de cada profesión. El incumplimiento de este requisito acarreará la invalidez del informe o concepto respectivo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y administrativas que impongan los consejos y tribunales profesionales competentes y demás acciones que a que haya lugar.

Parágrafo 4°. En las asambleas de copropietario, el constructor o propietario inicial tendrá derecho a votar en proporción a sus coeficientes de copropiedad. No obstante, en las decisiones que versen sobre la aprobación de actas de entrega de bienes comunes, la ejecución de garantías de construcción o la aprobación de cuotas extraordinarias destinadas a cubrir deficiencias constructivas, el propietario inicial deberá declararse impedido o abstenerse de votar, en salvaguarda de la transparencia y evitando conflictos de interés entre su calidad de constructor y la de copropietario.

Parágrafo 5°. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de

la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de estos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad.

Artículo 13. Adiciónese el artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24D. 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 sanciones administrativas, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que haya a lugar.

Las Alcaldías Distritales, Municipales 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, ejercerán funciones de inspección, vigilancia y control sobre el cumplimiento de la normatividad urbanística, las condiciones técnicas de la obra y las obligaciones derivadas de la licencia de construcción, de conformidad con lo establecido en la Ley 1801 de 2016 o la norma que lo modifique.

Por su parte, la Superintendencia de Industria y Comercio ejercerá funciones de inspección, control y vigilancia en lo relacionado con conductas que puedan construir vulneraciones a las normas de protección al consumidor, especialmente frente a la información, calidad y garantías de los bienes comunes entregados, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto del Consumidor o en la norma que lo sustituya.

En la comercialización y venta de proyectos inmobiliarios sometidos al régimen de propiedad horizontal, los constructores y enajenadores deberán dar cumplimiento a las obligaciones frente a los deberes de información y garantía contenidos en la Ley 1480 de 2011 o la norma que haga sus veces. El incumplimiento de esta norma dará lugar a las sanciones administrativas de que trata la Ley 1480 de 2011.

Artículo 14. Adiciónese el artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24E. 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, y en 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 15. Modifíquese el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

En el caso de parcelaciones o lotes campestres, el coeficiente se calculará sobre el área total privada del lote, sin distingo del área privada cubierta.

Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

Artículo 16. Modifíquese el artículo 28 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 28. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.
4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.
5. Cuando, previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios y cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables se aumente el área construida de un bien privado.

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

Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y para la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el coeficiente y/o módulo de contribución que le corresponda.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. Lo mismo sucederá con la primera escritura de la constructora al primer comprador.

Parágrafo 1º. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

Parágrafo 2º. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo 3º. En las Propiedades Horizontales residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta exoneración no aplicará para los costos de administración general asociados a la supervisión del contrato de mantenimiento.

Parágrafo 4º. El propietario inicial participará en el pago de las expensas comunes desde el momento en que el proyecto quede adherido al reglamento de Propiedad Horizontal y se haya entregado por lo menos un inmueble al nuevo propietario, dicho pago se realizará por todas las unidades que estén integradas al Reglamento de Propiedad Horizontal. De lo anterior el propietario inicial tendrá que dejar constancia al momento de suscribir la escritura de venta del inmueble, basado en el presupuesto elaborado para tal fin.

Parágrafo 5º. Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios.

Artículo 18. Modifíquese el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la asamblea general, con *quorum* que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior o la condonación de los mismos, así como la aprobación del pago de las expensas comunes en especie.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en observancia a las políticas de protección de datos personales.

Artículo 19. Modifíquese el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto número 1333 de 1986.

Parágrafo 1º. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

Artículo 20. Modifíquese el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, se podrán desarrollar de manera virtual, presencial, mixta o por cualquier medio telemático; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. Se enviará la convocatoria con antelación prevista en el reglamento y en silencio de este será un término no inferior a 5 días calendario.

Parágrafo 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria y decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

Parágrafo 2º. Tratándose de asambleas ordinarias deberá anexarse la información administrativa y financiera de conformidad con las disposiciones legales vigentes y la ejecución presupuestal pertinente.

Parágrafo 3º. Cuando la convocatoria sea efectuada por el revisor fiscal o la quinta parte de los propietarios, el administrador si existiere, deberán facilitar su publicación, en su defecto los convocantes podrán remitir a las unidades privadas de la propiedad horizontal y publicarla en lugares visibles de la copropiedad.

