



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXIX - Nº 714

Bogotá, D. C., jueves, 13 de agosto de 2020

EDICIÓN DE 30 PÁGINAS

DIRECTORES:

GREGORIO ELJACH PACHECO

SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

www.secretariasenado.gov.co

JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO

SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA

www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

PROYECTOS DE LEY

PROYECTO DE LEY NÚMERO 301 DE 2020 CÁMARA

*por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia
y se dictan otras disposiciones.*

Proyecto de Ley No. _____ de 2020

**“Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia
y se dictan otras disposiciones”**

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TÍTULO I

GENERALIDADES

CAPÍTULO ÚNICO

Objeto, Principios y Definiciones

ARTÍCULO 1°. Objeto. El objeto de la presente ley es regular la forma especial de propiedad denominada propiedad horizontal, estableciendo la reglamentación necesaria concerniente al mantenimiento, operación y sostenibilidad física, social, ambiental y económica de los bienes privados, así como de los bienes y servicios comunes que conforman la propiedad horizontal y, los órganos de administración y gobierno de la propiedad.

De igual manera, tiene como objeto establecer el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, el régimen sancionatorio a los administradores, el régimen comunitario y las medidas para la convivencia pacífica; incorporar las tecnologías de la información y las comunicaciones a las actividades de la propiedad horizontal y adoptar otras disposiciones.

ARTÍCULO 2°. Ámbito de aplicación: 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 3°. Principios. Son principios orientadores de la presente ley:

1. Función social y ecológica de la propiedad. La propiedad horizontal como forma especial del derecho de dominio deberá respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

2. Convivencia pacífica y solidaridad social: Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2 de la Constitución Política, constituye fin esencial del Estado mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Con base en lo anterior los reglamentos de propiedad horizontal deberán garantizar la observancia de este principio, a través de mecanismos democráticos precisos, la determinación de derechos y

<p>obligaciones, así como la convivencia, cooperación, fomento de la solidaridad a través de la fijación de normas de seguridad, salubridad y cuidado del medio ambiente.</p> <p>3. Respeto de la dignidad humana: El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios en el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.</p> <p>4. Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común: Se entiende como el derecho que el Estado reconoce a los ciudadanos a destinar bienes de cualquier tipo, principalmente de capital, a la realización de actividades económicas encaminadas a la producción e intercambio de bienes y servicios con miras a obtener un beneficio económico o ganancia.</p> <p>5. Autonomía de la voluntad privada: Capacidad con la que cuentan los sujetos de derecho para disponer de sus derechos e intereses de acuerdo con su libre criterio, permitiéndoles adquirirlos, gozarlos, gravarlos, transferirlos o extinguirlos, bajo el marco de la legalidad y dando cumplimiento a lo prescrito por las normas en relación con los derechos colectivos.</p> <p>6. Debido Proceso: Dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, se tendrá como finalidad proteger y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa.</p> <p>7. Mantenimiento de los bienes privados y comunes: Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal propenderán por el mantenimiento y uso apropiado de los bienes privados y comunes que conforman la copropiedad.</p> <p>8. No discriminación: En las propiedades horizontales deberá respetarse el principio de no discriminación en razón de la nacionalidad, identidad sexual, étnica, religiosa, política o de cualquier otra índole.</p> <p>ARTÍCULO 4º. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:</p> <p>Acto administrativo aprobatorio de los planos de propiedad horizontal: Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alidamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.</p> <p>Administración de Propiedad Horizontal: Es la actividad que imparte el conocimiento para la debida dirección y gestión de los bienes comunes, de recursos humanos, contabilidad, y de la legislación de propiedad horizontal con aptitudes para la solución de conflictos y el fomento del respeto de derechos y obligaciones dentro de una comunidad.</p> <p>Administrador de Propiedad Horizontal: Es una persona natural capacitada para cumplir y hacer cumplir las normas, la dirección y la representación legal de la propiedad horizontal,</p>	<p>debidamente inscrita e identificada en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, con manejo y liderazgo de comunidades, solución de conflictos y conocimiento de la legislación del Régimen de Propiedad Horizontal.</p> <p>Agrupación de Lotes o Propiedad horizontal por niveles: Corresponde a la modalidad de propiedad horizontal en virtud de la cual el propietario de uno o varios predios somete el (los) mismo (s) al Régimen de la Propiedad Horizontal con el fin de generar unidades privadas que a su vez pueden ser sometidas al mismo Régimen. Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal de primer nivel o agrupación de lotes serán de obligatorio cumplimiento para las propiedades horizontales de los demás niveles. Cada propiedad horizontal tendrá personería jurídica indistintamente del nivel al que pertenezcan. Los bienes comunes de cada uno de los niveles de propiedad horizontal se describirán en los respectivos reglamentos y los actos administrativos que aprueben su constitución.</p> <p>Para efectos de la presente ley, por primer nivel se entenderá la conformación de propiedades horizontales sobre agrupación de lotes. Por segundo nivel, se entenderán las propiedades horizontales que se conformen sobre los predios o inmuebles de primer nivel.</p> <p>Área Privada Construida: Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes tales como ductos, muros, columnas, fachadas etc.</p> <p>Área Privada Libre: Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo cubierta tales como patios, balcones, jardines y terrazas, y que se encuentra totalmente deslindada de las áreas comunes</p> <p>Área restante o de futuro desarrollo: Corresponde al área de terreno del predio de mayor extensión que no ha sido sometida a Régimen de Propiedad Horizontal descrito en la presente ley y por lo tanto no hace parte de la categoría de bienes de propiedad horizontal sino hasta tanto el propietario inicial decida mediante escritura pública, adicionar total o parcialmente el área restante o de futuro desarrollo a la propiedad horizontal por etapas existente. Dicha área restante o de futuro desarrollo deberá estar debidamente descrita y alidada en la escritura pública a través de la cual se constituya la propiedad horizontal y a la misma deberá asignarse una matrícula inmobiliaria independiente. Por ser un área que no pertenece a la propiedad horizontal su propietario no se encuentra obligado a contribuir a las expensas comunes, ya que se trata de un predio independiente.</p> <p>Área total de la unidad: Son todas aquellas áreas incluidas dentro de los linderos que delimitan las unidades privadas, y que comprende el área total privada, el área privada construida, el área privada libre, el área común construida y el área común libre.</p> <p>Área total privada: Es aquella área de dominio privado que no incluye bienes comunes de ningún tipo.</p> <p>Áreas susceptibles de ser sometidas al Régimen de la Propiedad Horizontal: Corresponde a las áreas localizadas en suelo urbano o rural resultantes de procesos urbanísticos que habilitan el suelo y permiten que sean sometidos al Régimen que trata la presente Ley.</p> <p>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.</p>
<p>Bienes comunes de uso exclusivo: Bienes comunes cuyo uso se asigna de manera exclusiva por no ser necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado.</p> <p>Bienes comunes de uso y goce general: Bienes comunes cuyo uso le corresponde a todos los copropietarios, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, los cuales no resultan necesarios para el correcto funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular.</p> <p>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 si tal sistema existe.</p> <p>Bienes comunes sectorizados: Corresponde a aquellos bienes y servicios comunes que se localizan al interior de sectores específicos de la propiedad horizontal, que por su naturaleza, ubicación o destinación benefician exclusivamente a determinadas unidades privadas.</p> <p>Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados de conformidad con los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad competente, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento individual, integrantes de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común, a excepción de los estacionamientos, depósitos, bodegas y/o similares cuando se consideran bienes comunes.</p> <p>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.</p> <p>Conjunto de lotes sin englobar: Corresponde a la propiedad horizontal constituida sobre dos o más predios que mantienen su área y linderos, respecto de los cuales se identifican los correspondientes bienes privados o de dominio particular.</p> <p>En el reglamento de propiedad horizontal se deberá identificar el predio respecto del cual se segregan los bienes privados, de conformidad con los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad de planeación competente. En todo caso, cuando el área de una unidad privada se localice en lotes distintos será necesario, previamente a la constitución de la propiedad horizontal, englobar los mismos. En el caso de los bienes comunes bastará con la enunciación de los mismos en el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.</p>	<p>Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general pueden tener la naturaleza de ser bienes privados o comunes de la propiedad horizontal, siempre y cuando no se trate de áreas o bienes que por su naturaleza deben ser bienes comunes esenciales.</p> <p>Los bienes privados o de dominio particular que conforman el conjunto podrán ser áreas privadas libres de terreno y/o áreas privadas construidas destinados a vivienda, comercio o industria, localizados en una sola estructura o estructuralmente independientes.</p> <p>El conjunto podrá ser desarrollado por etapas en los términos previstos en la presente ley.</p> <p>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.</p> <p>Decisión de contenido económico: Determinación acogida por la asamblea de copropietarios, de contenido pecuniario, a través de la cual se obliga de forma expresa a los copropietarios a asumir un costo, gasto, erogación, contribución o pago ya sea en dinero o en especie, bajo cualquier concepto. Tal decisión deberá ser adoptada de conformidad con el porcentaje de copropiedad asignado a cada uno de los bienes privados o de dominio particular.</p> <p>Decisión de contenido no económico: Determinación acogida por la asamblea de copropietarios cuya adopción no afecta de forma directa el patrimonio de los copropietarios, relacionada principalmente con temas de convivencia y todos los demás aspectos que no involucran la asunción de un costo, gasto, erogación, contribución o pago ya sea en dinero o en especie, bajo cualquier concepto.</p> <p>En propiedades horizontales en las cuales existan bienes privados de uso residencial tales decisiones se adoptarán contando un voto por cada bien privado.</p> <p>Edificio: Desarrollo inmobiliario conformado por una sola construcción de uno o varios pisos levantada sobre un predio, que comprende un número plural de bienes privados y bienes comunes.</p> <p>Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. Para estos efectos se entenderán entre otros como esenciales, los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.</p> <p>En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.</p> <p>Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.</p> <p>El órgano de gobierno correspondientes establecerá sus presupuestos teniendo en cuenta en materia de seguridad, todas las alternativas legales que existan para cumplir con esta función.</p>

<p>Modalidades de propiedad horizontal: La propiedad horizontal podrá responder a las siguientes modalidades: de uso residencial, dotacional, comercio y de servicios, industrial, mixto o por etapas. Por su parte, la modalidad residencial podrá ser bifamiliar o multifamiliar.</p> <p>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.</p> <p>Multijunta: Es el órgano de gobierno de las agrupaciones de lotes sometidas al régimen de propiedad horizontal caracterizado por tener vías privadas y no públicas, compuesto por el número de miembros señalado en el respectivo reglamento, que representen de manera equilibrada los respectivos conjuntos o propiedades horizontales de primer nivel que componen la agrupación. Las funciones y las condiciones de deliberación y decisión de este órgano serán las establecidas en el respectivo reglamento.</p> <p>Planos de propiedad horizontal: Plano(s) que ilustra(n) e indica(n) las áreas privadas y comunes de una propiedad horizontal, así como el cuadro de áreas de la misma, el(los) cual(es) debe(n) ser aprobado(s) por la curaduría urbana o la autoridad de planeación correspondiente del distrito o municipio en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal que se pretende constituir. Estos planos deben estar sustentados en los planos que aprueben o hayan aprobado la construcción respectiva, autorizados por las secretarías de planeación o los curadores urbanos, según sea el caso, que incorporen la reglamentación expedida para los diseños arquitectónicos en los que se tengan en cuenta las normas correspondientes en materia de movilidad reducida. Igualmente, en estos planos deberán estar autorizados los cerramientos conforme a las normas urbanísticas del respectivo municipio o distrito.</p> <p>Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial bifamiliar. Modalidad de propiedad horizontal a la cual son sometidos dos (2) bienes privados construidos sobre un área de terreno, los cuales, además del predio, comparten áreas comunes, tales como muros divisorios, fachadas o cerramientos. Sobre esta modalidad de propiedad horizontal no es necesario aplicarle las disposiciones de órganos de administración y gobierno establecidas en la presente ley.</p> <p>Propiedad horizontal de inmuebles destinados a uso residencial multifamiliar. Modalidad de propiedad horizontal a la cual son sometidos los edificios y conjuntos conformados por más de dos (2) bienes privados, a los cuales le serán aplicables las disposiciones contempladas en la presente ley.</p> <p>Propiedad horizontal de uso comercial y de servicios: Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de transacciones económicas o a la prestación de servicios especializados al público de conformidad con la normatividad urbanística vigente.</p> <p>Dentro de esta definición se incluyen entre otros, los bienes privados destinados al uso de servicios hoteleros, servicios bancarios y oficinas.</p> <p>Propiedad horizontal de uso dotacional: Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de funciones sociales y a la prestación de servicios como: salud, culto, exequiales, sociales y culturales, entre otros.</p> <p>Propiedad horizontal de uso industrial: Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades de producción, elaboración,</p>	<p>fabricación, preparación, recuperación, almacenamiento, reparación, construcción, transformación y manipulación de materiales con el fin de obtener productos, así como a la prestación de servicios logísticos.</p> <p>Propiedad horizontal de uso residencial: Es aquella cuyos bienes privados o de dominio particular se encuentran destinados a la habitación de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.</p> <p>Propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto. Modalidad de propiedad horizontal cuyos bienes privados tienen diversos usos, tales como vivienda, comercio, industria y servicios, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.</p> <p>Las áreas o sectores de la propiedad horizontal destinados a usos de servicios hoteleros, comerciales o industriales podrán contar con operadores encargados de la administración, funcionamiento y mantenimiento de las áreas y servicios comunes propios de dichos sectores de la propiedad horizontal, quienes actuarán como delegados de la administración encargada de los bienes y servicios comunes generales a todos los sectores de la copropiedad.</p> <p>Propiedades horizontales por etapas: Corresponde a la modalidad de propiedad horizontal en virtud de la cual el propietario inicial determina su desarrollo de forma gradual, ya sea en predios que se desarrollan por etapas o inmuebles que se construyen de la misma manera. La implementación de dicha circunstancia deberá describirse en el reglamento de propiedad horizontal respectivo.</p> <p>El área restante del predio de mayor extensión podrá ser libremente enajenada por su titular incluyendo los derechos para su desarrollo y construcción, así mismo, el propietario de dicha área restante podrá otorgar la escritura pública de adición al régimen de propiedad horizontal o proceder a su desenglobe en caso de que las normas urbanísticas autoricen su desarrollo de forma independiente.</p> <p>Propietario inicial: Titular del derecho real de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad privada, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública somete el o los inmuebles al Régimen de Propiedad Horizontal de que trata la presente ley. Dicha condición recae en la persona natural o jurídica que constituya la propiedad horizontal o en cabeza de los terceros a quien éste le ceda su posición.</p> <p>Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal: Es una plataforma digital nacional administrada por el Ministerio del Interior, que en virtud de los principios de veracidad, transparencia y legalidad, se acreditan los datos inscritos del administrador de propiedad horizontal de carácter personal, obligatorio y público. A su vez, brinda la visibilidad de oportunidades laborales para los inscritos por medio de la postulación de vacantes que las propiedades horizontales publiquen en el portal.</p> <p>Reglamento de propiedad horizontal: Estatuto otorgado por el (los) titular (es) del derecho real de dominio mediante el cual manifiesta (n) su voluntad de someter a propiedad horizontal una o más áreas de terreno, señalando la regulación concerniente a la determinación de los bienes privados o de dominio particular, los coeficientes de copropiedad asignados a los mismos, los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación, el funcionamiento, operación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes que se establezcan y presten dentro de la propiedad horizontal, así como las relaciones de vecindad y convivencia armónica y pacífica entre los copropietarios y/o tenedores de los bienes privados y los órganos de administración que</p>
<p>componen la misma. El reglamento de propiedad horizontal tiene fuerza obligatoria para los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios a cualquier título de las unidades privadas, usuarios de las áreas comunes, órganos de administración y demás terceros que contraten con la persona jurídica.</p> <p>Reglamento de propiedad horizontal electrónico: Es la copia escaneada del reglamento de propiedad horizontal previamente protocolizado, conservada en cualquier medio telemático.</p> <p>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.</p> <p>Unidades Inmobiliarias. Las Unidades Inmobiliarias son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.</p> <p>ARTÍCULO 5º. 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.</p> <p>La implementación será gradual hasta completar la totalidad de las actividades de la propiedad horizontal; incluyendo, requerimientos, archivos, permisos, certificaciones en línea, PQRS, los sistemas de ingreso y salida, control, manejo y operación de la contabilidad. Se habilitarán los pagos de las expensas a través de Internet.</p> <p>La propiedad horizontal deberá propender por habilitar una página web o cualquier medio telemático que contenga los reglamentos internos, la información jurídica, contable, presupuestal, mecanismos de resolución de conflictos, convocatorias a las Asambleas y a los Consejos, actas y toda la información referente a los órganos de gobierno; así como las convocatorias de contratos que realice la propiedad horizontal y copias de los contratos suscritos.</p> <p>En la página web o en cualquier medio telemático se deberá informar las líneas y correos de atención a los copropietarios.</p> <p style="text-align: center;">TÍTULO II DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CAPÍTULO I Constitución, contenido y modalidades de propiedad horizontal</p> <p>ARTÍCULO 6º. Constitución. El Régimen de Propiedad Horizontal se constituirá mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.</p>	<p>ARTÍCULO 7º. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El nombre e identificación del propietario. 2. El nombre distintivo de la propiedad horizontal. 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta la propiedad horizontal, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. 4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces. 5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores de la propiedad horizontal, cuando fuere el caso. 6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso. 7. El uso de suelo y las actividades permitidas en los bienes de dominio particular que conforman la propiedad horizontal, las cuales deberán ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. 8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad de la propiedad horizontal. 9. En el caso de las propiedades horizontales construidas con el propósito exclusivo de prestar el servicio de vivienda turística, tal característica deberá consignarse de manera explícita en la escritura y reglamento de la propiedad horizontal. <p>Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal.</p> <p>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.</p> <p>PARÁGRAFO 2º. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georeferenciados, 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.</p> <p>PARÁGRAFO 3º. Los reglamentos de propiedad horizontal podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender por su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados. La presente disposición podrá ser aplicada únicamente cuando dichas actividades mercantiles</p>

<p>en los bienes privados se encuentren permitidas en las normas urbanísticas del municipio o distrito en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal correspondiente.</p> <p>PARÁGRAFO 4º. Los reglamentos de propiedad horizontal no podrán contener normas que prohíban o limiten la enajenación, gravamen y disposición de los bienes de dominio privado a cualquier título, así como tampoco prohibir el acceso de tenedores y visitantes a los bienes de dominio particular.</p> <p>PARÁGRAFO 5º. Al momento de la entrega de cada inmueble, deberá proporcionarse a cada propietario y al promitente comprador, copia del Reglamento de propiedad horizontal, ya sea en medio físico o digital.</p> <p>ARTÍCULO 8º. 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.</p> <p>ARTÍCULO 9º. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación de la propiedad horizontal, o a la persona o entidad en quien se delegue esta facultad.</p> <p>La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del Régimen de Propiedad Horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal, cuando este último fuere necesario. En caso que esta representación sea ad honorem, se dejará constancia de ello.</p> <p>El Propietario Inicial estará facultado para hacer tales designaciones hasta tanto no se reúnan por primera vez los órganos competentes. 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.</p> <p>En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.</p> <p>ARTÍCULO 10º. Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulará dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes comunes ubicados en cada etapa y los coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes o lotes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales que estarán al servicio de todas las etapas que conforman la propiedad horizontal.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.</p> <p>PARÁGRAFO 1.- En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, cuando estos permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad y se muestre el desarrollo progresivo de la propiedad horizontal.</p> <p>PARÁGRAFO 2.- El propietario inicial y/o constructor deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas.</p> <p>ARTÍCULO 11º. Propiedad horizontal por niveles o agrupaciones de lotes. Modalidad de propiedad horizontal a la que pueden ser sometidos predios localizados en suelo urbano y rural de los municipios y distritos, y por la cual se generan dos (2) o más niveles de propiedad horizontal, el primero de ellos referente a la Agrupación de Lotes que contará con un reglamento de propiedad horizontal de primer nivel. La agrupación estará conformada por lotes de dominio privado y por lotes o áreas y servicios comunes de la copropiedad de primer nivel.</p> <p>Las construcciones (edificios o conjuntos) que se desarrollen en los lotes de dominio privado generados como consecuencia de la constitución del reglamento de propiedad horizontal de la agrupación de lotes o de primer nivel, podrán ser sujetos de un reglamento de propiedad horizontal de segundo nivel el cual a su vez contará con bienes privados y bienes o servicios comunes de la copropiedad de segundo nivel y así sucesivamente con los niveles de propiedad horizontal que se constituyan.</p> <p>Cada uno de los niveles de propiedad horizontal contará con personería jurídica independiente, administrador, asamblea de copropietarios y podrá contar con los demás órganos de administración y gobierno previstos en la presente ley.</p> <p>ARTÍCULO 12º. Del contenido del reglamento de propiedad horizontal de primer nivel y demás niveles. La reglamentación concerniente a las normas de convivencia, la descripción de los lotes privados y la determinación de los lotes o áreas y bienes comunes de la agrupación de lotes o primer nivel de propiedad horizontal, así como la regulación sobre sus órganos de administración y gobierno y la asignación de los coeficientes de copropiedad correspondientes a cada uno de los lotes privados, serán definidos en el reglamento de propiedad horizontal de la agrupación el cual debe ser elevado a escritura pública y registrado en el certificado de libertad y tradición del inmueble sobre el cual se constituya la agrupación de lotes.</p> <p>Los edificios o conjuntos que se construyan en los lotes privados resultantes de la agrupación de lotes, podrán ser objeto de reglamentación por propiedad horizontal mediante el otorgamiento de una escritura pública que contendrá la reglamentación concerniente a normas de convivencia, descripción de los bienes privados y la determinación de los bienes comunes de la propiedad horizontal, así como la regulación sobre sus órganos de administración y gobierno y la asignación de los coeficientes de copropiedad correspondientes a cada uno de los bienes privados, reglamento de propiedad horizontal que debe ser registrado en el certificado de libertad y tradición asignado al lote privado de la agrupación de lotes sometido a propiedad horizontal.</p>
<p style="text-align: center;">CAPITULO II</p> <p style="text-align: center;">De la propiedad horizontal como persona jurídica</p> <p>ARTÍCULO 13º. Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Entiéndase que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes de la propiedad horizontal y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.</p> <p>PARÁGRAFO 1º. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.</p> <p>Las propiedades horizontales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley no posean medidor individual para las unidades privadas que la integran, podrán instalarlos si lo aprueba la asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes privados que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes del respectivo edificio o conjunto.</p> <p>PARÁGRAFO 2º: En el caso de coexistencia de propiedades horizontales por niveles, cada uno de ellos constituirá una persona jurídica independiente, con funciones y órganos de administración propios.</p> <p>ARTÍCULO 14º. 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, conjunto o agrupación y su domicilio será el municipio o distrito donde 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 1333 de 1986.</p> <p>PARÁGRAFO. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.</p> <p>ARTÍCULO 15º. Impuesto sobre la renta y complementarios. Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinen alguno o algunos de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, serán contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios y del impuesto de industria y comercio, de conformidad con lo establecido en el artículo 143 de la Ley 1819 de 2016 a través de la cual fue adicionado el numeral 19-</p>	<p>5 al Estatuto Tributario, así como en lo dispuesto en la norma o normas que lo modifiquen, complementen, adicionen o sustituyan.</p> <p>PARÁGRAFO. Se excluirán de lo dispuesto en este artículo las propiedades horizontales de uso residencial.</p> <p>ARTÍCULO 16º. Recursos patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, pago compensatorio por el uso de bienes comunes de uso exclusivo, explotación económica de los bienes comunes y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.</p> <p>ARTÍCULO 17º. Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.</p> <p>La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.</p> <p>El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la multijunta o de la asamblea general, dependiendo del nivel de propiedad horizontal de que se trate, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>PARÁGRAFO. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.</p> <p>ARTÍCULO 18º. Órganos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica en las propiedades horizontales de primer nivel corresponde a la multijunta, al administrador y al revisor fiscal cuando se considere necesario; en las propiedades horizontales de los niveles siguientes o de un único nivel la dirección y administración corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración cuando exista, al administrador, y al revisor fiscal en los casos requeridos por la ley.</p> <p>PARÁGRAFO. Las propiedades horizontales de inmuebles destinados a uso residencial bifamiliar, no requerirán del establecimiento de órganos de administración de acuerdo con lo previsto en el presente capítulo.</p> <p style="text-align: center;">TITULO III</p> <p style="text-align: center;">DE LOS BIENES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL</p> <p style="text-align: center;">CAPITULO I</p> <p style="text-align: center;">De los bienes privados o de dominio particular</p> <p>ARTÍCULO 19º. Identificación de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos de la propiedad horizontal.</p>

