



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRESA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXIX - Nº 1554

Bogotá, D. C., miércoles, 23 de diciembre de 2020

EDICIÓN DE 76 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

PONENCIAS

INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE DEL 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.

INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY NO. 301 DE 2020 "POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Bogotá D.C. diciembre de 2020

Señor
ALFREDO RAFAEL DELUQUE ZULETA
Presidente
COMISIÓN PRIMERA
CÁMARA DE REPRESENTANTES
Ciudad

Referencia. Informe de ponencia para primer debate del Proyecto de Ley No. 301 de 2020, "Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones".

Respetado señor Presidente:

En cumplimiento del encargo hecho por la Mesa Directiva de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes y de conformidad con lo establecido en el Artículo 156 de la Ley 5ª de 1992, procedo a rendir informe de ponencia para primer debate del Proyecto de Ley No. 301 de 2020, "Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones". El Informe de Ponencia se rinde en los siguientes términos:

I. TRÁMITE DE LA INICIATIVA

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

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

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

El 26 de octubre de 2020 **se llevó a cabo audiencia pública**. Las intervenciones ciudadanas se describen a continuación:

Sandra Forero Ramírez - Directora de Camacol

Resalta el papel trascendental que tiene y ha tenido la Ley 675 de 2001. Manifiesta que ha sido una norma que ha permitido la consolidación del régimen de propiedad horizontal, que en su momento fue novedosa y que consagra los elementos esenciales para el dominio de la propiedad y la convivencia. En ese sentido, considera acertado que se planteó una reforma y no una derogatoria. Así, el proyecto de ley es un trabajo que conserva la esencia de la norma actual, fortaleciendo aspectos que se deben robustecer y ajustándolo a las nuevas realidades. Finalmente, manifiesta que como lo señaló uno de los representantes, estamos en un momento distinto, no solo originado por la pandemia, sino por lo que ha avanzado el país entre el 2001 y el 2020 desde el punto de vista de la copropiedad y la convivencia.

Destaca de manera particular los siguientes aspectos del proyecto:

1. Se valora que se tenga en cuenta la incorporación de un glosario, pues ello permite que todos tengan claridad sobre las definiciones de los distintos aspectos de la propiedad horizontal. Esto ayuda a mejorar los procesos de la propiedad horizontal, disminuir el litigio y mejorar la convivencia.
2. La actualización de la ley de acuerdo con la jurisprudencia sobre la materia. Señala que ha habido un gran avance jurisprudencial sobre la Ley 675 de 2001 y el proyecto de ley tiene en cuenta estos avances para incorporarlos a la nueva norma.
3. La incorporación de las herramientas tecnológicas, que significan un gran avance en el ámbito de la propiedad horizontal.
4. La figura del administrador, que considera es muy importante, por lo que concuerda con la intención del proyecto de robustecerla.
5. La definición de trámites expeditos como garantía de las partes. Sobre este aspecto, afirma que no es necesario acudir permanentemente a la justicia, por lo que concuerda con la resolución de conflictos entre las partes, introducida al proyecto a través de diferentes mecanismos.
6. Actualización a los nuevos productos inmobiliarios. Actualmente hay nuevos productos inmobiliarios distintos a los que había en el año 2001 y eso se reconoce en el proyecto de ley, se reconoce que hay multijuntas y en general otros modelos de negocios.

Germán Molano Vaquero – Presidente Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal

Considera que la presentación de este proyecto de ley, reviste gran importancia. La lectura inicial del proyecto demuestra que la propiedad horizontal se sujeta más a los reglamentos de propiedad horizontal que a la misma norma.

Como administradores y de acuerdo a su experiencia, no aconsejan la introducción de niveles, pues ello no ha sido práctico. Por otro lado, el tema de la multijunta está llamado a no permanecer en el proyecto porque ello es propio de unidades inmobiliarias. En cuanto a la figura de construcción por las etapas, manifiestan que facilita el engaño de