Artículo 21. Modifíquese el artículo 40 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 40. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a los ocho pasados meridianos (8:00 p. m.) Esta Asamblea deberá contar con el *quorum* mínimo de la quinta parte de los propietarios. **Esta Asamblea deberá contar con el *quorum* mínimo establecido mayoría simple.**

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de la copropiedad, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para efectos de mayorías calificadas.

Artículo 22. Modifíquese el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 42. Reuniones no presenciales. Los Propietarios representantes, tenedores a cualquier título y locatarios o delegados podrán realizar reuniones por medios telemáticos, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y su permanencia para deliberar y decidir de conformidad con el *quorum* 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 convocatoria efectuada a los copropietarios.

Artículo 23. 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 presidente y secretario de la reunión y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días calendario siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

Artículo 24. 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 valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las ordinarias.
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%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal.
10. Liquidación y disolución.

Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta ley.

Artículo 25. Modifíquese el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 47. Actas. Las decisiones adoptadas por la asamblea deberán quedar consignadas en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma. En dichas actas se deberá indicar si la reunión fue ordinaria o extraordinaria, la forma de convocatoria, el orden del día, el nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada, el respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

Cuando la asamblea designe personas encargadas de verificar la redacción del acta, estas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento de propiedad horizontal o, en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la reunión.

La comisión verificadora deberá elaborar un informe en el que se certifique la veracidad del contenido del acta y de lo ocurrido durante la reunión, incluyendo las consideraciones que cada verificador estime pertinentes. Este informe deberá estar suscrito, como mínimo, por la mayoría simple de los miembros del comité verificador.

Dentro de un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador deberá poner a disposición de los propietarios una copia completa del acta en el lugar designado como sede de la administración, e informar de esta publicación a todos los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia de la fecha y lugar en que fue publicada.

La copia del acta debidamente suscrita constituirá prueba suficiente de los hechos consignados en ella, salvo prueba en contrario que demuestre su falsedad. El administrador estará obligado a entregar copia del acta a quien así lo solicite.

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

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

Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, solo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

Parágrafo. El Reglamento Interno de Propiedad Horizontal deberá establecer sobre quién recae la obligación del pago de honorarios, ya sea la copropiedad o el deudor, así como el porcentaje correspondiente por concepto de recaudo en etapa prejurídica y jurídica, y los intereses generados conforme a lo dispuesto en la presente ley.

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

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

1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal.
2. Verificar y recibir los bienes comunes entregados por el propietario inicial; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; no los recibirá y deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.
3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
4. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
5. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su

- aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
6. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas. mensuales y anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
 7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.
 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
 9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea; actas de consejo de administración de registro de propietarios, residente; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten.
 10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.
 11. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
 12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
 13. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
 14. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios.
 15. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
 16. Poner en conocimiento de los propietarios de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si los hubiere.
- Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten.
17. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.
 18. Expedir la paz y salvo de cuentas con la administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular o cuando este lo solicite.
 19. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización.
 20. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados, de conformidad con los plazos y requisitos establecidos en la Ley 1755 de 2015 o la norma que la modifique o sustituya.
 21. Las demás funciones previstas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.
 22. Es deber del administrador, contar en todo momento con vías de comunicación abiertas a los propietarios para cabal cumplimiento de las funciones establecidas en este artículo.
 23. Garantizar el respeto de los derechos fundamentales de todos los copropietarios y residentes garantizando en cada actuación el debido proceso. Sin sustituir las competencias de la asamblea general ni el Consejo de Administración. Para lo cual deberá mantenerse actualizado en cuanto a la normatividad vigente y la jurisprudencia que se emita sobre el particular.
 24. Adoptar, aplicar y supervisar las políticas de tratamiento y protección de datos personales de los residentes, empleados, contratistas y visitantes de la copropiedad, garantizando el manejo seguro, reservado y adecuado de la información, conforme a la Ley 1581 de 2012 y sus normas reglamentarias.
 25. Diseñar, implementar y mantener el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el

Trabajo (SG-SST) para todos los trabajadores directos e indirectos vinculados a la copropiedad, asegurando su cumplimiento integral de acuerdo con los lineamientos, estándares mínimos y reglamentación vigentes expedidos por el Ministerio del Trabajo.

Parágrafo 1º. El Gobierno nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, el contenido, las causas, el correctivo, la forma y el proceso del régimen de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley por parte de los administradores.