<p>La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la propiedad horizontal, en proporción a los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.</p> <p>PARÁGRAFO 1°. De conformidad con lo establecido en el inciso 2o del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes de la propiedad horizontal, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo, teniendo en cuenta que en el avalúo de la propiedad privada se incorpora el elemento físico a un régimen de propiedad horizontal con derecho sobre bienes comunes.</p> <p>PARÁGRAFO 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados.</p> <p>ARTÍCULO 20°. Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al Régimen de la presente ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas.</p> <p>Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.</p> <p>El gravamen hipotecario dividido entre cada una de las unidades privadas, previo acuerdo entre acreedor y deudor, podrá ser cedido a favor de las diversas entidades que financien los créditos hipotecarios de los adquirentes de cada unidad privada.</p> <p>PARÁGRAFO 1. En todo caso en la divisibilidad de la hipoteca se deberá garantizar que el adquirente de la vivienda solamente asuma la proporción del gravamen que corresponda a su respectivo crédito hipotecario y en ningún caso a créditos que se encuentren en cabeza del propietario inicial y/o constructor.</p> <p>PARÁGRAFO 2. Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado.</p> <p>ARTÍCULO 21°. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de la propiedad horizontal, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. 2. El propietario o sus causahabientes, a cualquier título, podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos no prohibidos por la ley o por el reglamento de 	<p>propiedad horizontal. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio, conjunto o agrupación o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 4. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. 5. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. <p style="text-align: center;">CAPITULO II De los bienes comunes</p> <p>ARTÍCULO 22°. Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio, conjunto o agrupación que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.</p> <p>El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>PARÁGRAFO 1°. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con el acto administrativo aprobatorio de los planos de propiedad horizontal, o en el documento que haga sus veces.</p> <p>PARÁGRAFO 2°. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes no son enajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. El área cuya explotación sea autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas obtenidas de la explotación de los bienes comunes de conformidad con lo establecido en este Parágrafo serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes de la propiedad horizontal, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.</p>
<p>PARÁGRAFO 3°. Las fachadas podrán ser objeto de explotación económica por parte de copropietarios y terceros, no obstante esta deberá ser autorizada por el propietario inicial, en el caso en el que no se haya celebrado la primera asamblea general de copropietarios o, de haberse celebrado, por la asamblea general o la multijunta con el voto favorable de al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes totales de copropiedad. Dicha circunstancia quedará consignada en el acta de la reunión y no será obligatoria la modificación del reglamento de propiedad horizontal en dicho aspecto.</p> <p>PARÁGRAFO 4°. El nombre de la propiedad horizontal, hará parte de los bienes comunes de la misma, salvo en los eventos en los cuales el reglamento de propiedad horizontal prevea un régimen especial.</p> <p>ARTÍCULO 23°. Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto, edificio o agrupación, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al Régimen de Propiedad Horizontal.</p> <p>En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.</p> <p>PARÁGRAFO 1°. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador de la propiedad horizontal actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general o multijunta en el acta de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>PARÁGRAFO 2°. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>ARTÍCULO 24°. Procedimiento para la desafectación de bienes comunes. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que haya sido indispensable obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.</p> <p>En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y módulos de contribución, se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en la presente ley.</p>	<p>ARTÍCULO 25°. Bienes comunes de uso exclusivo. El uso de los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, el de aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrá ser asignado de manera exclusiva a los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.</p> <p>Todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como parqueaderos de visitantes, salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.</p> <p>Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios de la propiedad horizontal podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de las unidades privadas, siempre y cuando dicha asignación no contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.</p> <p>El uso exclusivo de las fachadas podrá ser asignado a los copropietarios de la propiedad horizontal con fines publicitarios. Dicha asignación podrá llevarla a cabo el propietario inicial al constituir la propiedad horizontal o los copropietarios en asamblea general o multijunta, en todo caso el beneficiario deberán dar cumplimiento a las normas relacionadas con publicidad exterior visual y demás normas aplicables al caso.</p> <p>PARÁGRAFO 1°. El uso exclusivo de un bien común podrá ser suprimido por los copropietarios sin la anuencia del copropietario que goza de dicha exclusividad a través de una asamblea de copropietarios o multijunta de agrupación, en la cual se cuente con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto, edificio o agrupación. No obstante, deberá contarse con la aprobación del copropietario a quien le fue asignado dicho uso exclusivo en los siguientes casos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En el caso en el cual el uso del bien común, por parte de toda la copropiedad, afecte el uso, goce y disfrute del bien privado. 2. En el caso de los estacionamientos, bodegas y/o depósitos asignados a unidades privadas como bienes comunes de uso exclusivo. <p>ARTÍCULO 26°. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. 2. No cambiar su destinación. 3. Hacerse cargo del mantenimiento y de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. 4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, si así lo determinare la multijunta o asamblea general, cuya fórmula de cálculo deberá ser descrita de forma clara en el reglamento de propiedad horizontal cuando allí conste la asignación del uso exclusivo o en el acta de asamblea cuando se asigne un bien común al uso exclusivo sin que sea modificado el reglamento de propiedad

<p>horizontal, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 3° del artículo 19 de la presente norma.</p> <p>PARÁGRAFO 1º. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes de la propiedad horizontal, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.</p> <p>PARÁGRAFO 2º. En ningún caso el propietario inicial podrá transferir el dominio de los bienes comunes de uso exclusivo.</p> <p>ARTÍCULO 27°. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.</p> <p>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 podrán entregar total o parcialmente a la persona o personas designadas por la multijunta o la asamblea general y en su defecto al administrador definitivo, siempre que este último sea una persona jurídica o natural distinta al propietario inicial, en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad. En el caso que el constructor o propietario inicial tenga la mayoría de los coeficientes de copropiedad para el momento en el que la asamblea deba designar la persona o personas que deban recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.</p> <p>La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. Cuando los bienes privados consistan en áreas privadas libres, los bienes comunes de uso y goce general se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o multijunta y en su defecto al administrador definitivo o provisional, en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <p>ARTÍCULO 28°. Entrega de los bienes comunes de propiedades horizontales por etapas. Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la respectiva etapa, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.</p> <p>En cuanto concierne a los bienes comunes de uso y goce general, su entrega se hará en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad; para determinar dicho porcentaje en el reglamento de propiedad horizontal se deberá prever una tabla de coeficientes que determine el porcentaje asignado a los bienes privados de la respectiva etapa, los cuales serán calculados de conformidad con las disposiciones de la presente ley.</p> <p>En el caso que el constructor o propietario inicial tenga la mayoría de los coeficientes de copropiedad de la respectiva etapa para el momento en el que la asamblea deba designar</p>	<p>la persona o personas que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.</p> <p>ARTÍCULO 29°. Entrega en concordancia con los planos aprobados. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en los planos aprobados en la licencia otorgada por la autoridad competente y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. De encontrarse discordancias entre lo descrito en los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad competente y el reglamento de propiedad horizontal, prevalecerá el contenido de los planos.</p> <p>ARTÍCULO 30°. Procedimiento en caso de renuencia a recibir los bienes comunes de uso y goce general. En el caso en el cual la copropiedad y/o la persona designada para recibir los bienes comunes de uso y goce general, se niegue (n) a recibir dichos bienes, el propietario inicial, una vez se hayan construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno (51%) de los coeficientes de copropiedad, deberá convocar a la asamblea de copropietarios o a la multijunta, según sea el caso, con el fin de nombrar al administrador definitivo. En el desarrollo de la misma asamblea o multijunta se fijará una fecha y hora prudencial para la entrega de los bienes comunes; si en la fecha propuesta no es posible llevar a cabo la entrega de la totalidad de los bienes comunes generales se deberá convocar a una nueva diligencia de entrega, la cual podrá ser citada por el administrador definitivo o por el propietario inicial.</p> <p>Si luego de tres (3) oportunidades la copropiedad se niega a comparecer a las diligencias convocadas y/o a recibir los bienes comunes al propietario inicial, se deberá designar un perito con experiencia certificada de por lo menos cinco (5) años en temas de normas urbanísticas, propiedad horizontal y/o arquitectura, quien verificará que las zonas comunes construidas a entregar se encuentren terminadas, correspondan con lo aprobado en la licencia de construcción y con lo incluido en la oferta comercial y, en consecuencia, certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento si dichas áreas corresponden o no a lo licenciado y a lo ofrecido.</p> <p>El perito designado realizará la verificación y, en el evento de concluir que dichas áreas corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido, certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura de pública y, con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.</p> <p>Si realizada la verificación, el perito designado establece que dichas áreas no corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido, requerirá al propietario inicial de forma escrita, notificándole los hallazgos de manera clara, con el fin que el propietario inicial se adecue a lo licenciado y ofrecido. De común acuerdo entre el perito y el propietario inicial, se fijará un término prudencial atendiendo a la naturaleza técnica y a la complejidad de las obras que deban ser realizadas. Dentro del término convenido, el propietario inicial realizará las adecuaciones requeridas. Una vez realizada la adecuación por parte del propietario inicial, el perito certificará de forma clara bajo la gravedad de juramento dicha circunstancia. Esta certificación deberá elevarse a escritura de pública y, con ella se entenderá efectuada la entrega de los bienes comunes generales para todos los efectos legales. De la certificación se deberá entregar copia al administrador definitivo y al propietario inicial.</p> <p>PARÁGRAFO. En el caso de vivienda de interés social y prioritario de estratos 1 y 2, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, será el encargado de asumir los costos que</p>
<p> pueda generar el procedimiento de peritazgo de entrega de bienes de acuerdo con el inciso anterior.</p> <p>ARTÍCULO 31°. Procedimientos administrativos y judiciales. El procedimiento descrito previamente, se aplicará sin perjuicio que el administrador de la propiedad horizontal acuda ante las entidades administrativas o judiciales correspondientes, dentro de los plazos que al efecto prevean las normas nacionales, con el fin de dar inicio a un proceso administrativo a través del cual se verifique si dichos bienes comunes presentan deficiencias constructivas. A su vez, los mismos podrán acudir a las entidades correspondientes encargadas de verificar el cumplimiento de las normas que regulan los derechos de los consumidores o a las instancias judiciales correspondientes si así lo determinan, dentro de los plazos que al efecto prevean las normas nacionales.</p> <p>ARTÍCULO 32°. Régimen de incompatibilidades del perito. El perito designado estará sujeto al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrá actuar en esa calidad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Respetto de proyectos o conjuntos en que les corresponda intervenir o haya intervenido profesionalmente en cualquier otra calidad. 2. Respetto de proyectos o conjuntos en los que tenga alguna participación o haya participado a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente. 3. Respetto de proyectos a ejecutar en inmuebles que pertenezcan o hayan pertenecido o sean administrados por sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. 4. Respetto de proyectos o conjuntos en los que tenga o haya tenido participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza. <p>ARTÍCULO 33°. Certificaciones por parte de terceros en la entrega de bienes. La emisión de certificaciones por parte de terceros autorizados cuando se exijan en virtud de disposiciones legales, servirá de prueba del correcto estado del respectivo sistema o elemento que tenga el carácter de bien común. Cuando esta se exija, las redes y elementos eléctricos así como los diseños y medios de iluminación interior y exterior de carácter comunal se acreditarán con la emisión de los certificados expedidos por los entes pertinentes (RETIE y RETILAB), de conformidad con lo previsto en los reglamentos técnicos vigentes a la fecha de radicación de la respectiva licencia de construcción.</p> <p>ARTÍCULO 34°. Sanciones por el incumplimiento de los deberes de entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.</p> <p>El propietario inicial que incumpla con lo establecido en el artículo anterior, podrá ser objeto de sanción por parte de las Alcaldías Municipales, Distritales o Locales y, a la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, así como de la Superintendencia de Industria y Comercio, a partir del proceso sancionatorio al que hubiere lugar a petición de parte o de oficio, respetando los principios del debido proceso.</p> <p>ARTÍCULO 35°. 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:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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 o provisional. 5. Cumplir con las normas de convivencia señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, en el manual de convivencia y en el Código Nacional de Policía contenido en la Ley 1801 de 2016 o en la norma que lo adicione, modifique o sustituya. <p style="text-align: center;">TITULO IV COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y RÉGIMEN DE CONTRIBUCIÓN AL MANTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL CAPITULO I De los coeficientes de copropiedad</p> <p>ARTÍCULO 36°. Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto, edificio o agrupación, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes de la propiedad horizontal. 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento. <p>ARTÍCULO 37°. 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 de la propiedad horizontal.</p> <p>PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de áreas privadas libres, parqueaderos, cuartos útiles y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.</p> <p>ARTÍCULO 38°. Factores de cálculo en las propiedades horizontales de uso mixto o comercial. En las propiedades horizontales conformadas por unidades de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calcularán de acuerdo con</p>

<p>una ponderación objetiva que se aplicará a todas las unidades privadas sin excepción de acuerdo con el área privada de cada inmueble, su destinación o uso y las características propias de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad, lo cual implica la inclusión en el reglamento de propiedad horizontal de la fórmula aritmética empleada.</p> <p>ARTÍCULO 39°. Modificación de coeficientes. La asamblea general o multijunta, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de la propiedad horizontal, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos. 2. Cuando se trate de cálculos que no hayan tenido en cuenta los parámetros legales para su fijación. 3. Cuando la propiedad horizontal se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros inmuebles que se anexas a la misma. 4. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio, conjunto o agrupación. 5. Cuando se cambie el uso o la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. <p style="text-align: center;">CAPITULO II De la contribución a las expensas comunes</p> <p>ARTÍCULO 40°. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio, conjunto o agrupación estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución señalados en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Para efecto de las expensas comunes necesarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de los bienes privados o de dominio particular.</p> <p>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.</p> <p>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. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.</p>	<p>PARÁGRAFO 1°. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere 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.</p> <p>PARÁGRAFO 2°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes de la propiedad horizontal se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.</p> <p>En los conjuntos cuyos bienes privados consistan en lotes o áreas privadas libres pendientes de ser construidas, las expensas comunes necesarias a su cargo serán fijadas con base en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución calculados con base en criterios de ponderación objetiva que acudan a los bienes y servicios comunes que usen y demanden el correcto funcionamiento de dichas áreas durante el periodo de tiempo en que estas permanezcan sin construcciones finalizadas.</p> <p>PARÁGRAFO 3°. En los edificios 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 disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.</p> <p>PARÁGRAFO 4°. Con respecto al área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal la forma en que los propietarios de las mismas contribuirán al pago de expensas comunes y se deberá calcular su participación indicando los factores de ponderación utilizados, bajo el entendido que debe diferenciarse la contribución entre las áreas privadas construidas y las áreas privadas libres, siendo menor la relacionada con estas últimas.</p> <p>ARTÍCULO 41°. 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, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.</p> <p>Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio, conjunto o agrupación. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.</p> <p>PARÁGRAFO 1°. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.</p> <p>PARÁGRAFO 2°. La administración de la copropiedad no podrá tomar medidas coercitivas en contra de los copropietarios que se encuentren en mora en el pago de expensas comunes que sean constitutivas de desconocimientos a sus derechos fundamentales.</p> <p>PARÁGRAFO 3°. La administración de la copropiedad previamente autorizada por la asamblea de copropietarios o por el consejo de administración, podrá celebrar acuerdos de pago con el propietario que se encuentre en mora en el pago de las expensas comunes necesarias.</p> <p>PARÁGRAFO 4°. En la asamblea ordinaria se deberá presentar un informe detallado de las cuotas de administración, ordinarias y/o extraordinarias en mora, con el objeto que el</p>
<p>representante legal inicie las acciones prejudiciales y/o judiciales correspondientes. El acacimiento de la prescripción de la acción judicial generará sanciones contra el administrador y/o el Consejo de Administración que haya dado lugar a tal evento por culpa.</p> <p>ARTÍCULO 42°. Sectores y módulos de contribución. Los reglamentos de propiedad horizontal preverán de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.</p> <p>Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Los recursos de cada sector de contribución se precizarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.</p> <p style="text-align: center;">TITULO V ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO CAPITULO I De la Multijunta</p> <p>ARTÍCULO 43°. Integración y alcance de sus decisiones. La multijunta estará constituida por un número de representantes de las unidades privadas que conforman la propiedad horizontal de primer nivel, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>El voto de cada representante equivaldrá al coeficiente de copropiedad del respectivo lote o bien privado.</p> <p>PARÁGRAFO. En el evento en que las unidades privadas que constituyen la propiedad horizontal de primer nivel no sean un número impar, los representantes elegidos podrán nombrar un representante adicional para la conformación de la multijunta.</p> <p>ARTÍCULO 44°. Naturaleza y funciones. La multijunta es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica en las propiedades horizontales de primer nivel y tendrá como funciones básicas las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración. 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberá someter a su consideración el administrador. 3. Aprobar el presupuesto anual de la agrupación de lotes y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 4. Elegir y remover al revisor fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, cuando las necesidades de la copropiedad así 	<p>lo requieran. Cuando se omita el periodo del revisor fiscal en el reglamento, este será de un año.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal, para lo cual se requerirá del voto de un número de representantes de los lotes de la agrupación que represente no menos del 70% de los coeficientes de copropiedad. 6. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 7. Aprobar las obras de ampliación, modificación o adecuación de bienes comunes generales de la propiedad horizontal. 8. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. 9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica. 10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley. 11. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal. <p>PARÁGRAFO: Las decisiones tomadas por la multijunta serán de obligatorio cumplimiento tanto para las propiedades horizontales de primer nivel como de los restantes niveles.</p> <p>ARTÍCULO 45°. Reuniones. A la multijunta le será aplicable el régimen de reuniones de asamblea general previsto en el capítulo II del título V, de la presente ley.</p> <p style="text-align: center;">CAPITULO II De la Asamblea General</p> <p>ARTÍCULO 46°. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado, salvo las excepciones que se plantean en esta misma ley. En el caso de propiedades horizontales de uso habitacional, en las decisiones que carezcan de contenido económico, el voto de cada propietario equivaldrá a un voto, independientemente de su coeficiente de propiedad.</p> <p>Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes de la propiedad horizontal.</p>

<p>ARTÍCULO 47°. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración. 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de administración y el Administrador. 3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en las propiedades horizontales objeto de la presente ley. 4. Aprobar el presupuesto anual de la propiedad horizontal y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año. 6. Nombrar al representante de la propiedad horizontal ante la multijunta para las propiedades horizontales por niveles. 7. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. 8. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 9. Decidir la reconstrucción de la propiedad horizontal, de conformidad con lo previsto en la presente ley. 10. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. 11. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica. 12. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de que trata la presente ley. 13. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma y en el reglamento de propiedad horizontal. <p>PARÁGRAFO 1°. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.</p> <p>PARÁGRAFO 2°. El nombramiento del suplente para el caso del administrador y el revisor fiscal será facultativo, de acuerdo con lo que se defina en cada reglamento de propiedad horizontal. El administrador suplente también deberán inscribirse en el registro y cumplir con los mismos requisitos que el titular</p>	<p>ARTÍCULO 48°. Reuniones. La asamblea general así como la multijunta en el caso de las agrupaciones de lotes, se reunirán 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, 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.</p> <p>Se reunirán en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la propiedad horizontal 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. A menos que el reglamento de propiedad horizontal mencione otra cosa, las reuniones extraordinarias se convocarán con una antelación mínima de diez (10) días calendario.</p> <p>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, o a los representantes de la multijunta, según el caso, a la última dirección registrada por los mismos o al correo electrónico suministrado para tal efecto. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de 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.</p> <p>PARÁGRAFO 2°. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.</p> <p>PARÁGRAFO 3°. La asamblea general y la multijunta podrán reunirse de manera no presencial, siempre y cuando los miembros puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado.</p> <p>ARTÍCULO 49°. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea o la multijunta, éstas se reunirán 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 de la propiedad horizontal a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).</p> <p>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 copropiedad de la propiedad horizontal.</p> <p>ARTÍCULO 50°. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, o la multijunta no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios o representantes a la multijunta, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.</p> <p>ARTÍCULO 51°. Reuniones no presenciales o virtuales. Los copropietarios o sus representantes o delegados podrán realizar reuniones por medios telemáticos o por cualquier medio de comunicación, siempre y cuando se garantice la comunicación</p>
<p>simultánea o sucesiva y se pueda deliberar y decidir de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso.</p> <p>PARÁGRAFO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial o virtual, deberá quedar prueba inequívoca, en medios telemáticos que garanticen su seguridad, en la que sea claro el nombre del propietario o representante que emite la comunicación, la fecha y hora del contenido de la misma, así como las decisiones y la correspondiente copia de la notificación de la convocatoria efectuada a los copropietarios.</p> <p>ARTÍCULO 52°. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general o la multijunta cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.</p> <p>En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran la propiedad horizontal. Si los propietarios o representantes de la multijunta hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.</p> <p>ARTÍCULO 53°. Decisiones en reuniones no presenciales. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física o digitalmente por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.</p> <p>ARTÍCULO 54°. Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 45, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.</p> <p>La multijunta sesionará con un número plural de los representantes de las propiedades horizontales de segundo nivel que constituyan por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los representantes presentes en la reunión.</p> <p>Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran la propiedad horizontal. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.</p> <p>Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.</p> <p>PARÁGRAFO. Las propiedades horizontales de inmuebles destinados a uso residencial y mixto con uso residencial deberán determinar el carácter de las decisiones que se toman en la respectiva reunión, de manera que, cuando se pretenda adoptar decisiones de contenido económico la votación se llevará a cabo teniendo en cuenta el coeficiente de propiedad. Si la decisión es de contenido no económico la regla a tener en cuenta será un voto por cada unidad privada.</p>	<p>ARTÍCULO 55°. 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 necesarias. 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. 5. Reforma a los estatutos y reglamento en lo concerniente con las disposiciones sobre bienes y servicios comunes. 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. La prohibición de destinar las unidades privadas a vivienda turística. 10. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal. 11. Autorización para destinar las unidades privadas residenciales a vivienda turística. 12. Liquidación y disolución. <p>PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta ley y en los eventos de caso fortuito y/o fuerza mayor que imposibiliten la presencialidad.</p> <p>ARTÍCULO 56°. Actas. Las decisiones de la asamblea y la multijunta se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.</p> <p>En los eventos en que la Asamblea o la multijunta decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de la remisión a los verificadores, en caso de no emitir un concepto frente a la misma en el término previsto, se entenderá que se avala su contenido.</p> <p>Dentro de un lapso no superior a diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios de las unidades privadas que integran la propiedad horizontal o de los representantes de las agrupaciones, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración,</p>

<p>e informar tal situación a cada uno de los propietarios o representantes en cada caso. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.</p> <p>La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. Si no lo hiciere, el presidente y/o el secretario de la asamblea o multijunta, deberá certificar las decisiones tomadas en la respectiva sesión.</p> <p>PARÁGRAFO. Todo propietario o representante de las unidades privadas de la agrupación 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.</p> <p>ARTÍCULO 57°. 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 contenido 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 Financiera o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.</p> <p>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.</p> <p>ARTÍCULO 58°. Impugnación de decisiones. El administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados o los representantes de las unidades privadas de la agrupación, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, y/o de la multijunta en cada caso, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.</p> <p>La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación del respectivo acto en los términos señalados en el artículo 382 del Código General del Proceso Ley 1564 de 2012.</p> <p>PARÁGRAFO. Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título VII de la presente ley.</p> <p style="text-align: center;">CAPITULO III Del administrador de la propiedad horizontal</p> <p>ARTÍCULO 59°. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración de la propiedad horizontal corresponderá a un administrador designado por la multijunta o la asamblea general de propietarios en todas las propiedades horizontales, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican</p>	<p>en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Tanto para el nombramiento del administrador, como para la celebración de actos y/o contratos por parte de este, se deberá dar aplicación del principio de publicidad, conforme al cual deberá garantizarse el conocimiento de todos los propietarios que conforman la respectiva propiedad horizontal.</p> <p>Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>PARÁGRAFO 1º. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general o la multijunta, según sea el caso.</p> <p>PARÁGRAFO 2º. En la propiedad horizontal, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad a través de su inscripción en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.</p> <p>PARÁGRAFO 3º. El Gobierno Nacional reglamentará el monto máximo asegurable para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de las propiedades horizontales.</p> <p>ARTÍCULO 60°. 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad 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, al igual que la ejecución de simulacros anuales de evacuación y, las demás que la ley y el reglamento de propiedad horizontal considere en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal. 2. Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial; 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.
<ol style="list-style-type: none"> 5. Convocar a la asamblea y/o a la multijunta a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 6. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal. 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna 9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de la multijunta; de registro de propietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la copropiedad; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten 10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. 11. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios o por la multijunta, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 13. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, la multijunta o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 14. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, multijunta o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 15. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere. 	<ol style="list-style-type: none"> 16. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran. 17. 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. 18. Las demás funciones previstas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios o la multijunta. <p>ARTÍCULO 61°. 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.</p> <p>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.</p> <p>Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que la multijunta o la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.</p> <p>Serán funciones del administrador provisional sin perjuicio de aquellas que se señalen en el reglamento de propiedad horizontal, las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Convocar a las multijuntas o asambleas de copropietarios que se requieran o resulten convenientes durante su gestión. En todo caso, si no lo hubiere hecho antes, deberá convocar a la multijunta o asamblea cuando se hayan enajenado a terceros unidades privadas que representen por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. 2. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal. 3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 4. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 5. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la multijunta o la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

<p>6. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</p> <p>7. Presentar un informe de empalme al administrador definitivo, en el que se señale el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo durante su gestión.</p> <p>8. Todas las demás funciones señaladas en la presente ley para el administrador.</p> <p>PARÁGRAFO 1º. En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará al momento en que se hayan construido y enajenado un número de bienes privados que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad definitivos asignados a los bienes privados de la primera etapa.</p> <p>PARÁGRAFO 2º. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.</p> <p style="text-align: center;">CAPITULO IV Del Consejo de Administración</p> <p>ARTÍCULO 62º. Obligatoriedad. las propiedades horizontales de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.</p> <p>Para edificios o conjuntos de uso residencial, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.</p> <p>ARTÍCULO 63º. Quórum y mayorías. El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.</p> <p>ARTÍCULO 64º. Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>ARTÍCULO 65º. Integración y forma de elección. Cualquier propietario podrá presentarse para efectos de la elección como miembro del consejo de administración. La forma de elección será por cuociente electoral. La cantidad de consejeros será estipulada en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. En todo caso será número impar.</p> <p>ARTÍCULO 66º. 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:</p>	<ol style="list-style-type: none"> Supervisar sin coadministrar, al administrador del conjunto y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga la tranquilidad, la armonía y aseo entre los residentes de la copropiedad. Asesorar al administrador y al Comité de Convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión. 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. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la ley o cuando lo estime conveniente. 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. Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el administrador. Decidir sobre la procedencia de las sanciones por incumplimiento de la ley y el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa. <p>PARÁGRAFO. Los miembros del Consejo de Administración, el administrador, el revisor fiscal, u otro empleado al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.</p> <p>ARTÍCULO 67º. Prohibiciones. A los miembros del consejo de administración se les prohíbe:</p> <ol style="list-style-type: none"> Utilizar su cargo para obtener beneficios personales. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales. Administrar la copropiedad mientras sea integrante del consejo de administración. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador. <p>ARTÍCULO 68º. Sanciones. Los miembros del consejo de administración serán responsables solidariamente por las multas que se establezcan al administrador, siempre y cuando se demuestre su participación en las prohibiciones dispuestas en la presente ley, sin perjuicio de lo dispuesto por la jurisdicción ordinaria.</p>
<p style="text-align: center;">CAPITULO V Del Revisor Fiscal de la propiedad horizontal</p> <p>ARTÍCULO 69º. Obligatoriedad. Las propiedades horizontales de uso comercial y mixto, cuando el uso comercial sea superior al cincuenta y uno por ciento (51%) del área útil, estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, que deberá ser contador público con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.</p> <p>El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto 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.</p> <p>Los demás edificios, conjuntos o agrupaciones podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios o la multijunta. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.</p> <p>ARTÍCULO 70º. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.</p> <p style="text-align: center;">CAPITULO VI Del propietario inicial</p> <p>ARTÍCULO 71º. Naturaleza. El propietario inicial de la propiedad horizontal es el titular del derecho de dominio de uno o varios bienes los cuales decide someter al Régimen de Propiedad Horizontal y, en consecuencia, procede a crear la persona jurídica de acuerdo con los requisitos exigidos en la presente ley.</p> <p>ARTÍCULO 72º. Obligaciones del propietario inicial. Son obligaciones del propietario inicial las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> Suscribir y registrar la escritura pública a través de la cual se constituye la propiedad horizontal. Ejercer como administrador provisional de la copropiedad o elegir a un tercero para que funja como tal, de conformidad con lo señalado en el artículo 56 de la presente ley. Contribuir al pago de expensas comunes, las cuales serán determinadas de conformidad con el coeficiente de copropiedad correspondiente. Hasta tanto culmine el desarrollo constructivo del proyecto, las expensas a cargo del propietario inicial podrán ser calculadas con base en un módulo de contribución de carácter provisional establecido en el reglamento de propiedad horizontal, basado en criterios 	<p>objetivos de ponderación. En todo caso, una vez culminado el proyecto, las unidades privadas construidas deberán pagar las expensas conforme al coeficiente respectivo, de acuerdo con lo señalado en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <ol style="list-style-type: none"> Participar en la multijunta o asamblea general de conformidad con el coeficiente de copropiedad que ostente. Efectuar la entrega de los bienes comunes de la copropiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la presente ley. <p>Artículo 73º. Facultad transitoria del propietario inicial. Los reglamentos de propiedad horizontal podrán señalar las facultades con las cuales cuenta el propietario inicial de la propiedad horizontal, tendientes a modificar los actos administrativos de licenciamiento y de aprobación de planos de propiedad horizontal, así como el otorgamiento de escrituras públicas de reforma o aclaración al reglamento de propiedad horizontal. Lo anterior, siempre y cuando no se vea afectado el derecho de dominio de terceros, propietarios de unidades privadas.</p> <p style="text-align: center;">TITULO VI DE LA EXTINCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL CAPITULO I De la extinción de la propiedad horizontal</p> <p>Artículo 74º. Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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, conjunto o agrupación. La orden de autoridad judicial o administrativa. <p>PARÁGRAFO. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto o agrupación, 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.</p> <p>ARTÍCULO 75º. Procedimiento. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales mencionadas en los numerales 1 y 2 del artículo anterior, una vez se eleve a escritura pública dicha decisión y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.</p> <p>ARTÍCULO 76º. División de la copropiedad. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal o la orden de la autoridad judicial o administrativa, la copropiedad</p>

<p>sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.</p> <p>Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad.</p> <p>La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.</p> <p>ARTÍCULO 77°. Liquidación de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.</p> <p>Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la multijunta, de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.</p> <p style="text-align: center;">CAPITULO II</p> <p style="text-align: center;">De la reconstrucción de la propiedad horizontal</p> <p>ARTÍCULO 78°. Reconstrucción obligatoria. Se procederá a la reconstrucción de la propiedad horizontal en los siguientes eventos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cuando la destrucción o deterioro de la propiedad horizontal fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. 2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la propiedad horizontal, la multijunta o la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. <p>PARÁGRAFO 1º. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.</p> <p>PARÁGRAFO 2º. Reconstruida la propiedad horizontal, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.</p> <p>ARTÍCULO 79°. Reconstrucción parcial de la agrupación o conjunto. Cuando la destrucción o deterioro afecte un edificio o etapa que haga parte de una propiedad horizontal, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio etapa en particular o propiedad horizontal del nivel al que pertenezca. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior.</p>	<p>Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto ubicados en el edificio o etapa, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad.</p> <p>En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 65 de esta ley.</p> <p>PARÁGRAFO. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.</p> <p>ARTÍCULO 80°. Seguros. Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total y parcial de los mismos.</p> <p>PARÁGRAFO 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados. Las aseguradoras deberán ofertar pólizas de contenido mínimo que cubran exclusivamente los riesgos de incendio y terremoto. Las aseguradoras no podrán negarse a la expedición de las pólizas de seguro contra incendio y terremoto de las que trata este artículo.</p> <p>PARÁGRAFO 2º. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reparación reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no puede ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.</p> <p style="text-align: center;">TITULO VII</p> <p style="text-align: center;">DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES</p> <p style="text-align: center;">CAPITULO I</p> <p style="text-align: center;">De la solución de conflictos</p> <p>ARTÍCULO 81°. Manuales de convivencia. La propiedad horizontal deberá elaborar y socializar un manual de convivencia de acuerdo a sus necesidades e intereses, en afinidad con los principios constitucionales, los que establezca este Régimen y las directrices que el Ministerio del Interior dicte en garantía de los derechos y obligaciones individuales y colectivas.</p> <p>El Ministerio del Interior, el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y las entidades territoriales competentes, podrán ofrecer programas de capacitación a los órganos de administración de la Propiedad Horizontal competentes para la elaboración de los manuales de convivencia.</p> <p>El contenido del manual de convivencia deberá ponerse en consideración de la asamblea general y ser aprobado por la mayoría calificada, sin necesidad de ser elevado a escritura pública. En todo caso, deberá garantizarse su divulgación y cumplimiento por parte de los</p>
<p>copropietarios, administradores, contador público, revisor fiscal, residentes, visitantes y cualquier otra persona vinculada a la propiedad horizontal.</p> <p>ARTÍCULO 82°. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. 2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir para la solución de conflictos, a los mecanismos alternativos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia una vez se haya surtido el trámite descrito en el numeral anterior. Estos mecanismos podrán ser implementados por los jueces de paz, conforme a sus competencias. <p>Los comités de convivencia de las copropiedades velarán por fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades, así mismo establecerán mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales a fin de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los mecanismos alternativos de solución de conflictos.</p> <p>PARÁGRAFO. Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más personas y sus miembros serán elegidos por la multijunta o la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año.</p> <p>ARTÍCULO 83°. Conflictos entre los niveles de propiedad horizontal. Los conflictos que surjan entre las propiedades horizontales de diversos niveles y el administrador o la multijunta, podrán ser resueltas mediante los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la ley. Estos conflictos podrán ser resueltos por los jueces de paz, conforme a su competencia.</p> <p style="text-align: center;">CAPITULO II</p> <p style="text-align: center;">De las sanciones por incumplimiento de obligaciones</p> <p>ARTÍCULO 84°. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones. El incumplimiento de las obligaciones que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal o en el manual de convivencia aprobado por la multijunta o la asamblea de copropietarios, por parte de los propietarios, poseedores, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, bajo el respeto del debido proceso y previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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. <p>PARÁGRAFO 1º. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo.</p> <p>PARÁGRAFO 2º. Los reglamentos de propiedad horizontal y manuales de convivencia podrán contener disposiciones adicionales relacionadas con la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones, no obstante, las mismas no podrán vulnerar derechos fundamentales, pues de hacerlo, se entenderán como no escritas.</p> <p>ARTÍCULO 85°. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la multijunta, por la asamblea general, por el consejo de administración o por el comité de convivencia en las propiedades horizontales donde exista manual de convivencia debidamente aprobado por la multijunta o la asamblea, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.</p> <p>PARÁGRAFO. En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, de la presente ley. De igual forma se podrán imponer estas multas en caso de que los propietarios, poseedores, tenedores o terceros incurran en las infracciones establecidas en la Ley 1801 de 2016, así como en las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.</p> <p>ARTÍCULO 86°. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas. En el caso de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias podrá hacerlo aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.</p> <p>El administrador tiene la obligación de dar cumplimiento a lo prescrito en la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía y Convivencia) o en las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.</p> <p>ARTÍCULO 87°. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones.</p>

<p>La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 191 y siguientes del Código de Comercio.</p> <p style="text-align: center;">TÍTULO VIII UNIDADES INMOBILIARIAS CAPÍTULO I Definición y naturaleza jurídica</p> <p>ARTÍCULO 88°. Constitución de Unidades Inmobiliarias. Las Unidades Inmobiliarias quedaran sometidas a las disposiciones de esta ley, que les sean íntegramente aplicables.</p> <p>La Unidad Inmobiliaria deberá ser constituida mediante escritura pública otorgada por el propietario inicial de las áreas respecto de las cuales aún ostente el derecho de dominio y que no hayan sido sometidas a propiedad horizontal, así como por los administradores provisionales o definitivos de los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal llamados a integrarla, y que se cuente con la aprobación de un número no inferior al cien por ciento (100%) de los conjuntos, edificios y áreas de futuro desarrollo que conformarán la unidad inmobiliaria.</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO II Áreas sociales comunes</p> <p>ARTÍCULO 89°. Áreas para circulación. Las Unidades Inmobiliarias dispondrán de vías de acceso vehicular y áreas de circulación peatonal para acceder a los inmuebles, con la debida iluminación y señalización. Las áreas de circulación interna y común de los edificios deberán cumplir normas higiénicas, de aseo y ventilación.</p> <p>ARTÍCULO 90°. Áreas de recreación. Todas las Unidades Inmobiliarias dispondrán proporcionalmente a su tamaño y al uso predominante de áreas comunes suficientes para actividades recreativas, culturales y deportivas. Tales exigencias podrán disminuirse cuando se garantice de otra manera el derecho a la práctica del deporte y a la recreación.</p> <p>La utilización de las áreas comunes de recreación se someterá a la reglamentación interna que expida la asamblea de copropietarios y la junta administradora de la unidad Inmobiliaria.</p> <p>ARTÍCULO 91°. Áreas de uso social. Las Unidades Inmobiliarias deben disponer de áreas específicas destinadas al uso social de todos sus propietarios, tenedores y visitantes, como lugares de encuentro y reunión. Su utilización estará sometida a la reglamentación de la Junta Administradora y a las decisiones del administrador de la respectiva unidad.</p> <p>ARTÍCULO 92°. Zonas verdes. Las Unidades Inmobiliarias tendrán áreas libres engramadas y arborizadas destinadas al cuidado del medio ambiente, al ornato y a la recreación.</p> <p>ARTÍCULO 93°. Áreas de servicio. Las Unidades Inmobiliarias tendrán áreas adecuadas y suficientes para atender los servicios de portería, seguridad, instalaciones de energía, acueducto, alcantarillado, comunicaciones y otros servicios.</p>	<p>ARTÍCULO 94°. Aprovechamiento económico de las áreas comunes. Las actividades que puedan desarrollarse en las áreas comunes de las cuales se derive un aprovechamiento económico podrán ser reglamentadas por la Asamblea de Copropietarios o por la Multijunta de las Unidades Inmobiliarias y podrá imponérseles el pago de un canon, en condiciones de justicia y equidad.</p> <p>PARÁGRAFO. Los dineros recibidos por concepto de la explotación de las áreas comunes sólo podrán beneficiar a la persona jurídica y serán destinados al pago de los gastos y expensas comunes de la unidad inmobiliaria.</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO III Órganos de Administración y Gobierno</p> <p>ARTÍCULO 94°. Órganos de Gobierno. Son autoridades internas de las Unidades Inmobiliarias:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Las asambleas de copropietarios. 2. La multijunta 3. El administrador. <p style="text-align: center;">CAPÍTULO IV Obligaciones económicas</p> <p>ARTÍCULO 95°. Cuotas de administración y sostenimiento. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.</p> <p>ARTÍCULO 96°. Ejecución de las obligaciones. Los Administradores de Unidades Inmobiliarias podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.</p> <p>PARÁGRAFO. En todo caso el copropietario actual o futuro de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble.</p> <p>ARTÍCULO 97°. Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.</p> <p>Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios elaborarán las facturas para cada inmueble en forma individual.</p> <p>ARTÍCULO 98°. Servicios Públicos Domiciliarios Comunes. Los consumos de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, energía y gas en las zonas comunes y el espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias serán pagados por estas de acuerdo en lo en la presente ley.</p> <p>Los servicios de alumbrado público y de aseo en las zonas comunes y en el espacio público interno podrán ser pagados a través de las cuentas de consumo periódico de dichos</p>
<p>servicios o de la tasa de alumbrado público o de aseo establecida por el Municipio o Distrito. En ningún caso podrán generarse ambas obligaciones por un mismo servicio.</p> <p>ARTÍCULO 99°. Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las Unidades Inmobiliarias tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público aledaño de las Unidades Inmobiliarias, que serán pagados por los copropietarios.</p> <p>ARTÍCULO 100°. Impuesto de renta y complementarios. Las unidades Inmobiliarias son personas jurídicas sin ánimo de lucro que no están obligadas al pago del impuesto de renta y complementarios.</p> <p style="text-align: center;">TÍTULO IX DISPOSICIONES VARIAS CAPÍTULO I Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal</p> <p>Artículo 101°. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese la plataforma digital del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, a cargo del Ministerio del Interior, 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.</p> <p>PARÁGRAFO. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberá indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de los trabajadores que presten el servicio.</p> <p>ARTÍCULO 102°. Protección de datos. Los datos y antecedentes que se consignen en el Registro Único gozarán de protección informática mediante un sistema cifrado que para el efecto constituya el Ministerio de las Tecnologías de la Información y Comunicaciones</p> <p>ARTÍCULO 103°. Competencia. Al Ministerio del Interior le corresponde administrar y disponer en línea la plataforma digital del Registro Único, a través de una base de datos centralizada, con servicios en línea para la inscripción y consulta de administradores y ofertas laborales.</p> <p>A las Alcaldías Municipales y Distritales y, a la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, les corresponde a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, conocer y resolver las reclamaciones que se interpongan en contra de los administradores de propiedad horizontal de su competencia territorial, garantizar la imparcialidad, legalidad y celeridad en el procedimiento sancionatorio y remitir los actos administrativos al administrador del Registro Único para su debida publicidad.</p> <p>ARTÍCULO 104°. Reglamentación. Dentro de los doce (12) meses siguientes a la expedición de la presente ley, el Gobierno Nacional y las Autoridades Territoriales reglamentarán y capacitarán internamente a su personal sobre el procedimiento de</p>	<p>inscripción, actualización, registro de sanciones y funcionamiento en general del Registro Único de los Administradores de Propiedad Horizontal, sin perjuicio del ejercicio de la facultad reglamentaria en cualquier tiempo.</p> <p>ARTÍCULO 105°. Postulación de vacante. Por decisión de la asamblea o del consejo de administración cuando lo hubiere, se podrá postular en la plataforma del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la vacante al cargo de administrador de propiedad horizontal con el perfil requerido y la información que para el caso el Ministerio Interior considere necesaria suministrar.</p> <p>A su vez, se faculta al delegado de la copropiedad para verificar, elegir y reportar los perfiles de los administradores inscritos en el Registro Único, así como eliminar la postulación una vez sea suplida la vacante.</p> <p>ARTÍCULO 106°. Inscripción. Cualquier persona interesada podrá inscribirse en el Registro Único, suministrando información verídica y actualizándola cuando haya lugar.</p> <p>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.</p> <p>ARTÍCULO 107°. Requisitos. Para obtener el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH), se deberá cumplir con los siguientes requerimientos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 o Ministerio del Trabajo. <p>PARÁGRAFO. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes doce (12) meses, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo cinco (5) años.</p> <p>ARTÍCULO 108°. Infracciones. Las infracciones a las normas regulatorias propias del administrador de propiedad horizontal contenidas en esta ley serán calificadas como muy graves, graves y leves.</p> <p>Son infracciones muy graves:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ejercer como administrador encontrándose suspendido del ejercicio de la función de acuerdo a sanción ejecutoriada. 2. Suministrar información falsa, en relación con el cumplimiento de los requisitos de inscripción, que induzcan al error o impidan la correcta evaluación por parte de los órganos de control y de administración de la propiedad horizontal.

<p>3. Ser condenado en la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo por conductas derivadas de la administración de propiedad horizontal.</p> <p>4. Reincidir en la comisión de alguna infracción grave.</p> <p>5. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 y 12 del artículo 59 de la presente ley y, que dicho incumplimiento hubiese causado daños y perjuicios a la seguridad e integridad de las personas, lesiones o muerte.</p> <p>Son infracciones graves:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 del artículo xx de la presente ley sin los efectos referidos en el anterior literal e). 2. Reincidir en la comisión de alguna infracción leve. <p>Son infracciones leves:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 14, 15, 16 y 17 del artículo 59 de la presente ley <p>ARTÍCULO 109°. Tipos de sanción. La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes tipos:</p> <p>Las infracciones muy graves serán sancionadas con la suspensión del Registro Único de tres (3) a cinco (5) años y/o multa desde 1000 UVT hasta 5000 UVT.</p> <p>Las infracciones graves serán sancionadas con la suspensión de uno (1) a tres (3) años del Registro Único y/o multa desde 500 UVT hasta 1000 UVT.</p> <p>Las infracciones leves serán sancionadas con una amonestación escrita en el Registro Único y/o multa desde 10 UVT hasta 500 UVT</p> <p>ARTÍCULO 110°. Autoridad sancionadora. El funcionario público competente atendiendo el debido proceso, la imparcialidad y la legalidad, determinará la sanción en consideración con los efectos producidos de la infracción, siendo agravantes la exposición al riesgo, la inseguridad de los copropietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la propiedad horizontal, la afectación de los derechos fundamentales, económicos y colectivos.</p> <p>Los recaudos por la imposición de multas serán destinados al mantenimiento, actualización y soporte de la plataforma, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar.</p> <p>La sanción debidamente ejecutoriada, deberá ser publicada en el Registro Único de Administradores hasta por un término de cinco (5) años desde la imposición de la sanción.</p> <p>ARTÍCULO 111°. Legitimidad en la causa activa. Cualquier órgano de administración de la propiedad horizontal, copropietario, residente, visitante y personal vinculado a la copropiedad, podrá interponer una reclamación ante la autoridad competente territorial donde se encuentre registrada la propiedad horizontal.</p>	<p>La autoridad territorial competente podrá iniciar un procedimiento sancionatorio al tener conocimiento sobre una sentencia ejecutoriada por la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo que determine la responsabilidad de un administrador, por no dar cumplimiento a las obligaciones de ley en la propiedad horizontal.</p> <p>ARTÍCULO 112°. Legitimidad en la causa pasiva. Los administradores tienen la calidad de sujetos pasivos de la reclamación. Los demás órganos de administración de la propiedad horizontal, podrán ser sujetos de la reclamación como terceros solidarios. En ambas calidades, deberá garantizarse el ejercicio del derecho de defensa y debido proceso durante todas las etapas del procedimiento.</p> <p>ARTÍCULO 113°. Reclamación. La reclamación podrá ser escrita o verbal. En esta deberá acreditarse la calidad de afectado por la acción u omisión del administrador, detallar las acciones u omisiones motivo de la reclamación, adjuntar copia del material probatorio que soporte la acción y, lugar físico o electrónico para notificaciones.</p> <p>Cuando se considere que puede existir responsabilidad solidaria del Consejo de Administración o de alguno de sus miembros, deberá detallarse y adjuntarse prueba de tal circunstancia en la reclamación.</p> <p>ARTÍCULO 114°. Radicación. La autoridad competente o quien haga sus veces, una vez recibida la reclamación, deberá verificar el cumplimiento de los requisitos del escrito y, dentro de los tres (3) días siguientes a su recepción, expedir la notificación de admisión o la posibilidad de subsanación de los vicios identificados.</p> <p>La subsanación se deberá realizar en el término de los tres (3) días siguientes a la notificación de la misma. Al vencimiento del término, si no se le llegare a presentar, se dará por inadmitida.</p> <p>La reclamación podrá ser rechazada por prescripción de la acción y cuando se haya adelantado un proceso administrativo por los mismos hechos, en virtud del principio del non bis in ídem.</p> <p>Una vez superada la admisión, se dará inicio a la apertura del proceso sancionatorio.</p> <p>En cualquier instancia del proceso procederá la facultad conciliatoria de las partes, la cual tendrá efectos de cosa juzgada.</p> <p>ARTÍCULO 115°. Apertura del proceso y descargos. La apertura del proceso y descargos se inicia mediante una resolución de la autoridad competente, en la que deben constar los cargos formulados en contra del presunto infractor y el material probatorio en que se funda la reclamación.</p> <p>La formulación de cargos deberá señalar una descripción de los hechos que se estiman constitutivos de infracción, la norma presuntamente infringida y la sanción asignada a la infracción.</p> <p>El presunto infractor tendrá un plazo de quince (15) días hábiles, contados desde la notificación, para presentar los descargos que considere pertinentes.</p> <p>Las notificaciones se realizarán física o electrónicamente en la dirección registrada en la plataforma del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.</p> <p>ARTÍCULO 116°. Valoración de descargo. Recibidos los descargos o transcurrido el plazo establecido para ello, la autoridad competente, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles, examinará el mérito de los antecedentes y ordenará la práctica de pruebas con el objeto de determinar la sanción aplicable si a ellas hubiere lugar.</p>
<p>Surtida la etapa probatoria, se corre traslado por el término de cinco (5) días hábiles a las partes para la presentación de alegatos de conclusión.</p> <p>ARTÍCULO 117°. Resolución de la reclamación. Finalizado el período probatorio, se calificará la resolución de la reclamación dentro de un término de diez (10) días hábiles siguientes a la última diligencia ordenada.</p> <p>ARTÍCULO 118°. Recursos. Contra la resolución de la autoridad territorial competente que imponga una sanción, procederá el recurso de reposición dentro del plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la notificación.</p> <p>ARTÍCULO 119°. Incompatibilidad. Interpuesta una reclamación ante la autoridad competente, no podrá el mismo reclamante interponer igual pretensión en contra del administrador ante la inspección de policía local.</p> <p>ARTÍCULO 120°. Prescripción. Las reclamaciones en contra del administrador prescribirán en el plazo de dos (2) años contados desde la acción u omisión reclamada.</p> <p>ARTÍCULO 121°. Aplicación residual normativa. En el régimen sancionatorio descrito, se aplicará de manera residual el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo con el fin de resolver las reclamaciones interpuestas.</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO II</p> <p style="text-align: center;">Inspección, Vigilancia y Control y autoridad doctrinal</p> <p>ARTÍCULO 122°. Inspección, Vigilancia y Control. Las alcaldías municipales y distritales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal y el manejo de los recursos de la propiedad horizontal, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.</p> <p>En el ejercicio de las funciones de inspección, las autoridades podrán, con connotación pedagógica, solicitar y/o verificar información, documentos y practicar pruebas que se consideren relevantes; entre otros, podrán exigir al administrador exhibir el reglamento, las actas, los contratos suscritos, los estados financieros y los libros oficiales.</p> <p>En el ejercicio de las funciones de vigilancia, las autoridades podrán con connotación pedagógica, advertir, prevenir, orientar, asistir y propender para que la propiedad horizontal cumpla con la normatividad vigente sobre su conformación, funcionamiento, desarrollo y extinción, en una actividad</p> <p>En el ejercicio de las funciones de control, se podrán ordenar correctivos consistentes en la alerta de incumplimiento, realización de cursos pedagógicos, amonestación escrita, remisión de los casos a las autoridades competentes o imposición de multas de hasta 5000 UVT, atendiendo las reglas del debido proceso. Los recaudos por la imposición de multas serán destinados a programas de convivencia y participación ciudadana. En ningún caso, la imposición de sanciones recaerá solidariamente sobre los copropietarios.</p>	<p>PARÁGRAFO. 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.</p> <p>ARTÍCULO 123°. Autoridad doctrinal. El Ministerio del Interior tendrá las siguientes funciones como autoridad doctrinal nacional en materia del régimen de propiedad horizontal:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mantener la unidad doctrinal en la interpretación de normas sobre propiedad horizontal, salvo la interpretación de normas tributarias. 2. Compilar las normas, doctrina y jurisprudencia en materia de propiedad horizontal. 3. Conceptuar sobre los proyectos de ley, decretos, resoluciones, circulares, órdenes administrativas y demás actos en materia de propiedad horizontal. 4. Emitir conceptos sobre la interpretación y aplicación de las normas en materia de propiedad horizontal, las cuales tendrán el valor de criterio auxiliar de interpretación para los órganos de administración de las propiedades horizontales, sin perjuicio de las decisiones judiciales sobre la materia. <p style="text-align: center;">CAPÍTULO III</p> <p style="text-align: center;">Régimen comunitario</p> <p>ARTÍCULO 124°. 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.</p> <p>ARTÍCULO 125°. Consejos Locales, Municipales y Distritales de Propiedad Horizontal. En los municipios y distritos podrán crearse Consejos Locales, Municipales y Distritales de Propiedad Horizontal, como instancias de participación ciudadana en materia de asuntos referentes a propiedad horizontal.</p> <p>Los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, tendrán las siguientes funciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.