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

Artículo 51A. Inscripción y calidades. Cualquier persona que ejerza o pretenda ejercer como administrador de propiedad horizontal deberá inscribirse en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, 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.

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

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

Artículo 51B. Requisitos. Para la inscripción en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, se debe cumplir con los siguientes requisitos.

1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.

2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o

privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas, contables o legales.

Parágrafo 1º. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.

Parágrafo 2º. 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 31. Modifíquese el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los dos meses siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

Parágrafo º. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.

Artículo 32. 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. Elegir al Administrador para períodos no superiores a un (1) año pudiendo ser reelegido, y supervisar sus Funciones y removerlo por justas causas.
2. Dar directrices al administrador 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, 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 estados financieros y proyectos de presupuesto que le presente el administrador de forma mensual o para las reuniones generales de asamblea.
8. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.
9. Garantizar el respeto de los derechos fundamentales de todos los copropietarios y moradores no propietarios. Para lo cual deberá mantenerse actualizado en cuanto a la normatividad vigente y la jurisprudencia que se emita sobre el particular.

Parágrafo 1º. 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 en reuniones de Asamblea. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.

Artículo 33. Adiciónese el artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 55A. Requisitos. Para ser miembro del Consejo de administración se requiere:

1. Ser propietario, delegado o apoderado mediante poder general y escritura pública que le faculte para tal fin.
2. Ser elegido por la Asamblea General Ordinaria.
3. Estar a paz y salvo por todo concepto con la propiedad horizontal in nomine persona.
4. No tener litigios pendientes en contra de la Propiedad horizontal.
5. Los que disponga el RIPH siempre que no sean contrarios a la Constitución y las leyes.

Parágrafo. El Consejero que una vez nombrado incurra en cualquiera de los numerales anteriores perderá la condición de consejero de administración.

Artículo 34. Adiciónese el artículo 55B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 55B. 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. El miembro del consejo de administración no podrá ejercer ningún otro cargo como contador, administrador, revisor fiscal, comité de convivencia, contratista, entre otros, en la misma propiedad horizontal.
4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador.
5. En el caso de propiedades horizontales, está prohibido a los miembros del consejo de administración, revelar información personal, comercial, o industrial, usar información privilegiada en beneficio propio o de terceros y participar en actos en los que tenga conflicto de interés.

Parágrafo 1º. 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.

Parágrafo 2º. Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración, en razón a su condición de miembros del consejo de administración *ad honorem*, salvo que el RIPH estipule lo contrario.

Artículo 35. Adiciónese el artículo 56B de la Ley 675 de 2001, el cual quedará, así:

Artículo 56B. Inhabilitades e incompatibilidades de Consejo de Administración. No podrán celebrar contratos con la copropiedad o suministrar bienes o servicios directamente o por interpuesta persona:

1. Los miembros del Consejo de Administración, sus cónyuges o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.
2. Las sociedades en las que el miembro del Consejo de Administración o su cónyuge o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus juntas directivas.
3. Las sociedades de personas en las que el miembro del Consejo de Administración, o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil sean socios.
4. Las Corporaciones, asociaciones y fundaciones en las que el miembro del Consejo de Administración o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el

carácter de representantes legales o integren sus consejos directivos, excepto cuando se trate de programas de utilidad común, de beneficencia, de educación superior o que propendan por el mejoramiento de la imagen de la ciudad, su desarrollo o el bienestar de sus habitantes.

Artículo 36. Modifíquese el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 56. *Obligatoriedad.* La propiedad horizontal de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en la propiedad horizontal respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

La propiedad horizontal de uso residencial, con un número mayor a treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos y depósitos, tendrá un revisor fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo si así lo decide la asamblea general de propietarios.

Artículo 37. 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 e la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley, del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a los siguientes procedimientos, los cuales deberán ser valorados desde el principio de flexibilidad, adaptando las soluciones a las particulares del conflicto y las necesidades de las partes involucradas, buscando la resolución justa y equitativa:

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 continuamente por el

fortalecimiento de las relaciones de vecindad de conformidad a las conductas, procedimientos, y sanciones establecidos en el Reglamento Interno de Propiedad horizontal. 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.

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 alternativos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos, conforme a lo establecido en las normas legales que regulan la materia, una vez se haya surtido el trámite señalado en el numeral anterior. Dichos mecanismos podrán ser implementados por jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, en derecho y/o técnicos, según su respectiva competencia.