- Asesorar y absolver las inquietudes de la Administración Local, Municipal o Distrital en las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los temas concernientes con propiedad horizontal.

ARTÍCULO 126°. 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 asiento en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana.

El Ministerio del Interior 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.

CAPÍTULO III

De la vivienda turística

ARTÍCULO 127°. De la vivienda turística. La ejecución de las actividades relacionadas con la vivienda turística está permitida, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. En el caso de las propiedades horizontales que contengan varios niveles, las propiedades horizontales de cada nivel serán autónomas en decidir si prohíben dichas actividades.

Se entenderá el desarrollo de vivienda turística en aquellos contratos de alojamiento inferiores a seis meses, tanto para viviendas como para habitaciones.

Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009 y 4933 de 2009 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de vivienda turística sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.

ARTÍCULO 128°. Incumplimiento a las normas sobre vivienda turística. La Superintendencia de Industria y Comercio conocerá de acuerdo con las reglas del debido proceso, de las quejas por el incumplimiento de los requisitos para el ejercicio de la actividad de vivienda turística establecidos en el artículo anterior, de acuerdo a la reglamentación sobre la materia.

CAPÍTULO IV

Disposiciones finales

ARTÍCULO 129°. Parcelaciones. Las parcelaciones que se pretendan someter al Régimen de la Propiedad Horizontal contenido en la presente ley deberán darle plena aplicación a la totalidad de las disposiciones aquí descritas.

ARTÍCULO 130°. Régimen de transición. Las propiedades horizontales sometidas al régimen consagrado en la Ley 675 de 2001, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de dos (2) años para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos.

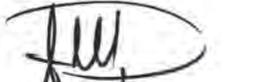
Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de orden público de la presente ley a los reglamentos internos y, las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.

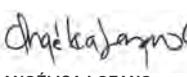
PARÁGRAFO TRANSITORIO. Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de la presente ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que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

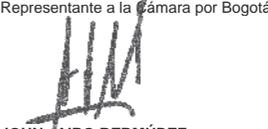
ARTÍCULO 131°. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga la ley 675 de 2001 así como sus decretos reglamentarios y las demás normas que le sean contrarias.

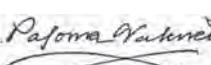
Cordialmente,


JOSÉ DANIEL LÓPEZ
 Representante a la Cámara por Bogotá


JOSÉ JAIME USCÁTEGUI
 Representante a la Cámara por Bogotá


ANGÉLICA LOZANO
 Senadora de la República


JOHN JAIRO BERMÚDEZ
 Representante a la Cámara por Antioquia


PALOMA VALENCIA LASERNA
 Senadora de la República

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Ley No. _____ de 2020

“Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones”

1. Introducción

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

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

2. Antecedentes del régimen de propiedad horizontal en Colombia

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

Actualmente, el régimen de propiedad horizontal es un régimen normativo especial, cuyo objeto es regular la forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, “(...) Garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función

social de la propiedad”.² (Ley 675 de 2001, artículo 1). A su vez, este régimen tiene como marco normativo constitucional el artículo 51 de la Constitución Política sobre derecho de propiedad, el cual debe irradiar la constitución y funcionamiento de la propiedad horizontal en general.

3. La importancia de la propiedad horizontal en la actualidad

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

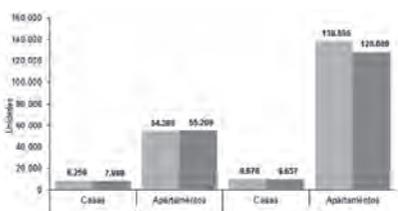
En lo social, y teniendo en cuenta que en las grandes ciudades, el metro cuadrado ha incrementado su valor, este tipo de estructuras permiten la reducción de costos de vivienda y mejoran el acceso a los servicios públicos domiciliarios, sin afectar los costos para los prestadores del servicio, toda vez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

A nivel nacional, de acuerdo con cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas —DANE—, en el primer semestre del 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 en el primer semestre 9.676 casas y 138.555 apartamentos; y en el segundo semestre, 9637 casas y 128.089 apartamentos.

¹ Disponible en: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivienda-2018/como-vivimos>.

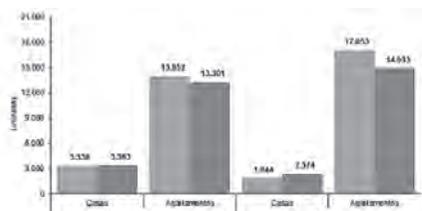
² Sentencia C-153 de 2004, MP Álvaro Tafur Galvis. En el mismo también puede consultarse las sentencias C-318/02, MP Alfredo Beltrán Sierra; C-408/03, MP Jaime Araujo Rentería; C-488/02 y C-376 de 2004, MP Álvaro Tafur Galvis.



Fuente: DANE, CEED

La firma Raddar identificó, con base en las cifras del DANE sobre el censo de las edificaciones del año 2018, previamente citado, que más del 60% de la población del país vive en propiedad horizontal. En comparación con cifras de hace 30 años, en donde más del 80% de la población habitaba en casas. Este fenómeno ha originado que se hable de “minimunicipios” o “microciudades”³.

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.



Fuente: DANE, CEED

³ Tomado el 17/05/2020. El tiempo. Los conjuntos residenciales, microciudades en crecimiento link: <https://www.eltiempo.com/economia/sectores/mas-conjuntos-residenciales-en-colombia-donde-la-convivencia-es-una-necesidad-257136>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Destino	Área en proceso				Área pasada		Total Área construida (m²)
	Área culminada (m²)	Nueva (m²)	Cambio en proceso (m²)	Reserva generada (m²)	Área (m²)	Comenzó (m²)	
Total	3.990.253	1.536.976	22.272.606	88.228	26.392.817	1.387.215	7.638.990
Apartamentos	2.636.797	2.057.548	14.372.005	307.528	16.737.081	73.344	3.060.205
Casas	478.889	452.786	1.284.805	71.677	1.793.048	225.207	2.420.429
Oficinas	148.470	134.669	1.045.947	20.731	1.201.247	38.838	146.304
Comercio	222.627	398.811	1.827.146	74.178	2.198.958	144.522	497.714
Budapest	132.543	182.084	638.484	8.848	829.434	43.273	161.354
Educación	127.876	117.943	750.111	22.700	890.754	32.719	137.039
Hoteles	37.887	27.728	299.339	9.634	377.081	35.182	215.347
Residencia	48.057	126.700	334.751	4.200	498.658	11.064	238.856
Admón pública	12.905	41.372	154.995	8.974	205.241	1.915	45.250
Otros**	126.702	221.663	1.264.923	51.786	1.538.362	70.388	393.150

Fuente: DANE, CEED

* Cifra preliminar

** Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, salas, salones, actividades deportivas, vestíbulos y otros para el alojamiento, actividades especiales que por definición no se encuentran

4. Iniciativas previas sobre la materia

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

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

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

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

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

5. Articulado propuesto

El articulado propuesto puede agruparse a partir de siete ejes principales, a saber: 1. Creación de un sistema de registro y sanciones con relación a los administradores de la propiedad horizontal. 2. Introducción de un régimen comunitario. 3. Establecimiento de un régimen de inspección, vigilancia y control de la propiedad horizontal. 4. Regulación básica de la vivienda turística en el ámbito de la propiedad horizontal. 5. Modificaciones con relación a los órganos de administración. 6. Procedimiento de entrega de bienes por parte del propietario inicial. 7. Inclusión de las nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones.

5.1. Creación de un sistema de registro y sanciones con relación a los administradores de la propiedad horizontal

El presente proyecto de ley busca establecer un sistema de registro de administradores de la propiedad horizontal, que además de garantizar la publicidad en el ejercicio de la actividad, establezca criterios para garantizar la idoneidad en la prestación del servicio.

La Ley 675 de 2001 exhortó al gobierno nacional, a establecer los criterios de idoneidad del administrador de la propiedad horizontal, sin embargo, hasta el momento, no se ha expedido esta normatividad. De esa manera, en este proyecto, el legislador establecerá directamente los requisitos de idoneidad, como desarrollo del artículo 26 de la Constitución Política, que faculta al legislador a exigir títulos de idoneidad para lograr la mitigación del riesgo social que puede originar la libertad de oficio.

Adicionalmente, con el ánimo de fomentar el empleo, se establece que en la plataforma podrán publicarse oportunidades laborales a nivel nacional, donde podrán postularse los interesados al cargo de administrador, creando conectividad de méritos y demanda.

Paralelo a esto, con el reconocimiento de competencias y responsabilidades del administrador de propiedad horizontal, se establece el régimen sancionatorio administrativo, guiado por el principio del debido proceso, con el fin de dar resolución a las reclamaciones que se presenten en contra del administrador, sin perjuicio de la competencia de la jurisdicción ordinaria y de lo contencioso administrativo.

El criterio constitucional y jurisprudencial para regular la idoneidad

El constituyente de 1991 estableció el derecho de todas las personas a escoger libremente, en condiciones de igualdad, la profesión u oficio que pueda servir para realizar su proyecto de vida u obtener ingresos que permitan la satisfacción de sus necesidades. Adicionalmente, le dio la potestad al legislador para establecer requisitos o exigir

<p>determinada formación académica para el ejercicio de ciertas profesiones u oficios. Dicho de otro modo, se otorgó la facultad de exigir títulos de idoneidad y la posibilidad de ejercer controles al ejercicio (art. 26 CP).</p> <p>Sin embargo, de conformidad con la jurisprudencia, el legislador sólo puede exigir títulos de idoneidad a las ocupaciones, artes y oficios que no requieran formación académica, cuando la actividad implique un riesgo de afectar el interés general o los derechos subjetivos de las personas. En particular, tanto el interés general como los derechos subjetivos se concretan en lo que el constituyente denominó el "riesgo social" (Sentencia C-166/2015). La exigencia de títulos de idoneidad es dable "siempre que quede claramente demostrado que tal reglamentación es necesaria para minimizar riesgos sociales o para proteger derechos de terceras personas" (Sentencia C-697/2000 M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz).</p> <p>Al respecto, la Corte sostuvo que: "(...) En materia de reglamentación del derecho fundamental a escoger profesión u oficio, el legislador debe imponer los requisitos estrictamente necesarios para proteger el interés general, toda vez que el ejercicio de una profesión u oficio debe permitir el mayor ámbito de libertad posible, para que en su interior se pueda dar un desarrollo espontáneo de la personalidad, en congruencia con el principio de la dignidad humana" (Sentencia C-606/1992 M.P. Ciro Angarita Barón).</p> <p>En cuanto al riesgo social y sus dimensiones, la Corte ha fijado unos parámetros a demostrar: "1) Debe ser claro, 2) Los bienes jurídicos sujetos al riesgo deben ser el interés general o los derechos subjetivos, 3) Debe tener una magnitud considerable, 4) Debe ser mitigable, y, 5) La formación académica debe ser un factor que hace posible la mitigación del riesgo" (Sentencia C-166/2015).</p> <p>Por tanto, se concluye, de conformidad con la jurisprudencia de la Corte Constitucional, que la libertad de escoger una profesión u oficio no es absoluta, dado que, cuando el ejercicio de la profesión o actividad tiene una dimensión social relacionada con el principio de solidaridad y dicha profesión, oficio o actividad implica un riesgo social, es constitucional que el Congreso de la República imponga títulos de idoneidad. No obstante lo anterior, se debe tener en cuenta que el margen de discrecionalidad para exigir requisitos de formación académica para el ejercicio de un determinado oficio no puede ser desproporcionado ni puede afectar el núcleo esencial del derecho.</p> <p>El riesgo social de la actividad de administrador de propiedad horizontal</p> <p>La potencialidad del riesgo del ejercicio de la actividad de administrador, es determinable cuantitativa y cualitativamente, con un patrón de aumento correlativo, en la medida que las personas van adquiriendo progresivamente el acceso a este modelo de vivienda.</p> <p>El primer factor, esto es, el cuantitativo, está dado por una línea de tiempo de veinte años hasta el 2021 y, un alto número de quejas registradas al 2020, aunado a la onerosidad de múltiples fallos judiciales en contra de la copropiedad, a causa de la impericia del administrador, que terminan afectando el patrimonio de la copropiedad, al ser condenada a la reparación de daños y perjuicios.</p>	<p>El segundo factor, de carácter cualitativo, señala que los bienes jurídicos a tutelar hacen parte de los fines esenciales del Estado y derechos subjetivos, tanto de carácter fundamental como económico, social y cultural en tensión, como lo son el derecho a la intimidad (art. 15, 42 CP), a la propiedad (art. 58, 60 CP); a gozar de un ambiente sano (art. 79, 80 CP); al mínimo vital; a la dignidad humana (art. 1, 53 CP); a la convivencia pacífica (art. 2, 95 CP) y, a la seguridad social (art. 48 CP), para el caso de los trabajadores vinculados a la propiedad horizontal.</p> <p>Por otro lado, la Corte Constitucional ha reconocido que la propiedad horizontal tiene inherentes unas funciones sociales y ecológicas, dirigidas a asegurar el cumplimiento de varios deberes constitucionales, entre los cuales, se destacan la protección del medio ambiente, la salvaguarda de los derechos ajenos y la promoción de la justicia, la equidad y el interés general como manifestaciones fundamentales del Estado Social de Derecho (Sentencia C-133-09).</p> <p>Sumado a lo anterior, los derechos adquieren una especial importancia cuando se trata de sujetos de especial protección constitucional (Sentencia T-293/2017), como es el caso de los niños que conforman las familias relacionadas con las copropiedades. Por lo anterior, las acciones u omisiones de quien administra la copropiedad repercuten no sólo en la órbita personal de un copropietario, sino que afecta de manera directa o indirecta el espectro jurídico de los demás copropietarios, residentes, visitantes y vinculados a la copropiedad, entre ellos sujetos de especial protección constitucional.</p> <p>El interés general y los derechos individuales en la jurisprudencia constitucional</p> <p>La propiedad horizontal se refiere a una colectividad, por lo que los intereses en ella involucrados, pasan de un interés particular, a un interés general constitucionalmente protegido.</p> <p>En palabras de la Corte Constitucional (Sentencia C-053/01) "(...) Los términos "interés general" e "interés social" tienen connotaciones diferentes dentro del ámbito del derecho constitucional colombiano. En la reforma constitucional de 1936 se estableció una distinción entre interés general y social y se optó por incluir los dos conceptos como condicionamientos de los derechos de los particulares, en especial, sobre el derecho de propiedad privada".</p> <p>Por tanto, el concepto de "interés general" es una disposición más indeterminada cuyo contenido ha de hacerse explícito en cada caso. Por su parte, el de "interés social", que la Constitución actual emplea en sus artículos 51, 58, 62, 333 y 365, es una concreción del interés general que se relaciona de manera inmediata con la definición del Estado como social y de derecho (art. 1 CP).</p> <p>En tal medida, "(...) El apelativo de social le imprime una finalidad y un límite a la actividad estatal, determinando, específicamente, las condiciones dentro de las cuales los intereses económicos particulares son susceptibles de protección. Así, este conjunto de garantías que otorga el Estado implican, a su vez, una necesaria intervención social de su parte, que tiene como finalidad inmediata y directa y como límite constitucionalmente exigibles, el mejoramiento de las condiciones de vida de las personas. En particular, de las menos favorecidas". (Sentencia C-053/01)</p>
<p>En consonancia con esta posición, se ha afirmado que la existencia de un interés general debe entenderse condicionada a la obtención de los objetivos constitucionales y, a la vez, mediatizada por los principios de razonabilidad y proporcionalidad, en aras de conciliarla con los intereses particulares, principalmente, con los derechos fundamentales.</p> <p>La Corte Constitucional señala que las constituciones liberales modernas consideran la necesidad de armonizar el interés general con los derechos individuales y con el valor social que tiene la diversidad cultural y, en caso de no ser posible, estos bienes deben ser ponderados teniendo en cuenta la jerarquía de valores propia de la Constitución⁴. Sobre este particular se ha señalado además:</p> <p>"Ante todo es necesario aclarar que el concepto de interés general, como todas las normas constitucionales que consagran valores generales y abstractos, no siempre puede ser aplicado de manera directa a los hechos. La Constitución establece la prevalencia del interés general en su artículo primero, pero también establece la protección de numerosos valores relacionados con intereses particulares, como es el caso de los derechos de la mujer, del niño, de los débiles, etc. El Estado Social de Derecho y la democracia participativa se han ido construyendo bajo la idea de que el reino de la generalidad no sólo no puede ser llevado a la práctica en todas las circunstancias, sino que, además, ello no siempre es deseable; la idea del respeto a la diversidad, al reconocimiento de las necesidades específicas de grupos sociales diferenciados por razones de cultura, localización, edad, sexo, trabajo, etc., ha sido un elemento esencial para la determinación de los derechos sociales económicos y culturales y en términos generales, para el logro de la justicia". (Sentencia T-428 de 1992).</p> <p>En este mismo sentido, en sentencia de constitucionalidad, la Corte afirmó: "Según la jurisprudencia, en caso de presentarse un conflicto de esta índole, el interés general en cuestión debe ser armonizado con el derecho o interés individual con el que choca, a fin de encontrar una solución que, a la luz de las particularidades del caso concreto, maximice ambos extremos de la tensión". (Sentencia C-539 de 1999).</p> <p>Requisitos para acreditar la idoneidad</p> <p>Para mitigar el riesgo social, la presente iniciativa exige unas competencias mínimas para el ejercicio de la actividad de administrador de la propiedad horizontal; sin ser extremista ni laxa, teniendo en cuenta las dinámicas del mercado laboral y académico, la economía nacional, la inserción laboral de jóvenes y las expectativas legítimas de los que ya ejercen la actividad.</p> <p>En aras de preservar el interés general, no se pueden crear actos que vulneren el principio de confianza legítima de los administradores, pues no es dable imponer nuevos requisitos sin un régimen adecuado de transición, que les permita seguir ejerciendo la actividad económica con las que garantizan su subsistencia y el mínimo vital. De esa manera, las</p>	<p>expectativas favorables que permiten el ejercicio actual de la actividad no pueden ser eliminadas intempestivamente.</p> <p>En esta medida, la Corte Constitucional (Sentencia T-442-13) ha establecido unos criterios con el fin de garantizar el principio de confianza legítima ante cualquier acto que pretenda modificar la expectativa creada, a saber: (i) La medida de protección no equivale a indemnización ni a reparación y, (ii) Debe brindarse el tiempo y medio necesarios para que pueda reequilibrar su posición o se adapte a la nueva situación.</p> <p>De acuerdo con lo anterior, el proyecto de ley crea un régimen de transición que permite el ejercicio de la actividad de administrador de propiedad horizontal, sin exigencia de formación académica, a partir de la acreditación de experiencia previa, a quienes ya venían ejerciendo la actividad.</p> <p>Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal – RUAPH-</p> <p>En atención a los postulados de la Corte Constitucional y, en virtud de la libertad de configuración legislativa, la presente iniciativa propone equilibrar los derechos en tensión: la libertad de oficio y el requerimiento de títulos de idoneidad para administrar copropiedades, debidamente acreditados en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH).</p> <p>El proyecto busca crear una plataforma digital denominada Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público y unipersonal. La inscripción será requisito para el ejercicio de la actividad, siempre que: (i) Se acredite educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas y, (ii) 2. Se acredite 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 o Ministerio del Trabajo.</p> <p>A su vez, el Registro Único será una herramienta virtual de publicidad. Por medio del Registro Único, se deberá identificar a las propiedades horizontales en las que presta y ha prestado sus servicios, de manera que el aplicativo virtual permita corroborar la existencia de la copropiedad, el reconocimiento del administrador como representante legal y los periodos de administración ejercidos. De igual manera, el Registro Único como mecanismo de control, permite dar publicidad a las sanciones impuestas por la autoridad competente, las cuales se mantendrán en el registro por máximo cinco años, con el fin de brindar información verídica, actualizada y conforme a los derechos de habeas data.</p> <p>5.2. Introducción de un régimen comunitario</p>

⁴ https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2001/C-053-01.htm#_ftn1

Teniendo en cuenta, que se hace necesario contribuir a la formación de comunidades que ejerzan una ciudadanía de forma sana y activa, garantizar los derechos y deberes de los diferentes actores de la propiedad horizontal; así como la promoción de la participación ciudadana y la acción comunal en temas interrelacionados con la propiedad horizontal, se introduce un régimen comunitario asociado a esta figura.

De acuerdo con datos de la Oficina de Asesoría Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio se han presentado cerca de 2.000 consultas en relación al régimen de propiedad horizontal, mayoritariamente referentes al administrador (332 consultas). A su vez, los asuntos comunitarios pueden encontrarse disgregados en diferentes motivos de consulta; a saber: convivencia (43 consultas), zonas comunes (55 consultas) y, manual de convivencia (12 consultas).



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Por su parte, de acuerdo con datos del Instituto Distrital de Participación Ciudadana — IDPAC—, en Bogotá, entre enero y junio del año 2018, en el área de atención al usuario⁵ de una base de 281 personas, se presentaron quejas en los siguientes conflictos asociados a la propiedad horizontal: relacionados con el administrador (25 %), manual de convivencia (12 %), ruido (8 %), multas y sanciones (5 %), manejo de dinero (5 %) y revisor fiscal (5 %).

⁵ IDPAC atención al Usuario página Principal.

Por su parte, las localidades con mayor incidencia fueron: Engativá (13 %), Fontibón (9 %), Chapinero (8 %), Suba (7 %), Usme y Tunjuelito (6 %) y, Los Mártires (1 %). El IDPAC⁶ señaló igualmente, que en Bogotá en ese momento, existían más de 60 mil predios en propiedad horizontal, de los cuales solo 22 mil, estaban debidamente registrados ante las alcaldías locales y, muchos de sus copropietarios desconocían la normatividad vigente.

En esa medida, las cifras evidencian que la segunda causa de quejas, está asociada a temas de convivencia, correspondiendo a un 12% de las quejas presentadas y, el 8%, a temas de ruido, aspecto relacionado de manera directa con la convivencia.

A su vez, en el caso de la ciudad de Barranquilla, según la Lonja de Propiedad Horizontal, en el último semestre del 2018 se recibieron 120 quejas de sus afiliados y clientes, veinte más que las registradas en el mismo período del año 2017. Se señala así mismo, que de acuerdo con las estadísticas, las quejas más frecuentes son fraude procesal, persecuciones y desplazamientos, violación de derechos fundamentales, el mal uso del suelo, daño en bien ajeno, matoneo, drogadicción y alcoholismo⁷. De estas quejas, como se evidencia, la mayoría van asociadas con temas de convivencia, entre las que se encuentran daño en bien ajeno, matoneo, drogadicción y alcoholismo.

Finalmente, cabe resaltar que la pandemia del COVID-19 ha generado que las personas permanezcan en sus hogares realizando actividades como trabajo, estudio o emprendimiento, que antes se desarrollaban por fuera del espacio de la propiedad horizontal. Lo anterior, ha aumentando el tiempo de permanencia en la propiedad horizontal, lo cual, consecuentemente ha originado un aumento de los conflictos comunitarios, que seguramente se reflejará en el aumento de las quejas y peticiones sobre la materia.

En ese escenario, se hace necesario el fortalecimiento del régimen comunitario de la propiedad horizontal. Para tales efectos, en el presente proyecto de ley se incluyen las siguientes medidas:

-La obligación que en los reglamentos se establezcan aspectos en esta materia.

- Acompañamiento institucional para la creación del manual de convivencia.

-Se autoriza la creación de consejos 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.

⁶ <https://www.participacionbogota.gov.co/normas-de-Propiedad-horizontal-al-alcance-de-todos>

⁷ <https://www.etheraldida.co/barranquilla/los-siete-los-mas-frecuentes-en-la-propiedad-horizontal-605980>

- Articular en los municipios y distritos las diferentes instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.
- Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden municipal y distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.
- Asesorar y absolver las inquietudes de la administración local, municipal o distrital en las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los temas concernientes con propiedad horizontal.

-Se establece la posibilidad de crear 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 asiento en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana.

5.3. Establecimiento de un régimen de inspección, vigilancia y control de la propiedad horizontal

Como tercer elemento central del proyecto, se pretende crear un régimen de inspección, vigilancia y control dirigido a la propiedad horizontal.

En este régimen se distinguirá entre las funciones de inspección, de vigilancia y de control, con un enfoque preeminente pedagógico en la medida que para el ejercicio de las funciones de control, necesariamente han debido agotarse las funciones de inspección y vigilancia.

La Corte Constitucional señala en la Sentencia C-570 de 2012 que "(...) No existe una definición unívoca y de orden legal de las actividades de inspección, vigilancia y control. Si bien la propia Constitución, en artículos como el 189, emplea estos términos, ni el constituyente ni el legislador han adoptado una definición única aplicable a todas las áreas del Derecho. En ausencia de una definición legal única, resulta útil acudir al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española. Según este compendio, inspección significa "[a]cción y efecto de inspeccionar"; a su turno, el término inspeccionar es definido como "[e]xaminar, reconocer atentamente". Por otra parte, el significado de vigilancia acopiado por este diccionario es: "[c]uidado y atención exacta en las cosas que están a cargo de cada uno", mientras el verbo vigilar es definido como "[v]elar sobre alguien o algo, o atender exacta y cuidadosamente a él o a ello". Finalmente, el término control significa "[c]omprobación, inspección, fiscalización, intervención".

A su vez, con relación a la distinción entre las funciones de inspección, vigilancia y control determinó: "(i) la función de inspección se relaciona con la posibilidad de solicitar y/o verificar información o documentos en poder de las entidades sujetas a control, (ii) la vigilancia alude al seguimiento y evaluación de las actividades de la autoridad vigilada, y (iii) el control en estricto sentido se refiere a la posibilidad del ente que ejerce la función de ordenar correctivos, que pueden llevar hasta la revocatoria de la decisión del controlado y la imposición de sanciones. Como se puede apreciar, la inspección y la vigilancia podrían

clasificarse como mecanismos leves o intermedios de control, cuya finalidad es detectar irregularidades en la prestación de un servicio, mientras el control conlleva el poder de adoptar correctivos, es decir, de incidir directamente en las decisiones del ente sujeto a control".

De acuerdo con lo anterior, en el proyecto se distinguen funciones de inspección, vigilancia y control.

En el ejercicio de las funciones de inspección, las autoridades podrán, con connotación pedagógica, solicitar y/o verificar información, documentos y practicar pruebas que se consideren relevantes; entre otros, podrán exigir al administrador exhibir el reglamento, las actas, los contratos suscritos, los estados financieros y los libros oficiales.

En el ejercicio de las funciones de vigilancia, las autoridades podrán con connotación pedagógica, advertir, prevenir, orientar, asistir y propender para que la propiedad horizontal cumpla con la normatividad vigente sobre su conformación, funcionamiento, desarrollo y extinción, en una actividad

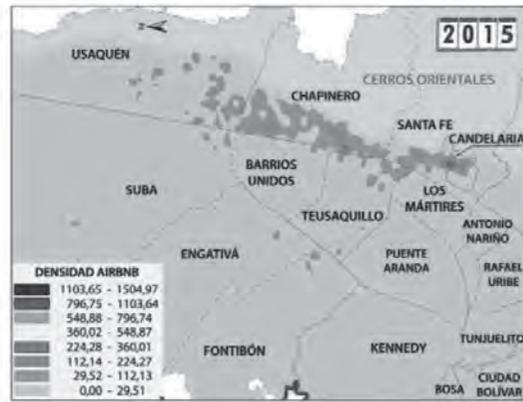
En el ejercicio de las funciones de control, se podrán ordenar correctivos consistentes en la alerta de incumplimiento, realización de cursos pedagógicos, amonestación escrita, remisión de los casos a las autoridades competentes o imposición de multas de hasta 5000 UVT, atendiendo las reglas del debido proceso. Los recaudos por la imposición de multas serán destinados a programas de convivencia y participación ciudadana. En ningún caso, la imposición de sanciones recaerá solidariamente sobre los copropietarios.

5.4. Regulación básica de la vivienda turística en el ámbito de la propiedad horizontal

El cuarto eje de la reforma va relacionado con la vivienda turística en el ámbito de la propiedad horizontal. El aumento del uso de las plataformas de hospedaje se ha incrementado en los últimos años. Según el Observatorio de Turismo del Instituto Distrital de Turismo de Bogotá el número de propiedades destinadas a vivienda turística en la plataforma Airbnb pasó de una densidad máxima en el año 2015 entre 224,28 - 360,01 a una densidad de 1103,65 – 1504,97 en el año 2018 en algunas zonas de la ciudad, como se puede evidenciar en las ilustraciones a continuación⁸:

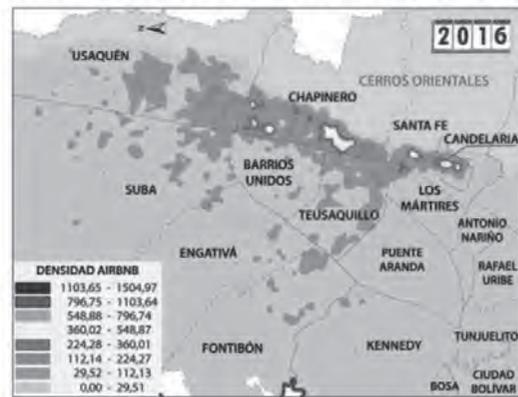
⁸ Disponible en: <http://www.bogotaturismo.gov.co/sites/default/files/Estudio%20Oferta%20Airbnb%20Bogota2015-2019.pdf>

Ilustración 1. Densidad oferta Airbnb Bogotá 2015



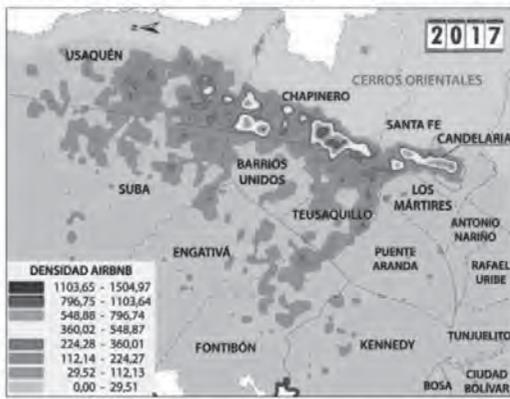
Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

Ilustración 2. Densidad oferta acumulada Airbnb Bogotá 2015 - 2016



Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

Ilustración 3. Densidad oferta acumulada Airbnb Bogotá 2015 - 2017



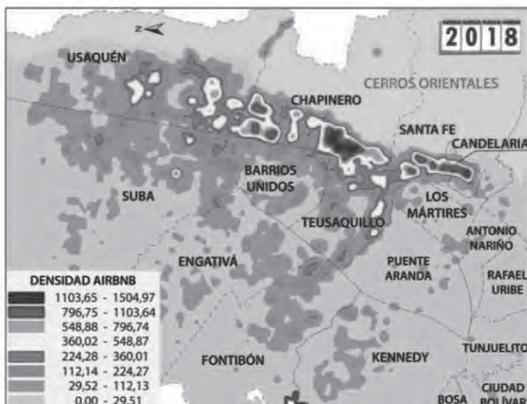
Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

Ilustración 5. Densidad oferta acumulada Airbnb Bogotá 2015 - 2019



Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

Ilustración 4. Densidad oferta acumulada Airbnb Bogotá 2015 - 2018



Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

En ese sentido, y teniendo en cuenta el aumento de la vivienda turística en nuestro país, se hace necesaria la regulación de este fenómeno, en especial, en el marco de la propiedad horizontal, en donde por sus particularidades, se pueden generar problemas asociados a: 1. Convivencia y violación del régimen de propiedad horizontal. 2. Seguridad. 3. Sustitución de la vivienda permanente de los residentes habituales por población fluctuante (especialmente turistas). 4. La masificación y sobreuso del espacio público con el costo de esto para la prestación eficiente de los servicios públicos.

Como medidas para regular la vivienda turística en la propiedad horizontal se establece que la ejecución de las actividades relacionadas con la vivienda turística está permitida, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. En el caso de las propiedades horizontales que contengan varios niveles, las propiedades horizontales de cada nivel serán autónomas en decidir si prohíben dichas actividades.

Por otro lado, se entenderá el desarrollo de vivienda turística en aquellos contratos de alojamiento inferiores a seis meses, tanto para viviendas como para habitaciones.

Finalmente, se consagra que para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos 2590 de 2009 y 4933 de 2009 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de vivienda turística sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.

5.5. Modificaciones con relación a los órganos de administración

En el proyecto de ley se establecen modificaciones con relación a los órganos de administración, entre los que se encuentran:

- La figura de la multijunta, acorde con las nuevas realidades de la propiedad horizontal en Colombia. De igual manera, esta figura facilitará las relaciones entre los distintos niveles de propiedades horizontales.
- Se establecen funciones específicas a los consejos de administración y la responsabilidad solidaria con los administradores de la propiedad horizontal. Entre las funciones de los consejos de administración se encuentran:
 1. Supervisar sin coadministrar, al administrador del conjunto y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga la tranquilidad, la armonía y aseo entre los residentes de la copropiedad.
 2. Asesorar al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión.
 3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios.
 4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones.
 5. Convocar a la asamblea general de propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la ley o cuando lo estime conveniente.
 6. Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el administrador en los primeros diez días de cada mes.
 7. Decidir sobre la procedencia de las sanciones por incumplimiento de la ley y el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.
 8. Nombrar y remover libremente al administrador y fijarle su remuneración.

5.6. Procedimiento de entrega de bienes por parte del propietario inicial

Se crea un procedimiento de entrega de bienes que busca garantizar diferentes instancias para lograr la entrega de bienes conforme a lo ofrecido inicialmente.

5.7. Inclusión de las nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones

Situaciones como las originadas por la pandemia del COVID-19 muestra la importancia de las tecnologías de la información y las comunicaciones para el desarrollo de diferentes actividades que antes se limitaban al ámbito presencial.

El presente proyecto de ley se enmarca dentro de las circunstancias que no configuran conflicto de interés según el literal a) del artículo 286 de la ley 5 de 1992, que señala: "a) Cuando el congresista participe, discuta, vote un proyecto de Ley o de acto legislativo que otorgue beneficios o cargos de carácter general, es decir cuando el interés del congresista coincide o se fusione con los intereses de los electores". En consecuencia, no configura impedimento, residir en una propiedad horizontal, debido al carácter de interés general del presente proyecto de ley.

Por lo anteriormente expuesto, nos permitimos poner a consideración del honorable Congreso de la República, este Proyecto de ley.

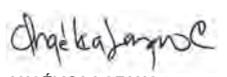
Cordialmente,



JOSÉ DANIEL LÓPEZ
Representante a la Cámara por Bogotá



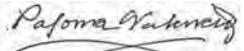
JOSÉ JAIME USCÁTEGUI
Representante a la Cámara por Bogotá



ANGÉLICA LOZANO
Senadora de la República



JOHN AIRO BERMÚDEZ
Representante a la Cámara por Antioquia



PALOMA VALENCIA LASERNA
Senadora de la República

En el proyecto, se establece que el uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente. Como obligación de cumplimiento inmediata se contempla la obligación de entrega de una copia del reglamento a través de un medio digital. De igual manera, se habilitarán los pagos de las expensas a través de Internet.

A su vez, la implementación deberá ser gradual hasta completar la totalidad de las actividades de la propiedad horizontal; en los casos de requerimientos, archivos, permisos, certificaciones en línea, PQRS, los sistemas de ingreso y salida, control, manejo y operación de la contabilidad.

La propiedad horizontal deberá propender por habilitar una página web que contenga los reglamentos internos, la información jurídica, contable, presupuestal, mecanismos de resolución de conflictos, convocatorias a las asambleas y a los consejos, actas y toda la información referente a los órganos de gobierno; así como las convocatorias de contratos que realice la propiedad horizontal y copias de los contratos suscritos. En la página web se deberá informar las líneas y correos de atención a los copropietarios.

Finalmente, se establece la posibilidad de realizar reuniones no presenciales o virtuales a través de medios telemáticos o por cualquier medio de comunicación, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y se pueda deliberar y decidir de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso.

6. Impacto fiscal y la propuesta de sostenibilidad

De conformidad con el artículo 7 de la Ley 819 de 2003 "En todo momento, el impacto fiscal de cualquier proyecto de ley, ordenanza o acuerdo, que ordene gasto o que otorgue beneficios tributarios, deberá hacerse explícito y deberá ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo. Para estos propósitos, deberá incluirse expresamente en la exposición de motivos y en las ponencias de trámite respectivas los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para el financiamiento de dicho costo".

Teniendo en cuenta lo anterior, se señala que la iniciativa no conlleva a gasto. En lo que respecta al Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, se puede optar por el ajuste de la plataforma con la cual cuenta el Ministerio del Interior. De igual manera, se propone que el recaudo de las multas, con ocasión a las sanciones por infracciones del administrador, debidamente ejecutoriadas, se destinen al mantenimiento, actualización y soporte de la plataforma y a los programas de participación y convivencia ciudadana, con lo cual se cubrirían los gastos de mantenimiento que puedan originarse.

En lo que se refiere al personal adecuado para atender el manejo de la plataforma, las reclamaciones a nivel territorial y todo lo concerniente al procedimiento administrativo sancionatorio, no se requerirá gasto adicional, pues dichas funciones las cumplirían las autoridades territoriales y nacionales ya estatuidas.

7. Declaración de impedimentos de la Ley 2003 de 2019 que modifica el artículo 291 de la Ley 5 de 1992

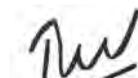
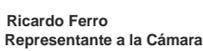
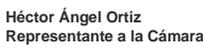
Bibliografía

1. DANE. Resultados Censo Nacional de población y vivienda. Año 2018. Disponible en el link: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018/como-vivimos>.
2. Corte Constitucional. Sentencia C-153 de 2004, MP Álvaro Tafur Galvis. 24 de febrero de 2014. En la misma, puede consultarse las sentencias C-318/02, MP Alfredo Beltrán Sierra; C-408/03, MP Jaime Araujo Rentería; C-488/02 y C-376 de 2004, MP Álvaro Tafur Galvis. Link: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/c-153-04.htm>
3. Periódico El Tiempo. Los conjuntos residenciales, microciudades en crecimiento. 17 de agosto de 2018. Link: <https://www.eltiempo.com/economia/sectores/mas-conjuntos-residenciales-en-colombia-donde-la-convivencia-es-una-necesidad-257136>
4. Corte Constitucional. Sentencia C-053 de 2001. 24 de enero de 2001. Link: https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2001/C-053-01.htm#_ftn1
5. IDPAC. Atención al Usuario. Link: <https://participacionbogota.gov.co/> También puede consultarse en El periódico El Tiempo, Los siete dolores de cabeza en la propiedad horizontal. 30 de junio de 2018. Link: <https://www.eltiempo.com/bogota/los-problemas-mas-frecuentes-con-la-propiedad-horizontal-237898#>
6. IDPAC. Normas de propiedad horizontal al alcance de todos. 13 de agosto de 2018. Link: <https://www.participacionbogota.gov.co/normas-de-Propiedad-horizontal-al-alcance-de-todos>
7. Periódico El Herald. Los siete líos más frecuentes en la propiedad horizontal. 10 de marzo de 2019. Link: <https://www.elheraldo.co/barranquilla/los-siete-lios-mas-frecuentes-en-la-propiedad-horizontal-605980>.
8. Alcaldía de Bogotá. Instituto Distrital de Turismo. Observatorio de Turismo. Estudio oferta Airbnb Bogotá 2015-2019. Disponible en el link: <http://www.bogotaturismo.gov.co/sites/default/files/Estudio%20Oferta%20Airbnb%20Bogota2015-2019.pdf>

PROYECTO DE LEY NÚMERO 302 DE 2020 CÁMARA

por el cual se crea el Fondo de Fomento Ovino y Caprino.

<p style="text-align: center;">PROYECTO DE LEY POR EL CUAL SE CREA EL FONDO DE FOMENTO OVINO Y CAPRINO</p> <p style="text-align: center;">LEY ____ DE 2020</p> <p>Por medio de la cual se establece la cuota de fomento ovina y caprina, se crea un Fondo de Fomento, se establecen normas para su recaudo y administración y se dictan otras disposiciones.</p> <p style="text-align: center;">EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA</p> <p style="text-align: center;">DECRETA:</p> <p>ARTÍCULO 1o.- OBJETO. La presente Ley tiene por objeto establecer la Cuota de Fomento ovina y caprina, crear el Fondo de Fomento y determinar las principales definiciones de las bases para su recaudo, administración y destinación, con el fin de contribuir al desarrollo del subsector Ovino y Caprino en Colombia.</p> <p>ARTÍCULO 2o.- DEL SUBSECTOR OVINO Y CAPRINO. Para efectos de esta Ley, se entiende por subsector ovino y caprino el componente del sector pecuario del país, constituido por las personas naturales y/o jurídicas, dedicadas a la producción, transformación, comercialización y actividades afines de ovinos y caprinos.</p> <p>ARTÍCULO 3o.- ESTABLECIMIENTO DE LA CUOTA DE FOMENTO OVINO Y CAPRINO. Establézcase la Cuota de Fomento ovino y caprino, como una contribución de carácter parafiscal a cargo de las personas naturales y/o jurídicas que desarrollen las actividades de producción de leche y carne ovina y/o caprina.</p> <p>PARÁGRAFO 1º.- La cuota de fomento para carne ovina y caprina equivale al doce por ciento (12%) de un Salario Mínimo Diario Legal Vigente - SMDLV por cabeza de ganado ovino y caprino, la cual se causará al momento del sacrificio a nivel de todo el territorio nacional.</p> <p>PARÁGRAFO 2º.- La cuota de fomento de leche ovina y caprina equivale al cinco por ciento (5%) del valor de venta del litro de leche de cabra y oveja, y se causará por una sola vez, en cualquier etapa del proceso de comercialización a nivel de todo el territorio nacional. Una vez se demuestra su pago, exime de la obligación del recaudo a quienes intervienen en etapas sucesivas.</p> <p>ARTÍCULO 4o. PERSONAS OBLIGADAS AL PAGO DE LA CUOTA DE FOMENTO OVINO Y CAPRINO. Las personas naturales y/o jurídicas que desarrollen las actividades de producción de carne y/o leche ovina y/o caprina, estarán obligadas a pagar la Cuota de Fomento ovino y caprino, que se causará al momento del sacrificio y/o al momento de la venta de la leche.</p>	<p>PARAGRAFO. Cuando el productor de leche sea a la vez procesador, estará obligado al pago de la cuota de fomento y obrará como su recaudador.</p> <p>ARTÍCULO 5o. CONTRIBUCIÓN PARAFISCAL AGROPECUARIA. De conformidad con lo establecido en la Ley 101 de 1993, la Cuota de Fomento ovina y caprina es una contribución de carácter parafiscal agropecuario, impuesta por razones de interés general, para el beneficio de sus contribuyentes.</p> <p>ARTÍCULO 6o. PERSONAS NATURALES Y/O JURIDICAS, OBLIGADAS AL RECAUDO DE LA CUOTA DE FOMENTO OVINO Y CAPRINO. El recaudo de la Cuota de Fomento ovino y caprino, será efectuado por las siguientes entidades o empresas:</p> <p>a.- La cuota correspondiente por cabeza de ovino y caprino, al momento del sacrificio, será recaudada por los mataderos públicos o privados autorizados por la entidad competente,</p> <p>b.- La cuota correspondiente al precio de litro de leche, será recaudada por las personas naturales y/o jurídicas que la compren para desarrollar las actividades de elaboración y/o transformación y/o comercialización.</p> <p>ARTÍCULO 7o. DE LA TRANSFERENCIA DE LA CUOTA AL FONDO DE FOMENTO. Las personas naturales y/o jurídicas obligadas al recaudo de la Cuota de Fomento Ovino y Caprino mantendrán estos recursos en una cuenta exclusiva por este fin y estarán obligadas a acreditarlos en la cuenta especial del Fondo de Fomento Ovino y Caprino dentro de los primeros diez (10) días del mes siguiente a su recaudo.</p> <p>PARÁGRAFO 1o. En ejercicio de la función de auditoría, la entidad administradora del Fondo podrá efectuar visitas de inspección a los libros de contabilidad de los recaudadores de la cuota para asegurar el debido pago de la misma.</p> <p>PARÁGRAFO 2o. Los recaudadores de la cuota estarán obligados a suministrar a la entidad administradora toda la información que requiera, con el propósito de hacer más eficiente la aplicación de esta Ley.</p> <p>ARTÍCULO 8o. SANCIONES DERIVADAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL RECAUDO DE LA CUOTA. Los recaudadores de la Cuota de Fomento Ovino y Caprino que incumplan su obligación de recaudar la cuota o de trasladarla oportunamente a la entidad que la administra, se harán acreedores a las sanciones establecidas a continuación:</p> <p>a) Asumir y pagar el valor de la cuota dejada de recaudar;</p>
<p>b) Pagar los intereses moratorios que se causen en los términos que establezca la Ley vigente para este caso.</p> <p>Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones penales, fiscales y administrativas a que hubiere lugar, así como el pago de las sumas que resulten adeudadas por cualquier concepto al Fondo.</p> <p>PARÁGRAFO. La entidad administradora de la Cuota de Fomento Ovino y Caprino podrá adelantar los procesos jurídicos para el cobro de la cuota y de los intereses moratorios, cuando a ello hubiere lugar.</p> <p>ARTÍCULO 9o. CREACIÓN DEL FONDO DE FOMENTO OVINO Y CAPRINO. Créase el Fondo de Fomento Ovino y Caprino como una cuenta especial de manejo, bajo el nombre "Fondo Nacional de Fomento Ovino y Caprino", constituida con los recursos provenientes del recaudo de la Cuota de Fomento ovino y caprino para la carne y para la leche, cuyo destino exclusivo será el que corresponda a los objetivos previstos en la presente Ley.</p> <p>ARTÍCULO 10. OBJETIVOS Y DESTINO DE LOS RECURSOS DEL FONDO DE FOMENTO OVINO Y CAPRINO. Los recursos del Fondo Nacional de Fomento Ovino y Caprino se utilizarán, además de lo contemplado en el artículo 31 de la Ley 101 de 1993, para:</p> <p>a) Apoyar procesos que promuevan la organización, la asociatividad, la formalización, la legalización y el desarrollo competitivo de la cadena ovina y caprina a nivel nacional;</p> <p>b) Apoyar proyectos que tiendan a la preservación de la genética de los animales criollos y a la conservación y recuperación del entorno ecológico donde se desarrolla la producción de ovinos y caprinos;</p> <p>c) Apoyar los proyectos orientados a la implementación y fortalecimiento de medidas de control sanitario, así como las emergencias sanitarias para el mejoramiento del estatus sanitario nacional;</p> <p>d) Apoyar proyectos tendientes al mejoramiento de los niveles de eficiencia en los procesos de producción, transformación, industrialización y comercialización; así como aquellos que promuevan la generación de clústeres;</p> <p>e) Fomentar el desarrollo de infraestructura de producción, sacrificio, transformación y comercialización;</p>	<p>f) Apoyar acciones de comercialización, promoción al consumo y de mercadeo a nivel nacional e internacional de los productos de las especies ovina y caprina, así como el desarrollo e implementación de sellos de origen y calidad;</p> <p>g) Apoyar la formulación e implementación de proyectos de cooperación nacional e internacional público y privado;</p> <p>h) Apoyar proyectos de formación y capacitación en el ámbito nacional e internacional para la modernización tecnológica de la producción, transformación y comercialización de los productos obtenidos de ovinos y caprinos;</p> <p>i) Apoyar la implementación y sostenibilidad del Sistema Nacional de Información, Identificación y Trazabilidad animal de ovinos y caprinos;</p> <p>j) Apoyar proyectos orientados a generar, diseñar e implementar sistemas de información del subsector, con el propósito de proveer instrumentos para la planificación de la producción y los mercados relacionados con ovinos y caprinos en el sector público y privado;</p> <p>k) Apoyar la divulgación y la transferencia de los resultados de los proyectos financiados con recursos del Fondo Nacional de Fomento Ovino y Caprino;</p> <p>l) Apoyar las propuestas derivadas del Plan Estratégico de la Organización de la Cadena Productiva Ovino-Caprino, como cuerpo consultivo del Gobierno Nacional, según lo establece la Ley 811 de 2003;</p> <p>m) Apoyar proyectos de inversión, que la Cadena Productiva Ovino-Caprino, someta a consideración de la Junta Directiva del Fondo, de conformidad con los objetivos del Fondo.</p> <p>PARÁGRAFO 1o. Para el logro de estos objetivos, la entidad administradora, previa autorización de la Junta Directiva del Fondo, adelantará contratos de ejecución o asociación con terceros, sean personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras.</p> <p>PARÁGRAFO 2o. La Junta Directiva del Fondo propenderá por una adecuada asignación regional de los recursos entre las distintas zonas productoras.</p> <p>ARTÍCULO 11. ACTIVOS DE PROPIEDAD DEL FONDO. Los activos que se adquieran con los recursos del Fondo deberán incorporarse a la cuenta especial del mismo. En cada operación deberá quedar establecido que el bien adquirido es de propiedad del Fondo, representado por la entidad administradora.</p>