Los comités de convivencia de las propiedades horizontales deberán fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades y establecer mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales, con el propósito de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los métodos alternativos de resolución de conflictos.

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

Parágrafo 2º. El propietario inicial al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias 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 RIPH y deberán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal.

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

Parágrafo 4º. Los conflictos de convivencia que se susciten en las unidades de propiedad horizontal serán resueltos de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y podrán acudir a los servicios de conciliación y mediación en los Centros de Conciliación y Arbitraje.

Los Centros de Conciliación de las Cámaras de Comercio desarrollarán actividades de educación y promoción de los mecanismos alternativos de solución de conflictos que se generen entre copropietarios, así como, los ocurridos entre la copropiedad y la administración para los estratos 1, 2 y 3 sin costo alguno.

Parágrafo 5°. Los miembros del Comité de Convivencia podrán declararse impedidos o ser recusados en los casos en los que se considere que existe un conflicto de interés debido a los involucrados en el conflicto a solucionar y el conflicto mismo.

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

Artículo 58B. Protocolo violencia intrafamiliar. La Propiedad Horizontal deberá contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de activar la ruta cuando en la propiedad horizontal se presenten casos de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género.

El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género, dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la ley.

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

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

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la propiedad horizontal de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte, entre otros, salvo para menores de 18 años.

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

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

Artículo 40. Modifíquese el artículo 74 de la 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 74. Niveles de inmisión tolerables. Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trascienden el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas.

Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía.

Parágrafo 1°. Mascotas en propiedad horizontal.

Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la convivencia con animales domésticos.

Estos reglamentos contemplarán condiciones para el buen uso de las áreas comunes como el uso de trailla obligatorio sin que puedan deambular o habitar libremente en las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales. En el caso de los caninos de manejo especial, además de la trailla deberán ir provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la normatividad vigente.

Los reglamentos deberán contemplar el conducto regular para el manejo de posibles situaciones donde pueda existir maltrato animal por parte de sus cuidadores o tenedores.

Artículo 41. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 88. Accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad y personas mayores, para ello, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad y personas mayores.

Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva.

Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta ley destinarán el un porcentaje mínimo del dos por ciento (2%) de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, para realizar las adecuaciones necesarias y garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad y personas mayores.

La exigencia de accesibilidad será de aplicación inmediata para las unidades inmobiliarias cerradas cuya construcción inicie con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley.

Siempre que un residente o propietario lo solicite de manera expresa, la propiedad horizontal deberá

realizar los ajustes razonables correspondientes para que su reglamento sea accesible para las personas con discapacidad.

Artículo 42. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 89. 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, 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.

En caso tal que la Asamblea General, 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 43. Adiciónese el artículo 3A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 90. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente y en atención con las disposiciones legales vigentes respecto de la Ley de *habeas data*, reserva y derecho de información.

La propiedad horizontal, de acuerdo con sus capacidades presupuestales, podrá habilitar un servicio de almacenamiento en línea para contenido estático, una página web o cualquier otro medio telemático que concentre la información relevante para su funcionamiento. Entre dicha información se incluirán: los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; los mecanismos de resolución de conflictos; las convocatorias a asambleas y reuniones del consejo; la información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia; las actas de las asambleas generales, de los consejos de administración y de los comités de convivencia, así como cualquier otra información relacionada con los órganos de administración y gobierno.

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

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

Artículo 91. Actividades de reciclaje. Las propiedades horizontales deberán implementar de manera gradual, procesos de reciclaje, con la disposición de espacios, contenedores o puntos de acopio para la separación de residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos y no peligrosos, incluyendo

como mínimo la separación de elementos de vidrio, cartón, papel, plástico, pilas y aceite de cocina usado.

Por su parte, las empresas prestadoras del servicio de aseo, adoptarán las medidas que tenga establecidas para los descuentos en materia de recolección.

Parágrafo 1º. Las disposiciones del inciso primero del presente artículo serán de aplicación inmediata para las unidades de propiedad horizontal que se constituyan con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley.

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

Parágrafo 3º. El Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con las Corporaciones Autónomas Regionales y secretarías Ambientales, correspondientes dictarán las pautas con las que las propiedades horizontales implementarán los protocolos de reciclaje, teniendo en cuenta el enfoque territorial y socioeconómico.