<p>PARÁGRAFO. En caso de que este se liquide, todos sus bienes, incluidos los dineros del Fondo que se encuentren en caja o en bancos, una vez cancelados los pasivos, serán entregados al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, con el fin de que se invierta en los mismos objetivos a los establecidos en la presente Ley.</p> <p>ARTÍCULO 12. RECURSOS DEL FONDO DE FOMENTO OVINO Y CAPRINO. Además de la Cuota de Fomento Parafiscal, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 101 de 1993, el Fondo Nacional de Fomento Ovino y Caprino podrá recibir y canalizar recursos de crédito interno y externo que suscriba el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, destinados al cumplimiento de los objetivos que le fija la presente Ley, así como aportes e inversiones del Tesoro Nacional y de personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, para este mismo fin.</p> <p>ARTÍCULO 13. RECAUDO Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE FOMENTO OVINO Y CAPRINO. El Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, contratará el recaudo y la administración del Fondo Nacional de Fomento Ovino y Caprino, con la entidad más representativa de los productores de ovinos y caprinos a nivel nacional, o a través de una sociedad fiduciaria, de conformidad con el artículo 30 de la Ley 101 de 1993. Todo lo anterior en los términos que establezca el Gobierno Nacional.</p> <p>PARÁGRAFO 1o. Los recursos recaudados por el Fondo Nacional de Fomento ovino y caprino deben administrarse conforme a los principios de eficiencia, eficacia, responsabilidad y transparencia y, bajo garantías de representación democrática real y efectiva de todos los contribuyentes y beneficiarios.</p> <p>PARÁGRAFO 2o. El recaudo de la Cuota de Fomento Ovino y Caprino establecido por medio de la presente Ley, requiere que se encuentre vigente el contrato entre el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y la entidad administradora del Fondo.</p> <p>PARÁGRAFO 3o. El contrato especial de administración señalará a la entidad administradora lo relativo al manejo de los recursos del Fondo, los criterios de gerencia y administración, la definición y establecimiento de planes, programas y proyectos, las facultades y prohibiciones de la entidad administradora, el plazo del contrato que inicialmente será hasta por cinco (5) años y el valor de la contraprestación por la administración y recaudo de la cuota que será hasta del diez por ciento (10%) del recaudo anual, así como los demás requisitos y condiciones que se precisen para el cumplimiento de los objetivos.</p> <p>ARTÍCULO 14. SUPERVISIÓN Y VIGILANCIA DEL FONDO DE FOMENTO OVINO Y CAPRINO. El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural hará la evaluación, control e inspección de los planes, programas y proyectos que se</p>	<p>desarrollen con los recursos del Fondo; para ello la entidad administradora deberá rendir semestralmente informes sobre los recursos obtenidos y su inversión.</p> <p>PARÁGRAFO. El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural podrá verificar dichos informes inspeccionando los libros y demás documentos que la entidad administradora deberá conservar de la administración del Fondo.</p> <p>ARTÍCULO 15. FUNCIONES DE SUPERVISIÓN Y VIGILANCIA. Son funciones de supervisión y vigilancia del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural las siguientes:</p> <p>a) Hacer seguimiento y evaluación a los planes, programas y proyectos del Fondo de Fomento Ovino y Caprino;</p> <p>b) Aprobar o improbar el presupuesto anual de ingresos y gastos;</p> <p>c) Llevar control de la ejecución de los recursos y emitir concepto sobre los acuerdos de gastos trimestrales;</p> <p>d) Hacer seguimiento y evaluación sobre el cumplimiento de altos estándares de democratización real y de transparencia, de acuerdo con el Decreto 958 de 2016 de la presidencia de la república.</p> <p>ARTÍCULO 16. PLAN DE INVERSIONES Y GASTOS. La entidad administradora, teniendo en cuenta las directrices de la Junta Directiva, elaborará antes del 1o de octubre de cada año, el Plan de Inversiones y Gastos para el siguiente ejercicio anual, coherente con los principales componentes del Plan Estratégico definido por la Organización de la Cadena Ovino – Caprina inscrita ante el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural mediante Resolución No.204 de 2013. Este plan solo podrá ejecutarse una vez haya sido aprobado por la Junta Directiva del Fondo, con el voto favorable del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.</p> <p>ARTÍCULO 17. CONTROL FISCAL DEL FONDO DE FOMENTO OVINO Y CAPRINO. Para todos los efectos legales, el control fiscal sobre la inversión de los recursos del Fondo de Fomento ovino y caprino será ejercido por la Contraloría General de la República, de conformidad con las normas y reglamentos correspondientes, adecuados a la naturaleza del Fondo y su organismo administrador.</p> <p>ARTÍCULO 18. DIRECCIÓN DEL FONDO DE FOMENTO OVINO Y CAPRINO. La dirección del Fondo de Fomento Ovino y Caprino estará a cargo de la Junta Directiva.</p>
<p>ARTÍCULO 19. INTEGRACIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA. La Junta Directiva del Fondo de Fomento Ovino y Caprino estará integrada por:</p> <p>a) El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural o su Delegado, quien la presidirá;</p> <p>b) Dos representantes de las organizaciones gremiales nacionales aportantes de la cuota parafiscal, uno por el subsector ovino y otro por el subsector caprino, elegidos a través de convocatoria realizada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural;</p> <p>c) Un representante de los productores de leche de ovino y/o caprino aportante de la cuota parafiscal de las regiones de trópico alto;</p> <p>d) Un representante de los productores de leche de ovino y/o caprino aportante de la cuota parafiscal de las regiones de trópico bajo;</p> <p>e) Un representante de los productores de carne de ovino y/o caprino aportante de la cuota parafiscal de las regiones de trópico alto;</p> <p>f) Un representante de los productores de carne de ovino y/o caprino aportante de la cuota parafiscal de las regiones de trópico bajo;</p> <p>g) El Gerente del Instituto Colombiano Agropecuario ICA o su Delegado;</p> <p>h) El Director de la Corporación Colombiana de Investigación Agropecuaria, AGROSAVIA, o su delegado.</p> <p>PARAGRAFO 1o. El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural o su Delegado, tendrá poder de veto en decisiones que comprometan recursos del Fondo.</p> <p>PARÁGRAFO 2o. Los representantes aportantes de la cuota parafiscal que conforman la Junta Directiva, serán elegidos para periodos de 2 años y reelegibles para otro período más, pudiendo volver a ser elegidos luego de un período de receso; sin embargo, de manera excepcional en caso de no haber la suficiente concurrencia y/o no atender el lleno de los requisitos, algunas de éstos representantes podrán volver a ser elegidos para periodos consecutivos.</p> <p>PARÁGRAFO 3o. El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural reglamentará los mecanismos para la elección y designación de los representantes aportantes de la cuota parafiscal a la Junta Directiva del Fondo de Fomento Ovino y Caprino.</p> <p>ARTÍCULO 20. FUNCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL FONDO DE FOMENTO OVINO Y CAPRINO. La Junta Directiva del Fondo tendrá las siguientes funciones:</p>	<p>a) Trazar las políticas generales para garantizar el cumplimiento de los fines y objetivos del Fondo, estableciendo prioridades de corto, mediano y largo plazo;</p> <p>b) Aprobar el Plan Anual de Inversiones y Gastos y los traslados presupuestales presentados a su consideración por la entidad administradora, de conformidad con los objetivos del fondo;</p> <p>c) Aprobar los contratos de asociación, cofinanciación, o de cualquier otra índole que, para el cumplimiento de los fines y objetivos del Fondo, proponga celebrar la entidad administradora;</p> <p>d) Velar por la correcta y eficiente gestión del Fondo por parte de la entidad administradora;</p> <p>e) Establecer mecanismos apropiados para garantizar imparcialidad en la distribución y asignación de los recursos parafiscales;</p> <p>f) Las demás que le son inherentes a su calidad de máximo órgano directivo del Fondo, y las que se le asignen en las normas legales vigentes;</p> <p>g) Darse su propio reglamento.</p> <p>ARTÍCULO 21. VIGENCIA. Esta Ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.</p> <p>De los honorables Congresistas,</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  Rubén Darío Molano Piñeros Representante a la Cámara </div> <div style="text-align: center;">  Gabriel Jaime Vallejo Chuffi Representante a la Cámara </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  Alejandro Corrales Escobar Senador de la Republica </div> <div style="text-align: center;">  Ricardo Ferro Representante a la Cámara </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  Edwin Ballesteros Representante a la Cámara </div> <div style="text-align: center;">  Héctor Ángel Ortiz Representante a la Cámara </div> </div>



Juan Espinal
Representante a la Cámara



Ciro Alejandro Ramírez
Señador de la República

PROYECTO DE LEY MEDIANTE EL CUAL SE CREA EL FONDO DE FOMENTO OVINO Y CAPRINO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. CONTEXTO SECTORIAL

1. Características de la producción de carne ovina en el mundo

Desde el año 2000, la producción de carne ovina ha presentado un crecimiento sostenido. En el mundo, en los tres quinquenios que van desde el año 2000 hasta el año 2016, se presentó un incremento del 16% en la producción de carne ovina al pasar de 7,8 millones de toneladas en 2000 a 9,3 millones de toneladas en 2017.

Treinta y dos países producen cerca del 85% de la carne ovina del planeta. El liderazgo lo tiene China con una participación en el año 2016 del 25% sobre el total de la producción mundial.

Los países que complementan la participación de China son: Australia, Nueva Zelanda y Turquía. Estos, tienen una participación cercana al 4% del total de la producción mundial.

En un grupo diferente, los restantes 28 países productores han tenido participación histórica entre 1% y 3% del total de la producción mundial siendo los de mayor aporte: Irán, Reino Unido, Argelia, Sudan e India.

En América Latina (Gráfica 1) el país que lidera la producción es Brasil con 91 mil toneladas seguido en orden por México y Argentina con 60 mil y 52 mil toneladas respectivamente.

Colombia se encuentra en el octavo lugar en producción de carne ovina en América Latina con 7.503 toneladas en el año 2016.

Gráfica 1. Producción de carne ovina en América Latina.



Fuentes: Elaboración propia. Faostat y Organización de Cadena Productiva Ovino-Caprino Nacional, consultado en 2018.

2. Características de la producción de carne caprina en el mundo

La producción ha tenido un crecimiento sostenido, debido al crecimiento demográfico en el mundo; así mismo presenta oportunidades gracias a la buena imagen ecológica de la carne de cabra, la calidad dietética e imagen saludable, la tendencia cultural hacia el consumo de alimentos naturales y la asociación de carne de cabra con festividades religiosas.

En total 182 países manifiestan ante la FAO que desarrollan actividades productivas en esta línea. De estos, once concentran en promedio, para el 2016, algo más del 70% de la participación en la producción mundial. De acuerdo con lo reportado por la FAO, la producción mundial de carne caprina para el año 2016 fue de 5,6 millones de toneladas.

China, India y Pakistán lideran la producción en el mundo. China participa con cerca del 40% de la producción mundial, la cual ha tenido una tendencia creciente.

Con respecto a la producción de carne caprina en América Latina (gráfica 2), el país que se encuentra en primer lugar es México con 39.531 toneladas, seguido por Brasil con 31.350 y luego por Argentina con 11.211 toneladas. Colombia ocupa el quinto lugar en producción estimada de carne caprina en América Latina con 6.564 toneladas.

Gráfica 2. Producción de carne caprina en América Latina.



Fuentes: Elaboración propia. Faostat y Organización de Cadena Productiva Ovino-Caprino Nacional, consultado en 2018.

Tanto la carne ovina como caprina tienen una participación en la producción mundial de carnes del 5% y en el volumen total de carne comercializada entre países 3,5% sin incluir el comercio intra Unión Europea, UE. En cuanto al volumen de comercio exterior con relación a su producción, la carne ovina y caprina muestra un mayor protagonismo, ya que se exporta el 6% de lo que se produce, más que la carne de cerdo (5%) pero por debajo de la carne vacuna (11%) y la de aves (11%).¹

3. Características del mercado mundial de carne ovina y caprina

Consumo de cordero y cabrito

De acuerdo con la publicación de la revista Interempresas.net, en su sección de industria cárnica², en el mundo se consumen aproximadamente 12,85 millones de toneladas de cordero y cabrito. Los principales consumidores son China, UE, India, Nigeria, Pakistán, Turquía, Reino

¹ Muñoz, G. 2006, reportado por MADR y TECNOS Agenda prospectiva de investigación y desarrollo tecnológico para la cadena productiva cárnica ovino-caprina en Colombia, 2010

Unido, Argelia, Irán, Australia y Francia. Este top 10 de países suma el 65,3% del consumo mundial, dejando un 34,7% al resto del mundo.

Se perfilan 5 mercados donde habrá un incremento de consumo significativo de este tipo de carnes hasta 2023: África Subsahariana (+4,6%), Indonesia (+4,2%), Turquía (+2,7%), China (+2,3%) e India (+2,1%). El principal

motivo del incremento, además del crecimiento económico de estos países, es que la carne de caprino y ovino está ligada a zonas rurales y en desarrollo.

Principales importadores

En el caso del ovino se exportan alrededor de 896.712 toneladas de carne. La Unión Europea donde la producción interna no es suficiente para cubrir el consumo total es el principal importador a nivel mundial (38% de las importaciones). China, en segundo lugar, tampoco es capaz de cubrir su demanda interna y requiere de una importación de medio millón de toneladas adicionales (17%). Le siguen Francia (11,8%), Reino Unido (9,6%), EE UU (7%), Arabia Saudi (5,4%), Alemania (3,5%) y Jordania (3,1%).

En caprino (52.280 toneladas mundiales), EE UU es el principal importador con un 30% de las importaciones mundiales. Los Emiratos Arabes Unidos, en segundo lugar, alcanzan el 16%. China y la UE también son grandes importadores de este tipo de carne, con un 11,9 y un 10,5% respectivamente. Taiwán (7,5%), Arabia Saudi (7,5%), Omán (4,4%), Canadá (3,8%) y Trinidad y Tobago (3,7%) completan el ranking.

En América Latina el mayor país importador de carne de oveja es México con 11.664 toneladas en el año 2013. (FAOSTAT, consultado en el 2018)4.

Tendencias de futuro

Según la revista Interempresas.net2, EE UU y la UE demandarán más carnes de cabrito y conejo, a la vez que seguirá aumentando la demanda de pavo y se mantendrá estable la de cerdo y pollo. La utilización de aromas exóticos y mediterráneos como el sésamo, el orégano, el romero o el tomillo abrirán posibilidades para el mercado de estas carnes.

El cordero, junto al cabrito, incrementará el grosor de sus ventas a través de la distribución en hipermercados, donde ya disfruta de una buena presentación y selección.

A pesar de la competencia del mercado aviar, el consumo de cordero en los países musulmanes, especialmente en Oriente Medio, seguirá en un nivel elevado ya que estas poblaciones están creciendo muy rápidamente.

Europa Occidental será un gran receptor y por ello ya se trabaja en campañas de promoción en países como Rumanía, España, Reino Unido e Irlanda.

En este sentido, Reino Unido, Australia y Nueva Zelanda están demostrando que es posible llegar al objetivo de aumentar anualmente la productividad en un 1% a través de la mejora genética, de sistemas y de pastos. Este 1% representa el objetivo mínimo estricto para que la carne de ovino mantenga su cuota de mercado frente a otras fuentes de proteínas competidoras.

2 2017. Oportunidades de futuro para comercializar cordero y cabrito. Interempresas.net, Industria Cárnica. En <http://www.interempresas.net/Industria-Carnica/Articulos/166653-Oportunidades-de-futuro-para-comercializar-cordero-y-cabrito.html>
4. En <http://www.fao.org/faostat/en/>

Este imperativo es uno de los principales retos a los que se enfrenta el sector del ovino en los próximos años, junto a una buena estrategia de marketing2.

4. Características de la producción de leche caprina en el mundo

Según el Acuerdo Nacional de Competitividad de la Cadena Productiva Ovino-Caprina Nacional3, en el mundo existen poco más de 1.000 millones de cabezas de caprinos, que producen 15,26 millones de toneladas métricas de leche. Las existencias han tendido a estabilizarse en los últimos años en torno al inventario a los 1.000 millones de cabezas, con una tendencia de crecimiento de la producción de leche de alrededor de 0,79% anual.

India es el país con la mayor producción de leche (25%). Sin embargo, los rendimientos promedios son significativamente mayores en países europeos, donde con un número de cabezas menor respecto a Asia y África, se genera el 18,8% del volumen total de leche caprina. Dentro de esa región, países como Francia y España muestran el mayor desarrollo en producción de quesos, tecnologías, calidad de productos y agregación de valor.

Dentro de los principales países productores de leche de cabra a nivel mundial de acuerdo con la FAO (2016)4 se encuentran la India con el 25% de la producción mundial, seguido de Sudan y Bangladesh con el 7% (gráfica 3) los tres países representan el 39% de la producción mundial de leche de cabra.

De acuerdo con datos de la FAO la producción de leche a nivel mundial presentó un crecimiento superior en comparación con la leche bovina (1,8 vs 0,2%), lo que demuestra la importancia en cuanto a crecimiento de ésta especie (Escareño, 2010)5.

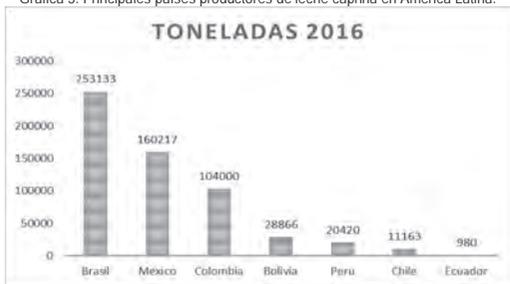
A nivel mundial, presentan un nivel creciente la producción y la demanda de los derivados lácteos caprinos (quesos, en particular), como resultado del aumento del consumo per cápita tanto en países desarrollados como en vías de serlo. Frente a esta tendencia, la producción de lácteos de origen caprino apunta hoy principalmente a dar confianza que el consumo de lácteos caprinos es seguro y confiable, con el objeto de incrementar así el tamaño del mercado, incorporando a sectores que tradicionalmente no consumían este tipo de productos (Gobierno de Chile, 2002)6.

América concentra 37,8 millones de cabezas (5,3% del total mundial) y produce 341.000 tm (2,8% del total) (Gobierno de Chile, 2002)6.

En América latina los dos países que sobresalen en la producción de leche de cabra son en su orden de cantidad México y Brasil, Colombia ocuparía el tercer puesto de acuerdo con las estimaciones realizadas por la Organización de Cadena Productiva Ovino-Caprina Nacional. Gráfica 3.

2 2017. Oportunidades de futuro para comercializar cordero y cabrito. Interempresas.net, Industria Cárnica. En <http://www.interempresas.net/Industria-Carnica/Articulos/166653-Oportunidades-de-futuro-para-comercializar-cordero-y-cabrito.html>
3 Acuerdo Nacional de Competitividad de la Cadena Productiva Ovino-Caprina Nacional, 2012
4. En <http://www.fao.org/faostat/en/>
5 Escareño S Luis Manuel. Diseño e Implementación de un Programa de Mejoramiento Genético de Tipo Comunitario de Caprinos en el Norte de México. 2010.
6 Gobierno de Chile Fundación para la Innovación Agraria. La Producción de Leche Caprina. Santiago - Chile. 2002.

Gráfica 3. Principales países productores de leche caprina en América Latina.



Fuentes: Elaboración propia. Faostat y Organización de Cadena Productiva Ovino-Caprina Nacional, consultado en 2018.

5. Características de la producción de leche ovina en el mundo

La producción ovina en el mundo ha sido y es importante, no solo por la lana sino también por su carne, su leche y su capacidad de generar empleo, reteniendo la población en el medio rural. La producción de leche y queso de oveja es una alternativa entre las posibilidades diversificadoras que ofrece el ovino, en especial para el caso del pequeño y mediano productor con poca capacidad de inversión. La leche de oveja es un producto muy valorado no solo por sus cualidades gastronómicas y nutraceuticas, como es su inocuidad para personas que no toleran la leche vacuna, sino también por su alto contenido graso, extracto seco y rendimiento industrial.

La leche de oveja se consume mayormente en forma de productos derivados. Desde el punto de vista comercial, los quesos son productos de alto valor agregado, exquisitos para estratos sociales de buen poder adquisitivo, restaurantes, así como para ciertas colectividades que tradicionalmente son consumidoras de estos

productos. En la actualidad existen una serie de ventajas con las que cuenta esta actividad, las cuales favorecen la exportación a países como los EE.UU, pues en 10 años, dicho país pasó de importar 22.200 Tn de queso a 31.710 Tn de queso entre 1990 y el año 2000, mostrando un incremento del 43%.

De acuerdo con las estimaciones de la FAO (2016) la producción de leche de oveja es de aproximadamente 10.366.980 Tn. Esta producción no desciende y ocupa un lugar destacado en muchos países de Europa y África por dos motivos: en muchos lugares se la destina a la fabricación de subproductos de alto valor agregado con denominación de origen mientras que por otro lado en algunas regiones subdesarrolladas es fundamental para las economías de subsistencia.

Los países de mayor producción de leche ovina son: China, Turquía y Grecia con el 29% de la producción mundial.

Existen regiones en la UE con gran nivel tecnológico como el 'Rayon de Roquefort' en Francia donde se producen 150.000 Tn/año de leche de oveja para elaborar el famoso queso 'Roquefort' y donde más del 60% del ordeño está mecanizado. Otras naciones de la UE como Inglaterra, Alemania y Holanda poseen rodeos lecheros muy pequeños con alta tecnificación pero que no inciden en la producción global.

6. Características de la producción de carne ovina y caprina en Colombia

- El inventario ovino ha tenido un crecimiento anual promedio del 5% y el inventario caprino del 1% en los últimos 6 años 10.
- El 80% y el 44% de la población ovina y caprina respectivamente, se encuentran en el departamento de La Guajira 10.

Gráfica 4. Inventario ovino y caprino 2013 – 2017.



Fuentes: Elaboración propia. ICA 2017, consultado en 2018.

- La producción de carne ovina y caprina, equivale al 0,3% de la producción mundial.
- La producción de carne ovina ha tenido un crecimiento anual promedio del 5% y la de carne caprina del 1% en los últimos 5 años.

Grafica 5. Producción de carne ovina y caprina 2013 – 2017.



Fuentes: Elaboración propia. Estimaciones Organización de Cadena Productiva Ovino-Caprino Nacional, 2018.

La formalidad en el sacrificio de ovino y caprino ha sido uno de los grandes avances del sector en los últimos 8 años, aumentando el sacrificio formal en un 63% en el año 2017 con respecto al

10. Análisis de la Organización de Cadena Productiva Ovino-Caprino Nacional a partir de los censos anuales publicados por el Instituto Colombiano Agropecuario ICA, 2017

año 2010: sin embargo, este componente aun constituye una de las mayores falencias del sector.

- El consumo de carne ovina y caprina aumentó en un 10% en el año 2017 en comparación al año 2010

Grafica 6. Sacrificio formal ovino y caprino 2013 – 2017.



Fuentes: Elaboración propia. DANE, ESAG, 2017.

- Actualmente Colombia exporta carne de cordero a las Antillas Holandesas.

Grafica 7. Exportaciones carne ovina 2013 – 2017.



Principales avances:

En los últimos 8 años el sector ovino y caprino ha evidenciado un desarrollo a lo largo de la cadena agroindustrial, contando actualmente con nueve (9) plantas de beneficio certificadas por el INVIMA para el sacrificio de estas dos especies distribuidas así: Una en cada departamento de: Guajira, Cesar, Córdoba, Antioquia, Tolima, Cundinamarca y Valle del Cauca; y dos en el departamento de Santander. Con la tendencia de crecimiento del sacrificio formal ovino y caprino como se ilustra en la gráfica 6, se espera también que la infraestructura de sacrificio se continúe fortaleciendo en los próximos años.

A la par de esta formalización en el beneficio animal, se adelantan trabajos de certificación de predios pecuarios en buenas prácticas ovinas y caprinas por parte del ICA, de acuerdo a la resolución 20277 de 2018. Así mismo, se ha incentivado el registro de predios ante el ICA como herramienta para contar con un censo ovino y caprino real; esto último a partir de jornadas adelantadas en las regiones de sensibilización y socialización de la normativa vigente.

La institucionalidad interesada en trabajar por el sector ha aumentado, esto reflejado en la conformación de nueve Comités de Cadenas Regionales en departamentos de importancia ovina y caprina, entre ellos Guajira, Cesar, Córdoba, Santander, Boyacá, Tolima, Antioquia, Magdalena y Cundinamarca, estas instancias adelantan acciones que procuran el crecimiento del sector en estos departamentos; antes conformados por organizaciones de productores y empresarios privados del sector, además de entidades como: ICA, VECOL, CORPOICA, UNAL, UDEA, UNIVERSIDAD DEL TOLIMA, UNIAGRARIA, UNIVERSIDAD DE LA SALLE, Secretarías de Agricultura departamentales, por mencionar algunas.

Con relación a la promoción al consumo el MADR apoyó el diseño y publicación de una campaña incentivando el consumo de carne de cordero transmitida por los medios de comunicación más importantes del país; generando así un conocimiento de los productos y un aumento de la demanda.

Así mismo, este sector ha sido foco de apoyo internacional dadas sus potencialidades exportadoras como surtidor de proteína animal, es así como se ha contado con convenios de transferencia de conocimiento en temáticas como: sanidad, alimentación, nutrición, reproducción por parte de países referentes en producción ovina como: Canadá, Uruguay y Nueva Zelanda.

7. Características de la producción de leche caprina en Colombia

- La producción de leche caprina ha tenido un crecimiento anual promedio del 1% en los últimos 5 años.



Fuentes: Elaboración propia. Estimaciones Organización de Cadena Productiva Ovino-Caprino Nacional, 2018.

- Los departamentos de importancia caprina principalmente son: Cesar, Santander, Tolima, Boyacá, Cundinamarca y Antioquia.

Principales avances

Actualmente cuenta con una industria en crecimiento capaz de comprar la producción nacional de leche de cabra para ser transformada principalmente en quesos y yogures, esto dada la demanda de estos productos en países aledaños como Panamá; así mismo el mercado nacional presenta una tendencia al crecimiento en el consumo de leche y derivados lácteos, demostrado por el creciente volumen solicitado por las grandes superficies, quienes deben importar quesos desde Francia y España para suplir la demanda imperante.

Actualmente, existen dos empresas colombianas, Del Pastor y Corcovado, que surten con sus productos las góndolas de grandes superficies, donde compiten con quesos importados como el Roquefort y Feta griego.

Dentro de los grandes beneficios que los productores ven en estos sistemas de leche caprina, es el pago por litro de leche, que se encuentra alrededor de los \$2.800 y \$3.000 en 2018, cuando el de Bovino es cercano a los \$1.000.

De manera general, desde el 2009 en Colombia la producción de quesos ha expuesto un crecimiento promedio de 4,5% en volumen, incluidos los quesos de cabra. Según cifras de la compañía Nielsen, líder global en

información y medición, en 2016 el consumo per cápita en el país llegó a 1,4 kg., aumentando en 200 gramos frente a 2015 y 600 gramos con relación a 2009 7.

Lo anterior evidencia que en el país se ha ido creando una cultura hacia el consumo de diferentes tipos de queso, lo cual ha llevado a que el mercado local ya ofrezca atractivas e interesantes variedades para que el consumidor viva experiencias gastronómicas al mejor estilo europeo.

Opciones como roquefort (queso de cabra), el manchego (queso de oveja), emmental, gruyere y feta (queso de cabra) en el ámbito internacional o el paipa, mozzarella y 7 cueros en el ámbito nacional son algunas de las exclusivas opciones que se ofrecen actualmente a los paladares más exigentes en cuanto a este producto.

Beneficio de las especies ovina y caprina sobre el medio ambiente.

La ganadería ovina y caprina en el mundo, se encuentra estrechamente ligada al desarrollo de producciones ecológicas, refiriéndose esto a sistemas productivos cuyo objetivo fundamental es obtener alimentos sanos de la máxima calidad, mediante la utilización óptima y racional de los recursos, respetando el medio ambiente, el bienestar animal y sin emplear sustancias químicas de síntesis¹². Así mismo, la ganadería de pequeños rumiantes destaca por sus valores medioambientales, además por la fijación de personas al medio rural.

En España, a través de la Organización Interprofesional del Ovino y Caprino de Carne (Interovic), se adelanta un proyecto de investigación que comenzó en agosto de 2017, titulado 'Influencia de la ganadería ovina y caprina sobre el medio ambiente', el cual parte de la hipótesis de existir un beneficio en la relación ganadería ovina-medio ambiente. Este estudio podría ratificar la sostenibilidad de las producciones ovina y caprina, atendiendo a las preferencias crecientes de los consumidores de productos amigables con el medio ambiente.

7. 2017. Los quesos más exclusivos que se ofrecen el mercado colombiano. LR La Republica. En www.larepublica.co/ocio/los-quesos-mas-exclusivos-que-se-ofrecen-el-mercado-colombiano-2553233

12. Autor: Centro de Formación de la Asociación CAAE. El ganado ovino y caprino en producción ecológica.

De la misma forma, las autoridades europeas valoran la labor de pastoreo tradicional de ovejas y cabras, como un sector que contribuye a la conservación del medio ambiente y a generar actividad económica en el ámbito rural. Una de las principales razones en las que se basan, por las que este manejo tradicional tiene una contribución directa con la mejor conservación del medio ambiente es por la alimentación del rebaño. Las cabras adultas ingieren entre 1,5 y 2,5 kg diarios de materia vegetal seca (entre 350 y 1500 g de hojas y brotes de matorrales), mientras que las ovejas adultas en pastoreo pueden consumir de 2 a 3 kg de materia seca diaria (matorral y especies leñosas). Al consumirse los recursos vegetales durante su trasiego, las ovejas y las cabras eliminan una biomasa que, de no ser por ellas, se convierte en un manto de combustible listo para arder cuando

llegan las altas temperaturas y la falta de precipitaciones características del verano. El pastoreo tradicional permite el aprovechamiento de un recurso natural y favorece su conservación¹³, 14.

En este mismo sentido, en Uruguay se adelantó una iniciativa de poner en marcha una práctica relacionada con el uso de ovejas para el control de la vegetación. Tradicionalmente, este control se hace de manera mecánica o a través de procedimientos químicos, alternativos que a pesar de ser efectivos no son igual de respetuosas con el medio ambiente. Con el uso de ovejas, se logró ahorrar las emisiones de CO2 procedentes del uso de maquinaria agrícola y evitar la posible contaminación de acuíferos asociada a los pesticidas, herbicidas y resto de soluciones químicas.

Son variadas las experiencias que en el mundo se han reportado, relacionadas con la sostenibilidad de la producción de estas especies. La revista digital OVlespaña, publica un artículo titulado "El trabajo de las ovejas para mantener los ecosistemas", bajo el cual desglosa, entre otros apartes, las ventajas que la ganadería extensiva, favoreciendo la polinización de las plantas. En las épocas de floración, el polen se adhiere a la lana de las ovejas y en ella viajan de un lado a otro trasladado por los animales a distintos emplazamientos donde florecer. Además, los desplazamientos de estos animales contribuyen a la biodiversidad vegetal, ya que su lana y su pelaje son un vehículo para la dispersión de las semillas que se quedan enredadas a la misma¹⁵.

En la misma edición, se referencia que un rebaño de 1.000 ovejas aporta diariamente alrededor de tres toneladas de estiércol. Este, a su vez, está cargado con cerca de cinco millones de semillas y como la digestión de corderos y ovejas tarda alrededor de cinco días, las semillas pueden ser diseminadas a kilómetros de distancia, lo que facilita su germinación.

Otros de los aportes de mantenimiento de los ecosistemas que se les atribuye a las especies de interés, son los que resultan del pisoteo del suelo. Cuando estos animales caminan por diferentes terrenos, y al hoyarlo, remueven la tierra. De esta manera evitan que los pastos se agosten y se sequen. Este movimiento afecta la topografía y la estructura de la vegetación, haciéndola más abundante.

13. Autor: Interempresas net. Decálogo de pastores de ovejas y cabras para la prevención de incendios forestales. 2018

14. En Cooperativa agroalimentarias España <http://www.agro-alimentarias.coop/noticias/ver/ODA0NO==>

15. Revista OVlespaña.com. El trabajo de las ovejas para mantener los ecosistemas. 2017.

El estudio 'Ecología del pastoreo e interacción suelo-planta-herbívoro' de la Universidad del País Vasco (UPV/EHU) han demostrado que los corderos ayudan a conservar la riqueza microbiológica del suelo donde pisan. Los investigadores comenzaron el proyecto hace 10 años e instalaron cercados capaces de impedir el paso a los herbívoros de las diferentes zonas, 5 años después comenzaron a evaluar las diferencias entre estos cercados y otros donde sí se producía la actividad del pastoreo. Pues bien, los resultados demuestran un cambio en la actividad de los microorganismos del suelo. Primeramente, los investigadores observaron que el suelo estaba menos compactado y como el ganado no se había comido el manto vegetal, éste era mayor, pero

con muy poca calidad nutritiva, que además impedía que el calor llegase al suelo. Con ello, durante el verano la temperatura del suelo descendía y a consecuencia los microorganismos reducían su actividad, la producción de biomasa. Así, las emisiones CO2 aumentaban. Además, el exceso de hierba impedía el crecimiento de otras especies vegetales¹⁶.

La ganadería extensiva es de suma importancia para la salvaguarda de la riqueza natural de una cuarta parte de la superficie terrestre del planeta. Al menos eso afirma el informe "Pastoralismo y economía verde: ¿un nexo natural?" realizado por Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA) y la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (IUCN) en 2015. Así mismo, el fomento del pastoreo extensivo podría ayudar a evitar hasta el 10% de las emisiones de carbono a la atmósfera.

Por su parte, en Colombia, se cuenta con una reglamentación que establece los requisitos sanitarios y de inocuidad para obtener la certificación en Buenas Prácticas Ganaderas BPG en la producción primaria de ovinos y caprinos, mediante la resolución 20277 de 2018; así mismo, se estableció la resolución 136 de 2020 "Por medio de la cual se adopta el Manual de Condiciones de Bienestar Animal propias de cada una de las especies de producción en el Sector Agropecuario para las especies Equinas, Porcinas, Ovinas y Caprinas"; permitiendo contar de esta manera con predios surtidores de alimento sano, seguro y amigables con el medio ambiente.

Desde el punto de vista del consumidor, hay una creciente preocupación sobre la sostenibilidad de la intensificación de las cadenas de producción y sus posibles daños sobre el medio ambiente, salud humana y bienestar animal. En algunos segmentos de consumidores, los factores extrínsecos (por ejemplo: origen del producto, las prácticas de producción general, bienestar animal, los valores sociales y religiosos, cambio climático, la contaminación del agua y el aire y la salud humana) parecen ser factores claves en las decisiones de compra del consumidor¹¹.

Productores y Asociaciones

Según el estudio de Caracterización Ocupacional del Subsector de Especies Menores en Colombia (SENA, 2007), los criterios de clasificación de productores mezcla variables que reflejan esencialmente el número de unidades biológicas, pero que además considera el sistema de explotación y la tecnología aplicada en su manejo.

En cuanto al número de unidades biológicas (número de animales) como criterio de clasificación de productores, el estudio del SENA, 2007 señala los volúmenes para el sector ovino y caprino que marcarían el límite de diferenciación entre los tipos de productores, clasificación que, como se indica en el estudio, debe ser considerada como referencia para facilitar la descripción de los productores:

16. Canalcordero.com. Ovejas y pastores, la clave de la riqueza de los ecosistemas pastoriles.

Tabla # 1. Clasificación de productores según el número de animales

ESPECIE	TIPO DE PRODUCCION	PRODUCCION FAMILIAR	PEQUEÑO PRODUCTOR	MEDIANO PRODUCTOR	GRANDE PRODUCTOR
		DESDE-HASTA	DESDE-HASTA	DESDE-HASTA	DESDE-HASTA
Caprina	Leche	1-10	11-30	31-100	101+
	Carne		11-50	51-100	101+
Ovina	Carne	1-5	6-30	31-70	71+

FUENTE: Tomado y modificado de Caracterización Ocupacional del Subsector de Especies Menores en Colombia, SENA, 2007

El SENA en este estudio presenta también otra clasificación de productores de acuerdo al sistema de explotación:

Tabla # 2. Clasificación de productores según el sistema de explotación

ESPECIE	FAMILIAR	EXTENSIVO	SEMI-INTENSIVO	INTENSIVO (estabulado)
Caprina y ovina	Rebaños pequeños pastando amarrados a estacas en zonas inmediatas a la casa o lugar de trabajo del propietario. Pequeños corrales, patios o solares donde duerman.	Rebaños que pueden llegar hasta los 300 animales según la zona de manejo, pastando a orillas de caminos, lomas, etc. Sobre terrenos que son propiedad del productor.	Mezcla pastoreo en potreros, loma o caminos, con el pastoreo con estaca (familiar) durante el día u estabulación en la noche. Se suplementa con sal, concentrados y forrajes. Mediano control de montas, mayor cuidado de los animales en gestación, parto y recién nacidos.	Estabulados sin salir a pastoreo. Suelen contar con una zona pequeña para ejercicio. Se manejan para pie de cría y ganado de alto rendimiento. Cuidadoso control de la monta. Se ordena de una a dos veces por día (en cabras, 10 a 14 horas entre ordeño).

FUENTE: Tomado y modificado de Caracterización Ocupacional del Subsector de Especies Menores en Colombia, SENA, 2007

Mediante análisis realizados a partir de la información arrojada por el tercer censo nacional agropecuario del DANE, en el año 2014; se estima la vinculación a este sector de unos 150.000 productores junto con sus familias. Si bien la mayoría de estos productores no se encuentran involucrados en procesos organizacionales:

<p>actualmente se cuentan con Organizaciones de Productores del orden Nacional y Regional, las cuales vienen siendo articuladas por los Comités Regionales de Cadena y la Cadena Nacional, procurando el fortalecimiento del sector.</p> <p>Estas organizaciones de productores se encuentran distribuidas en todo el territorio nacional, encontrándose un mayor número de éstas en los departamentos priorizados por la Cadena Ovino-Caprino Nacional, como núcleos productivos de importancia para el sector, los cuales se plasman en su Acuerdo Nacional de Competitividad 2012: Antioquia, Boyacá, Cesar, Córdoba, La Guajira, Santander, Cundinamarca, Sucre, Tolima y Valle del Cauca.</p> <p>Teniendo en cuenta la distribución de las organizaciones en gran parte del país; la diversidad de los sistemas productivos en las diferentes regiones (trópico alto y trópico bajo) y la necesidad de promover dos productos: leche y carne; se hace necesario la participación en la Junta Directiva del Fondo de Fomento Ovino y Caprino de una organización de productores por cada región y producto, como representantes de las demás organizaciones de productores y productores individuales que desarrollan su actividad en condiciones similares.</p> <p>Para los fines del presente reglamento técnico, se han definidos siguientes departamentos como trópico alto y bajo</p> <p>Trópico Bajo: Guajira, Atlántico, Magdalena, Cesar, Sucre, Bolivar, Córdoba, Norte de Santander, Santander, Casanare, Vichada, Meta, Tolima, Huila y Caquetá.</p> <p>Trópico Alto: Antioquia, Boyacá, Cundinamarca, Caldas, Risaralda, Quindío, Valle del Cauca, Cauca y Nariño.</p> <p>Para la selección de las cuatro organizaciones de productores, se definirán los requisitos de participación y criterios de selección, haciéndose necesaria la ponderación de algunos estos últimos como lo son: Inventario animal (ovino y caprino) del departamento; la existencia de infraestructura de beneficio animal; la existencia de infraestructura de transformación de lácteos; y el número de asociaciones activas en el departamento.</p> <p>8. Gestión sectorial de la cadena ovina y caprina</p> <p><i>Promoción al consumo</i></p> <ul style="list-style-type: none"> El Ministerio de Agricultura aportó la suma de 2000 millones de pesos para la primera Campaña de Promoción al Consumo de Carne de cordero y derivados de leche de cabra; 	<p>dicha campaña contempló el diseño de la pieza publicitaria y la difusión y publicidad en la televisión nacional comercial, durante los meses de enero y marzo de 2016.</p> <ul style="list-style-type: none"> Promoción al consumo de los productos priorizados por la Organización de Cadena mediante el desarrollo de actividades de degustación de carne de cordero y derivados de leche de cabra en diferentes supermercados de Bogotá donde se encuentran actualmente los productos. Continuidad de la estrategia de promoción al consumo a nivel regional y nacional por medio de publicidad impresa dispuesta en sitios estratégicos de consumo de estos productos. <p><i>Comercialización</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Definir los parámetros requeridos para caracterizar un producto cárnico y un producto lácteo, como inicio de la estandarización de los productos a ofertar. Promover el desarrollo de clústeres con acciones interinstitucionales. <p><i>Acuerdos internacionales</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Con el propósito de establecer una estrategia de exportación a largo plazo, con el apoyo de la Oficina de Cooperación Internacional del MADR, se trabajó en la inclusión de los productos: carne de cordero y cabrito en los acuerdos de comercialización de productos agropecuarios con Cuba, Suiza y Noruega. Así mismo, se inició la actualización del plan estratégico del sector ovino y caprino en Colombia, con la colaboración del Gobierno de Uruguay. Apoyo internacional relacionado con transferencia de conocimientos por parte de países referentes en producción ovina y caprina como: Canadá, Uruguay y Nueva Zelanda. <p><i>Asistencia Técnica</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Apoyo financiero por parte del MADR en la ejecución de tres proyectos del sector ovino y caprino de Asistencia Técnica Gremial, en los departamentos de Córdoba, Cesar, Cundinamarca y Santander. Estos proyectos, de manera general, propendieron por mejorar las capacidades productivas y competencias de los beneficiarios, así como la implantación de la estrategia de gestión del conocimiento dando un enfoque más integral y amplio al concepto de Asistencia Técnica. <p><i>Temas Sanitarios</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Gestión ante el ICA para continuar la evaluación de riesgos de países con interés para la importación de animales ovinos y caprinos y material genético. En la actualidad se realiza esta evaluación para Canadá. 												
<ul style="list-style-type: none"> Construcción conjunta con el ICA de la resolución ICA 20148 de 2016 "Por medio de la cual se establecen los requisitos para obtener la autorización sanitaria y de inocuidad en los predios pecuarios productores de animales destinados al sacrificio para consumo humano", la cual se expidió y entró en vigencia el día 8 de agosto de 2016. Esta reglamentación es de carácter obligatorio dado que se desprende del Decreto 1500 de 2007. Trabajo interinstitucional en el proyecto piloto de excelencia sanitaria en ovinos y caprinos en los departamentos de La Guajira, Cesar, Boyacá, Santander, Cundinamarca y Tolima. Al respecto, se cuenta con resultados de laboratorio preliminares de las enfermedades prevalentes en ovinos y caprinos en estos departamentos, lo que permitirá la implementación de los planes sanitarios acordados con los resultados. Revisión del Decreto 616 de 2008 "Por el cual se expide el Reglamento Técnico sobre los requisitos que debe cumplir la leche para el consumo humano que se obtenga, procese, envase, transporte, comercializa, expendia, importe o exporte en el país", en los articulados que tienen relación con la producción primaria, por parte del MADR se reglamentará lo pertinente, para garantizar el consumo inocuo y de calidad de un producto tan apetecido por los consumidores. <p><i>Asociatividad</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Talleres de asociatividad y fortalecimiento asociativo dirigido a actores de la cadena productiva ovino-caprina en el departamento de Santander inicialmente. <p><i>Crédito y financiamiento</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Creación de la Línea Especial de Crédito LEC y del Incentivo a la Capitalización Rural ICR para el rubro ovino y caprino en el año 2017. La LEC aplica para financiar capital de trabajo en sistemas productivos ovinos y caprinos, mientras el ICR está dirigido para financiar la compra de animales puros y embriones. <p><i>Trazabilidad</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Inicio de la construcción de la propuesta de proyecto piloto del Sistema de Información, Identificación y Trazabilidad de las Especies Ovina y Caprina del MADR. <p><i>Fortalecimiento de las Cadenas Regionales</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Acompañamiento en la conformación de los comité Regional de Cadena Ovino-Caprino, permitiendo ampliar la institucionalidad que adelanta acciones en procura de mejorar la competitividad del sector en los departamentos de importancia ovina y caprina: así como la inclusión de cada una de los Comités Regionales de Cadena en el Consejo Directivo Nacional. 	<p><i>Investigación e información</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Validación nacional de la Agenda de Investigación, Desarrollo Tecnológico e Innovación para el sector Ovino-Caprino en conjunto con CORPOICA, contando de esta manera con un documento nacional de demandas priorizadas de investigación, desarrollo e innovación. Construcción del Macro Proyecto para el sector ovino y caprino en conjunto con CORPOICA. Actualización del acuerdo de gestión de la información del sector ovino y caprino entre Agronet y la Organización de Cadena Nacional. Se inició el envío de mensajes de texto con información de interés del sector ovino y caprino a la base de datos con la que celuagronet cuenta. <p><i>Otras acciones</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Se adelantó la entrega de aproximadamente 400 toneladas de alimento al Departamento de la Guajira y 400 toneladas al Cesar. Acciones y seguimiento de la meta del Plan Nacional de Desarrollo 2015-2018: Aumento del inventario ovino y caprino en el año 2017 en comparación al número de animales en el año 2015 así: <table border="1" data-bbox="954 1857 1344 1947"> <thead> <tr> <th></th> <th>2015</th> <th>2017</th> <th>% DE AUMENTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>INV OVINO</td> <td>1.318.241</td> <td>1.449.705</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>INV CAPRINO</td> <td>1.108.937</td> <td>1.140.466</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p>II. NECESIDAD DEL FONDO PARAFISCAL DEL SECTOR OVINO Y CAPRINO</p> <p>1. Antecedentes.</p> <p>La experiencia generada a partir de la implementación de las acciones arriba mencionadas unida a la consolidación de la organización de la Cadena Productiva Ovino-Caprino, abre unas grandes perspectivas sobre el desarrollo integral del subsector, el cual puede ser potenciado en la medida en que se cuente con recursos estables significativos provenientes de una cuota parafiscal ovina y caprina que puedan dar opciones a bienes sectoriales necesarios para fortalecerlo.</p> <p>Durante el año 2017, por concepto de ingresos por cuota de fomento parafiscal, los 15 fondos parafiscales del sector agropecuario alcanzaron un recaudo de aproximadamente \$460 mil millones, de los cuales \$160 mil millones corresponden a los fondos parafiscales del sector pecuario. De estos 15 fondos parafiscales, sólo tres corresponden al sector pecuario: El del ganado: carne y leche (Ley 89 de 1993); de la avicultura (Ley 117 de</p>		2015	2017	% DE AUMENTO	INV OVINO	1.318.241	1.449.705	10	INV CAPRINO	1.108.937	1.140.466	3
	2015	2017	% DE AUMENTO										
INV OVINO	1.318.241	1.449.705	10										
INV CAPRINO	1.108.937	1.140.466	3										

1994) y de la porcicultura (Ley 272 de 1996), siendo leyes que en el mejor de los casos ya cuentan con más de 20 años de creación y que por lo mismo se han constituido en fundamento y pilar de estrategias que de no ser por el aporte de estos importantes recursos, indudablemente éstos subsectores y el propio país en su conjunto no hubiera podido adoptar.

Particularmente, todo el programa de erradicación de fiebre aftosa y brucelosis bovina y bufalina descansa para los dos ciclos anuales de vacunación como mínimo en el 30% de los recursos del recaudo de la Cuenta Nacional de Carne y Leche. Esto ha permitido que, para el caso de la carne, el país haya sido declarado con "estatus libre de fiebre aftosa" desde el año 2009 y por lo tanto haya avanzado en la conquista de importantes mercados para la carne, como Jordania, Líbano, Rusia, Irak.

En lo que corresponde al Fondo Nacional Avícola, - FONAV, un alto porcentaje de dichos recursos se dirige a atender programas principalmente relacionados con sanidad animal aviar y gestión ambiental, por el impacto de la actividad en las diferentes zonas del país. En este sentido, con los recursos de la cuota parafiscal se ha contribuido a los programas que lidera el ICA en lo correspondiente al Registro Sanitario de Predio Avícola - RSPA o granjas avícolas bioseguras que, conjuntamente con el Programa Nacional contra Newcastle e influenza aviar, se constituyeron en la principal plataforma para entregar productos inocuos y de calidad y conducir las negociaciones en materia de accesibilidad a varios mercados del mundo, a partir, así mismo de la Ley 1255 de 2008 por la cual se declara de interés nacional y como prioridad sanitaria la creación de un programa que preserve el estado sanitario libre de Influenza Aviar, así como el de control y erradicación de la enfermedad de Newcastle (Colombia es el primer país de Latinoamérica y segundo a nivel mundial que ha avanzado en el proceso de certificación de compartimentos libres de Newcastle de Alta Patogenicidad), acciones que se renuevan anualmente a través de una alianza técnica entre el ICA y FENAVI, con recursos del FONAV.

De otra parte, la inversión de la cuota parafiscal del Fondo Nacional de la Porcicultura, está representada fundamentalmente en programas de Investigación y Transferencia de Tecnología, Asistencia Técnica, Mercadeo, Producción Sostenible y Fortalecimiento del Estatus Sanitario del Sector, éste último representa la mayor inversión del Fondo, con más del 30% y corresponde al programa de erradicación de la Peste Porcina Clásica - PPC, cuyo accionar ha causado un gran impacto en la disminución de las pérdidas económicas y por el mejoramiento y mantenimiento del estatus sanitario del sector y del país, permitiendo que el consumo de carne de cerdo haya pasado de 4,2 kg. en 2009 a más de 9 kg en 2017.

En términos generales los recursos de los fondos parafiscales han permitido a los sectores recaudadores, entre otras cosas, el crecimiento de la producción y productividad; la implementación de prácticas sostenibles inherentes a la venta nacional e internacional, el desarrollo de la investigación y la innovación; la mejora de la calidad y de las condiciones sanitarias y fitosanitarias; la promoción de los productos; el montaje de programas de formación y capacitación del recurso humano involucrado; contar con asistencia técnica permanente; redundando todo lo anterior en aportar en la mejora de las condiciones de vida de los campesinos dedicados a la producción y a la viabilidad de la actividad en el mediano y largo plazo de arroz, algodón, palma, cacao,

hortalizas, frutas, caucho, tabaco, papa, cereales, leguminosas, frijol, panela, carne de cerdo, res, pollo y huevo, así como de leche de vaca.

2. Propuesta de Cuota de Fomento Ovino y Caprino.

Aspectos generales del potencial de recaudo de la cuota de fomento ovino caprino.

La justificación para crear contribuciones parafiscales está contenida en el artículo 334 de la Constitución, que asigna al Estado la función de dirección general de la economía y autoriza su intervención, por mandato de leyes, "para racionalizar la economía con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo".