Artículo 45. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 92. Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Créese el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH).

Protocolo único administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual se inscribe, renueva y actualiza la persona jurídica de propiedad horizontal.

El Registro Único de Propiedad Horizontal establecerá las condiciones de registro a través de un formulario y/o formato que podrá ser diligenciado en línea y actualizado de manera permanente cuando ocurran cambios. La inscripción de las personas jurídicas de las Propiedades horizontales será de carácter obligatorio por el propietario inicial en caso de las propiedades horizontales nuevas y por el representante legal en el caso de las ya existentes.

La inscripción y actualización se realizarán en las Cámaras de Comercio donde se encuentre la propiedad horizontal.

El Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad, tanto los formatos de inscripción como los portales de consulta de la información.

Parágrafo 1º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación y los actos del Registro Único en las Cámaras de Comercio, que podrá ser consultado en línea.

Parágrafo 2º. El Gobierno nacional establecerá tarifas diferenciales para la inscripción y renovación en el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal en función del sector y el estrato socioeconómico en el cual se ubica la copropiedad.

Artículo 46. Adiciónese un artículo 52B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 93. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de

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

La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.

La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito.

La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional.

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

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

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

Parágrafo 3º. El Gobierno nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 6ª 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 socioeconómico y la clase de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socioeconómico menor.

Artículo 47. Régimen de Transición del Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. Los administradores de propiedad horizontal que se encuentran en ejercicio de sus funciones a la fecha de promulgación de la presente

ley dispondrán de un plazo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en funcionamiento del RUAPH, para cumplir con el requisito de inscripción establecido en esta ley.

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

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

Artículo 48. Territorio. El administrador inscrito ante el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.

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

Artículo 94. Inspección, vigilancia y control. Las alcaldías distritales, municipales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal, la entrega y recepción de zonas comunes, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.

Parágrafo 1º. 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 2º. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, donde se indique cuáles son las faltas, la graduación de la culpa, las multas y en general el procedimiento que se debe llevar a cabo.

Artículo 50. Intervención del Estado en el sector inmobiliario. El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente ley.

Artículo 51. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 95. 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.

Artículo 52. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 96. Consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal. En los municipios y distritos podrán crearse consejos *ad honorem* locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, como instancias de participación ciudadana en materia de asuntos referentes a propiedad horizontal.

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. Actuar como instancia asesora y consultiva respecto de las inquietudes que se puedan llegar a presentar por 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.

Parágrafo. El Consejo Municipal o Distrital, mediante acuerdo, será el encargado de crear el Consejo *ad honorem* de Propiedad Horizontal correspondiente, estableciendo su integración y las orientaciones necesarias para que la administración municipal o distrital adelante su reglamentación.

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

Artículo 97. 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.

Artículo 54. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 98. 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.

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.

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

Artículo 99. Biblioteca Digital de la Propiedad Horizontal. Créese la biblioteca digital de leyes, decretos, resoluciones, sentencias y acuerdos relacionados con la Propiedad Horizontal, de consulta abierta y pública. La creación y la actualización estarán a cargo del Ministerio del Interior.

Artículo 56. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 101. Mejoramiento de las áreas comunes. Con el objetivo de elevar la calidad de vida de los residentes, promover la armonía y fortalecer la infraestructura comunitaria, el Gobierno nacional, en colaboración con las entidades territoriales, podrán asignar recursos destinados al mejoramiento de las áreas comunes en propiedades horizontales. Esta acción contemplará únicamente a aquellas unidades de propiedad horizontal que estén constituidas como viviendas de interés social (VIS) o viviendas de interés prioritario (VIP).

Artículo 57. Día del Administrador. Se establece como día del administrador el 3 de agosto, el cual será conmemorado cada año, a partir de la expedición de la presente ley.

Artículo 58. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

En los anteriores términos fue aprobado con modificaciones en primer debate el presente proyecto de ley, según consta en el acta 31 de sesión del 7 de abril de 2026; así mismo fue anunciado el día 24 de marzo de 2026, según consta en el acta 30 de sesión de esa misma fecha.

OSCAR HERNÁN SÁNCHEZ LEÓN
Ponente Coordinador

JUAN DANIEL PEÑUELA CALVACHE
Ponente Coordinador

GABRIEL BECERRA YÁÑEZ
Presidente

AMPARO YANETH CALDERÓN FERDOMO
Secretaría