El marco general normativo de la parafiscalidad agropecuaria en Colombia es:

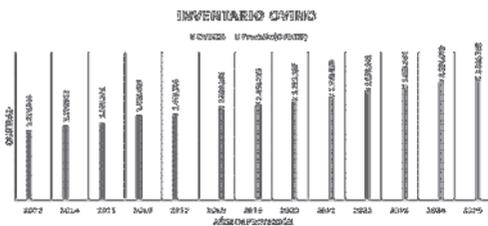
- Artículo 150-12 de la Constitución Política.
- Ley 76 de 1927.
- Corte Constitucional, Sentencia C-307/09.
- Corte Constitucional, Sentencia C-449/92.
- Corte Constitucional, Sentencia C-490/93.
- Corte Constitucional, Sentencia C-181/02.
- Corte Constitucional, Sentencia C-191/1991
- La Ley 42 de 1993
- Ley 101 de 1993.
- Ley 225 de 1995.
- Decreto 2025 de 1996.
- Decreto 111 de 1996.
- Decreto 267 de 2000
- Resolución 9554 de 2000.
- Decreto 3035 de 2013
- Ley 1753 de 2015.

Decreto 1071 de 2015.

Proyección nacional inventario ovino 2018-2025

De acuerdo con las cifras de censo ovino de los últimos 5 años, publicadas por el Instituto Colombiano Agropecuario -ICA-, se evidencia un crecimiento anual del inventario en un 4.1% en promedio. Teniendo en cuenta esta tendencia de crecimiento, se proyecta contar con unas 2.061.795 de cabezas en el año 2025. Grafica 8.

Grafica 8. Proyección inventario ovino 2018-2025

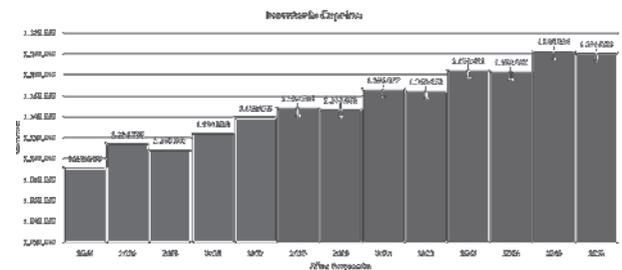


Fuente: Proyección Organización de Cadena Productiva Ovino-Caprina Nacional, 2018

Proyección nacional inventario caprino 2018-2025

De acuerdo con la proyección realizada y, basados en el crecimiento del inventario en los últimos 5 años, el inventario caprino tendrá un crecimiento anual promedio del 1%, partiendo de 1.148.358 cabezas en el año 2018 hasta 1.201.519 de cabezas en el año 2025. Esta proyección se basa en las cifras de censo caprino de los últimos 5 años, publicadas por el Instituto Colombiano Agropecuario -ICA-. Grafica 9.

Grafica 9. Proyección inventario caprino 2018-2025



Fuente: Proyección Organización de Cadena Productiva Ovino-Caprina Nacional, 2018

Proyección nacional sacrificio formal de ovinos y caprinos 2018 - 2025

La Encuesta de Sacrificio de Ganado ESAG del DANE, reporta un sacrificio de ovinos y caprinos de 84.230 animales para el 2017; considerando las cifras reportadas por el Departamento de 5 años anteriores, se proyecta un crecimiento en promedio del 9% anual del sacrificio formal de estas especies, finalizando en el año 2025 con un sacrificio formal de 151.287 cabezas.

Grafica 10. Proyección sacrificio formal ovino y caprino 2018-2025



Fuente: Elaboración propia. Proyección Organización de Cadena Productiva Ovino-Caprina Nacional, 2018, basados en ESAG DANE 2017, 8.

Proyección nacional ingreso por sacrificio de ovinos y caprinos 2018-2025

Teniendo en cuenta las proyecciones de crecimiento del inventario ovino y caprino así como del sacrificio formal de estas dos especies, se ha estimado un ingreso para el Fondo Parafiscal para el año 2025 de \$ 602.678.391 pesos, iniciando en el año 2019 con un estimado de recaudo de \$341.670.637.

Lo anterior considerando un cobro del 12% del Salario Mínimo Legal Diario Vigente SMDLV (correspondiente hoy a \$3.124) por animal sacrificado: recaudo materializado a través de las plantas de beneficio. Este porcentaje surge de un análisis de las cuotas del Fondo Nacional de Carne y Leche, que equivale al 50% de un SMDLV (\$13.020) y la del Fondo Nacional de la Porcicultura que equivale a un 32% de un SMDLV (\$8.333,25). Para Ovino – Caprino sería del 12% de un SMDLV (\$3.124). Al respecto, se consideraron las diferencias entre especies en relación con el tamaño y el rendimiento de la canal, definiéndose así un porcentaje por debajo del establecido para bovinos (con un rendimiento en canal del 60%) y cerdos (con un rendimiento en canal del 80%). Para el caso de los ovinos y los caprinos el rendimiento está entre el 55 y el 60%. También se tuvo en cuenta el peso a la hora del beneficio: bovino 400 kilos, cerdo 100 kilos, Ovino-Caprino 40 Kilos.

Encuesta de Sacrificio de Ganado ESAG del Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, 2017 en <http://www.dane.gov.co/>

Gráfica 11. Proyección ingreso anual por sacrificio ovino y caprino 2018-2025

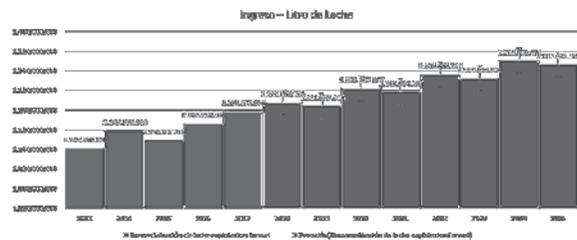


Fuente: Elaboración propia. Proyección Organización de Cadena Productiva Ovino-Caprino Nacional, 2018.

Proyección nacional producción de leche caprina 2018-2025

Al respecto, es claro que el precio pagado al productor de leche de cabra es casi tres (3) veces el pagado al productor de leche bovina, por lo cual y, teniendo en cuenta que el productor de leche de cabra tiene un retorno mayor en términos de utilidad neta que la que recibe el productor de leche bovina, pues los costos de producción de leche bovina están en \$750 y recibe un pago de \$1.075, mientras que los costos de producción de leche de cabra están en \$1600 y recibe un pago de \$2.800. Esto significa que el valor pagado al productor de leche de cabra, tiene un retorno mayor, mientras que el valor pagado al productor de leche bovina, tiene un retorno menor, ofreciendo de esta manera un escenario en el que el productor de leche de cabra tiene mayor capacidad de pago, por mayores utilidades.

Gráfica 13. Proyección ingreso anual por leche caprina 2018-2025



Fuente: Elaboración propia. Proyección Organización de Cadena Productiva Ovino-Caprino Nacional, 2018.

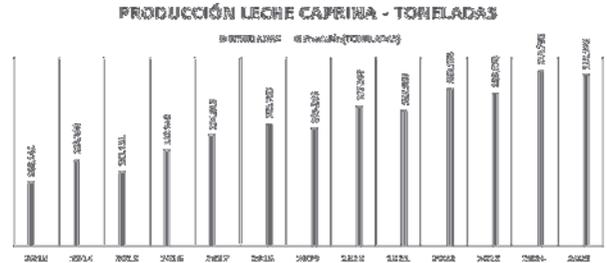
Por lo anterior, para el primer año de recaudo, se contará con un ingreso total aproximado de \$2.552.156.000, permitiendo iniciar el cumplimiento de los objetivos de la ley de fomento parafiscal ovino y caprino, así como garantizar una administración del mismo.

Necesidades del Sector Ovino y Caprino en relación con la Cuota de Fomento Ovino y Caprino.

El sector Ovino y Caprino en el mundo ha venido mostrando un crecimiento importante, como lo plasma en uno de sus artículos una de las revistas más importantes de Europa "Euroganaderia.eu", basados en las previsiones de futuro de la OCDE, "...se espera que la demanda de carne de vacuno aumente muy ligeramente de aquí al 2024, mientras que el ovino también lo hará pero a un ritmo algo superior. Frente a los continuos descensos del consumo de carne de ovino a los que estamos acostumbrados en Europa, otras regiones del mundo aumentan sus cuotas, de tal forma que la producción de este tipo de carne aumentará en los próximos años, y este aumento estará determinado por la fuerte demanda de China y Oriente Medio. De esta manera, China es ya el principal consumidor de carne de cordero del mundo con cerca de 4 millones de toneladas al año, lo que representa cerca del 30% del total del consumo mundial."

De acuerdo a las estimaciones realizadas por la Organización de Cadena Productiva Ovino-Caprino Nacional relacionadas con la producción de leche caprina en Colombia, partiendo de una producción de 105.700 toneladas en el año 2018, se proyecta, que para el año 2025 se alcanzará una producción de 110.376 toneladas. Lo anterior considerando también el aumento del inventario caprino anual del 1% como se presenta en la gráfica 12.

Gráfica 12. Proyección producción leche caprina 2018-2025



Fuente: Elaboración propia. Proyección Organización de Cadena Productiva Ovino-Caprino Nacional, 2018.

Proyección nacional ingreso por comercialización de leche caprina 2018-2025

Teniendo en cuenta una comercialización formal del 15% de la leche producida, (estimación de la Organización de Cadena Productiva Ovino-Caprino Nacional a partir de cifras de censo del ICA y parámetros productivos de la especie) y con el cobro del 5% del precio del litro de leche comercializada, las empresas de transformación de leche recaudarían para el año 2019 una suma aproximada de \$2.211.006.914, con una proyección a 2025 de \$2.317.891.159 por este concepto, considerando un precio estimado de litro de leche de \$2.800.

El porcentaje de 5% surge del análisis de la cuota del Fondo Nacional de Carne y Leche, que corresponde a 0,75% del precio de un litro de leche (Incluido el cobro para el Fondo de Estabilización de Precios). Este 0,75% se deduce de un precio base pagado al productor que actualmente es de \$1.075/litro. De otra parte, el precio del litro de leche de cabra que se paga hoy al productor alcanza los \$2.800.

"Además de la producción, hay que tener en cuenta el factor del comercio exterior para determinar el consumo real de los distintos países, ya que hay casos como el de la UE, donde la producción interna no es suficiente para cubrir el consumo total de la misma. En este sentido, el principal bloque importador a nivel mundial de carne de ovino es la propia UE, que acapara el 38% de las importaciones mundiales. En segundo lugar estaría China, que tampoco es capaz de satisfacer la demanda interior y requiere de una importación anual de aproximadamente medio millón de toneladas adicionales, lo que representa en torno al 17% de volumen de carne importado global".

Así mismo, y de acuerdo a los datos que reporta anualmente el DANE relacionados a comercio exterior, se evidencia que Colombia presenta un crecimiento anual promedio del 10% en importación de carne ovina: existiendo un mercado interno que aún no ha podido ser atendido por diversos factores, entre ellos y tal vez el más importante, por un inventario que aunque está en crecimiento, aun es bajo; requiriéndose un fomento del sector para aprovechar estas oportunidades de mercado al interior del país.

De acuerdo con lo anterior, existe un escenario de oportunidades comerciales para el sector ovino y caprino colombiano, que para materializarlas, requiere del esfuerzo conjunto de los propios productores, quienes han esbozado sus debilidades y las oportunidades que tendrían con estas inversiones. De la misma forma y como insumo importante para visualizar el escenario actual de este subsector, en coordinación con el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, existe el Plan Estratégico de la Cadena Ovino-Caprino 2012-2022 que evidencia la necesidad de recursos adicionales para su cumplimiento y que contiene las siguientes estrategias y acciones:

1. Mejora de la productividad y competitividad

- Evaluación de los sistemas de producción regionales y su impacto.
- Identificar claramente las regiones de importancia para el sector, su inventario y producción.
- Implementación de técnicas e infraestructura para la transformación de productos y subproductos derivados de las especies ovina y caprina.
- Evaluación de los sistemas de alimentación y nutrición. Sistemas silvopastoriles y sistemas regionales de alimentación.
- Velar por el cumplimiento de estándares de calidad e inocuidad de los productos cárnicos, lácteos y sus derivados.
- Establecimiento de la clasificación estándar de canales.
- Implementación de sistemas de gestión del conocimiento e información

2. Desarrollo del mercado de bienes y factores de la cadena

<ul style="list-style-type: none"> Incrementar consumo nacional en los diferentes estratos sociales. Desarrollar productos con valor agregado a precios competitivos. Desarrollar mercados internacionales. Promover la actualización e implementación del marco normativo en función de los requerimientos del transporte. <p><small>9 Euroganaderia.eu, en http://www.euroganaderia.eu/sector-carne-ovino/reportajes/situacion-global-del-sector-de-la-carne-de-ovino-895-11-1472-0-1-in.html</small></p> <p>3. Disminución de los costos de transacción entre los distintos agentes de la cadena</p> <ul style="list-style-type: none"> Desarrollo de cadenas de valor agregado. Promoción de los modelos de redes de soporte comercial. Desarrollo de estrategias de comercialización. Incrementar la rentabilidad de los productores de la cadena reduciendo los costos de producción, transacción y el desperdicio. <p>4. Desarrollo de alianzas estratégicas de diferente tipo</p> <ul style="list-style-type: none"> Desarrollo y retoma de productos artesanales regionales y locales. Promover alianzas estratégicas para lograr la rentabilidad en todos los eslabones de la cadena. Promover la creación de proyectos de cooperación internacional para el desarrollo integral de la cadena. <p>5. Mejora de la información entre los agentes de la cadena</p> <ul style="list-style-type: none"> Contar con un sistema de información, ágil, confiable, actualizado y de acceso a todo el público. Asegurar una comunicación fluida entre los miembros del concejo. Procesamiento y recolección de información de referencia sectorial, accesible a los eslabones de la cadena y del público en general. Adopción de buenas prácticas ganaderas, de bienestar animal. Adopción de prácticas de producción limpia. <p>6. Vinculación de los pequeños productores y empresarios a la cadena</p> <ul style="list-style-type: none"> Apoyar la conformación y consolidación de empresas rentables y responsables socialmente. Promover la formalización empresarial de los actores de la cadena. 	<p>7. Manejo de recursos naturales y medio ambiente</p> <ul style="list-style-type: none"> Generar modelos productivos ambientalmente sostenibles. Promoción y adopción de buenas prácticas ganaderas, bienestar animal y protección del medio ambiente. <p>8. Formación de recursos humanos</p> <ul style="list-style-type: none"> Mejorar el nivel de desempeño del talento humano vinculado a la cadena. <p>9. Investigación y desarrollo tecnológico</p> <ul style="list-style-type: none"> Promover la investigación aplicada al sector. Generar incentivos a la investigación a lo largo de la cadena. Implementar y hacer seguimiento de las estrategias y acciones contenidas en el sistema de información de la gestión y desempeño de las organizaciones de la cadena. <p>10. Fortalecimiento institucional</p> <ul style="list-style-type: none"> Garantizar la implementación del Acuerdo Nacional de Competitividad y la creación de los Concejos y Acuerdos Regionales. Propender por la satisfacción de los miembros del Consejo Directivo de la Cadena Ovino- Caprina y sus grupos objetivo. Lograr que el Consejo Directivo sea instancia consultiva para la formulación de las políticas y la aplicación de programas en beneficio de todos los actores de la cadena. Garantizar la participación de todos los eslabones de la cadena en el Concejo Directivo. Garantizar la implementación del Acuerdo Competitividad Regional y Nacional.
--	---

PROYECTO DE LEY NÚMERO 303 DE 2020 CÁMARA
por medio de la cual se deroga el Decreto Legislativo 811 de 2020.

<p align="center">PROYECTO DE LEY NÚMERO ___ DE 2020</p> <p align="center">“Por medio de la cual se deroga el Decreto Legislativo 811 de 2020”</p> <p align="center">El Congreso de Colombia</p> <p align="center">DECRETA:</p> <p>ARTÍCULO 1°. DEROGACION. A partir de la promulgación de esta ley queda derogado el Decreto Legislativo 811 del 4 de junio de 2020, por el cual se establecen las medidas relacionadas con la inversión y la enajenación de la participación accionaria del Estado, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarado por el Decreto 637 del 6 de mayo de 2020”.</p> <p>ARTÍCULO 2°. VIGENCIA. La presente ley entrará a regir a partir de la fecha de su promulgación.</p> <p>Presentado por:</p>  <p>CESAR AUGUSTO ORTIZ ZORRO Representante a la cámara por Casanare Partido Alianza Verde</p>	<p align="center">EXPOSICIÓN DE MOTIVOS</p> <p align="center">I- OBJETIVO</p> <p>El presente proyecto de ley que deroga en forma expresa el Decreto Legislativo 811 del 4 de junio de 2020, por el cual se establecen las medidas relacionadas con la inversión y la enajenación de la participación accionaria del Estado, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, tiene tres objetivos fundamentales.</p> <p>El primer objetivo busca reestablecer el mandato constitucional del inciso segundo del artículo 60 superior, sobre la democratización en la enajenación de la participación accionaria estatal, priorizando sin excepción alguna la oferta para sus trabajadores, las organizaciones solidarias y de trabajadores, en condiciones especiales y con medidas necesarias para acceder a dicha propiedad de todos los colombianos, mandato éste del constituyente que fue expresamente desconocido o invalidado por el Decreto 811 de 2020, frente a la enajenación de las acciones o participaciones en el capital de empresas privadas, adquiridas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con ocasión del Estado de Emergencia, Social y Ecológica, conforme a la autorización del numeral 4 del artículo 4 del Decreto Ley 444 del 21 de marzo de 2020. También hace nugatoria la condición especial de la promoción mínima de 2 meses de la enajenación de activos estatales garantía en venta, para facilitar y organizar la participación de los mencionados beneficiarios del 60 de la Constitución Política.</p> <p>El segundo objetivo pretende impedir la venta, enajenación o privatización de la participación accionaria pública en sociedades públicas o mixtas listadas en las bolsas de valores, con la cual también se cercena el derecho constitucional de privilegio de los trabajadores, las organizaciones solidarias y de trabajadores, que en forma exclusiva se debe ofertar y promocionar en primera opción y no simultánea, la enajenación de dichas acciones del Estado, al autorizar el citado Decreto 811, la participación simultánea de oferentes extranjeros y nacionales.</p> <p>El Tercer objetivo, busca mantener la propiedad accionaria del Estado que se encuentra enlistada en las bolsas de valores, y que son los únicos activos estratégicos que le quedan a los colombianos, como son las acciones del Estado que tiene en ECOPEPETROL, ISA y CENIT, que con su enajenación afectaría tremendamente y con efectos nocivos, los futuros ingresos por ganancias al presupuesto General de la Nación. El actual contexto histórico mundial de recesión económica y los bajos precios internacionales de las materias primas y en especial del petróleo, hacen inviable al precio real, la venta accionaria de estas tres empresas del sector minero energético.</p> <p>El Congreso de la República, no se puede dar el lujo de ver caer la sostenibilidad de las finanzas públicas que generan las utilidades netas de las citadas sociedades, que el año 2019 superaron los 15 billones de pesos. ECOPEPETROL para el año 2019 de sus dividendos transfirió al Presupuesto General de la Nación, la suma de 11.5 billones de pesos para la inversión social, infraestructura competitiva y al servicio</p>
--	--

de la deuda, y a cambio de ello, con el citado Decreto 811, se pretende salvar algunos capitales o empresas privadas. Eso en el argot popular rural es como "vender el toro para salvar el pollo".

De acuerdo con varias informaciones referidas en internet, CENIT Transporte y Logística de Hidrocarburos SAS sin endeudamiento alguno, viene generando un promedio del 32% del Ebitda de ECOPEPETROL, y el 30% de las utilidades netas de ECOPEPETROL, es decir que aporta el 33% de todos los aportes de ésta petrolera al Estado. Su venta sería un fuerte golpe para la estabilidad o permanencia de ECOPEPETROL S.A., y también un coletazo sin precedentes para las finanzas públicas.

De acuerdo a informaciones periodísticas que señalan para el año 2019 la utilidad neta de ISA ascendió a 1,6 billones de pesos, lo que representó un crecimiento del 7.5% con respecto al año 2018, así como el margen neto de 20.1%. La utilidad neta del último trimestre fue de \$440.666 millones, con un margen neto de 19,6%.

Con relación a los ingresos operacionales, éstos sumaron 8.1 billones de pesos con un crecimiento de 12.5% comparado con el año 2018. El Ebitda acumuló 5.3 billones de pesos, 9.8% más que el año anterior. En el último trimestre del año, los ingresos fueron \$2,3 billones, 5,6% más que en el mismo periodo de 2018. El Ebitda ascendió a \$1,4 billones y el margen fue de 61,7%.

Estas cifras indican la importancia estratégica de las 3 empresas para financiar el Presupuesto General de la Nación, y para adelantar una explotación soberana de los recursos naturales no renovables de hidrocarburos y le generación eléctrica en Colombia.

II.- JUSTIFICACIÓN

El proyecto de ley se justifica para evitar el desplome de las transferencias al Presupuesto General de la Nación, por parte de los activos estatales del sector energético liderado por ECOPEPETROL, con los cuales se permite financiar de manera reiterada las necesidades financieras de la Nación frente al galopante déficit fiscal. Esta razón de mucho peso fiscal, necesariamente obliga al Estado mantener y no enajenar su participación accionaria del 88.5% en ECOPEPETROL S.A., e igualmente mantener intacto sus activos en ISA y CENIT, acciones que se constituyen en el valor estratégico público más importante del país.

La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico OCDE, frente a las posibles enajenaciones o privatizaciones de los activos estatales en Colombia, expresó su conformidad, pero exclusivamente para la venta de los activos no estratégicos, lo cual excluye las acciones estatales de ECOPEPETROL, ISA y CENIT, por obvias razones de sostenibilidad fiscal de las finanzas públicas de la Nación.

De otra parte, éste proyecto de ley, impide la compra accionaria de empresas privadas que se han visto afectadas por la pandemia del coronavirus, sin ningún criterio de selección, racionalidad y ponderación, y para esa adquisición se pretende financiar con parte de la venta de los activos estratégicos del Estado en

ECOPEPETROL, ISA y CENIT, que es patrimonio común de los colombianos, conllevando a un resultado o remedio peor, de acabar lo público para salvar los intereses privados, contrariando el espíritu de nuestra constitución Política.

El Gobierno Nacional ya tiene los instrumentos financieros diferentes a la compra estatal de los activos de empresas privadas, como los créditos especiales, los avales para préstamos y subsidiando nóminas, con el fin de salvar las empresas y el empleo, como lo viene haciendo en medio de la pandemia del COVID-19.

En la misma línea expuesta, es importante destacar que el legislador ordinario consideró de vital significación que, en la enajenación de activos estatales se debe destinar un 10% del producido neto, para la inversión y ejecución de proyectos de desarrollo regional, de conformidad con el artículo 23 de la ley 226 de 1995, obligación legal que no fue tenida en cuenta por el citado Decreto 811, dejando por fuera el beneficio general regional, también afectado por la pandemia del coronavirus, es por ello que ésta violación a la voluntad del Congreso de la República, también justifica la derogatoria del mencionado Decreto 811 de 2020.

III.- ANTECEDENTES

El Gobierno Nacional en ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 215 de la Constitución Política, en concordancia con la Ley 137 de 1994 y lo dispuesto por el Decreto Legislativo 637 de 2020, por el cual declara el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, expidió el Decreto Legislativo 811 del 4 de junio de 2020, por el cual se establecen las medidas relacionadas con la inversión y la enajenación de la participación accionaria del Estado, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, con el fin de conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos.

Lo cierto es que, con la expedición de proyecto de ley 811 del año en curso, en vez de resolver un problema de estabilidad empresarial privada, lo que hace es, generar un problema de mayores consecuencias nocivas a las finanzas públicas y a los activos estratégicos del Estado, al tratar de comprar acciones y activos privados, con la venta del paquete accionario estatal principalmente de ECOPEPETROL, ISA y CENIT, que en las actuales circunstancias de recesión mundial, no se obtendría el justo precio de dichas acciones estratégicas, poniendo en peligro la estabilidad y viabilidad de las mismas.

De otra parte, el déficit fiscal es enorme e incontrolable en estas circunstancias de pandemia, como para que, el Mi ministerio de Hacienda se dedique a comprar activos privados para salvar el interés privado y se aumente dramáticamente el déficit fiscal.

Las medidas adoptadas por el Decreto que se pretende derogar con la presente ley, no se de ejecución inmediata, pues para su implementación y valoración en cada caso específico, y el trámite de enajenación o compra, superaran con toda certeza el término del Estado de Emergencia, contrariando uno de los elementos fundamentales del artículo 215 de la Constitución, que frente a las soluciones de

mediano y largo plazo de la crisis, el Gobierno Nacional o debe acudir a los decretos legislativos, sino a las vía ordinaria y legítima que representa el Congreso de la república, en donde se deben estudiar y aprobar las acciones de mediano y largo plazo, por no estar ni revocado y tampoco suspendido el poder legislativo en el Estado de excepción decretado por el ejecutivo nacional.

Por lo expuesto, se requiere que el Congreso de la República en ejercicio de su libertad de configuración legislativa y competencia para revocar los decretos leyes de Estado de Excepción, derogue del ordenamiento legal el Decreto Legislativo 811 de 2020.

Presentado por:



CESAR AUGUSTO ORTIZ ZORRO
Representante a la Cámara por Casanare
Partido Alianza Verde

CONTENIDO

Gaceta número 714 - Jueves, 13 de agosto de 2020	
CÁMARA DE REPRESENTANTES	
PROYECTOS DE LEY	
Págs.	
Proyecto de ley número 301 de 2020 Cámara, por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.	1
Proyecto de ley número 302 de 2020 Cámara, por el cual se crea el Fondo de Fomento Ovino y Caprino.	20
Proyecto de ley número 303 de 2020 Cámara, por medio de la cual se deroga el Decreto Legislativo 811 de 2020.	29