<p>desarrolladores inmobiliarios que llevan años construyendo etapas de proyectos inmobiliarios.</p> <p>Con relación a las fachadas, señala que la redacción es muy laxa, pues las fachadas son un bien común y no pertenecen al propietario inicial.</p> <p>Edwin Sarto – Presidente de la Liga de Consumidores de Propiedad Horizontal</p> <p>Manifiesta que algunos aspectos del proyecto de ley les generan preocupación. En lo que tiene que ver con el registro, les preocupa que sea como el Registro Nacional de Avaluadores, el cual tiene unos costos e impactos directos en el presupuesto. Consideran que esos costos pueden ser perjudiciales para los administradores, sobre todo, para quienes prestan sus servicios en los estratos 1 y 2. Agrega, que hay que evitar la estigmatización de los administradores que llevan ejerciendo su actividad de forma efectiva, pero no cuentan con formación. Solicitan que se tenga en cuenta la dinámica social, sobre todo teniendo en cuenta que la vivienda de interés social se desarrolla actualmente en propiedad horizontal.</p> <p>Considera que se debe proteger a los compradores de productos inmobiliarios en lo que respecta a la calidad de la vivienda y no someter al comprador a la contratación de personas, como sucede actualmente, para que se haga la recepción de áreas comunes, cuando se debe asumir que lo que se está entregando es lo que se ofertó.</p> <p>Finalmente, solicitan incorporar a los conciliadores y mediadores en equidad de acuerdo a los MASC para descongestionar el aparato jurisdiccional.</p> <p>Daniel Vásquez – Presidente de Fedelonjas</p> <p>Como lo han expresado en oportunidades anteriores, manifiestan su total disposición para aportar y apoyar la construcción del proyecto, porque creen firmemente que la Ley 675 de 2001 ha sido una ley que en sus 20 años de vida ha aportado para el desarrollo de las propiedades horizontales, y que como toda ley, requiere algunos ajustes. En ese sentido, plantean que el camino no es la derogatoria, sino la modificación de algunos aspectos.</p> <p>En los temas que han analizado, ratifican la importancia de los ajustes propuestos, creen en la necesidad de incorporar nuevas figuras inmobiliarias y ajustar las propiedades horizontales a esas nuevas realidades. De igual manera, consideran importante incorporar las nuevas tecnologías como herramienta para facilitar la gestión de los administradores de la propiedad horizontal.</p> <p>Manifiestan que es necesario seguir fortaleciendo la actividad de los administradores y demás órganos de la propiedad horizontal. Lo anterior, teniendo en cuenta la importancia de las propiedades horizontales en la convivencia. Son pequeñas ciudades, por lo que las decisiones que se adoptan, impactan a un conjunto de ciudadanos.</p>	<p>Por su parte, con relación al tema de la segunda vivienda, considera que debe tenerse cuidado, dado que ello genera conflictos en las copropiedades, a raíz de la utilización de las propiedades horizontales, destinadas a viviendas para familias, como esquemas de hospedajes de tiempos cortos. Agrega, que esto debe mirarse con cuidado, por los problemas de convivencia que genera y los costos adicionales para la propiedad horizontal, pues implicaría que las propiedades horizontales que no quieran permitir la actividad de vivienda turística, tendrían que incurrir en costos, asambleas, reuniones y escrituras públicas para volver al régimen general.</p> <p>Finalmente, señalan que los demás comentarios al proyecto de ley, los han plasmado en el documento que se ha entregado previamente.</p> <p>Luz Janeth Huertas – Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal</p> <p>En primer lugar, manifiestan que no están de acuerdo con la derogación, sino con una reforma de la Ley 675 de 2001. Señalan a su vez, que han revisado el proyecto de ley en diferentes conversatorios y reuniones, a partir de las cuales se generó un documento que se entregó a los Representantes a la Cámara autores.</p> <p>Finalmente, manifiestan que en la audiencia participarán siete de sus miembros que expondrán los comentarios.</p> <p>Carlos Betancourt – ACE Colombia</p> <p>Considera que es importante, empezar por señalar, que el proyecto de derogación se debe transformar en un proyecto de modificación de la Ley, dado que la Ley 675 de 2001 ha significado un aporte extraordinario en el desarrollo y ejercicio de las actividades de la propiedad horizontal.</p> <p>Centrará su intervención en lo que se refiere a la propiedad horizontal no residencial. Manifiesta que uno de los elementos más importantes, es que no toda la propiedad horizontal es residencial y cuando se lee el proyecto de ley, se evidencia que este está pensado desde la perspectiva residencial y no incorpora elementos que hacen parte de realidades diferentes. Los centros comerciales son el modelo por excelencia de cómo se ha desarrollado la propiedad horizontal en uso comercial. El 65% de los centros comerciales de nuestro país, algo así como cuatro millones de metros cuadrados, están sometidos al régimen de propiedad horizontal. Es por ello, que tienen varias consideraciones que han organizado en tres grandes grupos: temas que hay que modificar, temas que hay que eliminar y temas que hay que incorporar en el proyecto.</p> <p>En el caso de los temas que se deben modificar, incluye el referente a la entrega de bienes comunes. Considera que se debe hablar del procedimiento de entrega en todos los casos, y por tanto, no debe restringirse a los eventos de renuncia.</p>
<p>En cuanto a las funciones del Consejo de Administración, manifiesta que se requiere una revisión detallada, dado que no es claro cuál es el rol del Consejo de Administración, puesto que este es un órgano de administración como tal, por eso se denomina Consejo de Administración. Sin embargo, en la redacción actual, se señala que este órgano ejerce sus funciones "sin co-administrar". Ello desvía la lógica de la función del Consejo de Administración, que es un órgano de administración. Agrega, que no se le pueden quitar ni funciones ni responsabilidades. De igual manera, se establecen unas prohibiciones, algunas de las cuales no son muy claras, como por ejemplo, la prohibición de representar a otro co propietario. Otra de las prohibiciones, es la referente a no emitir ordenes a los empleados de la copropiedad, considera, que estas cosas son inocuas y no aportan ni contribuyen.</p> <p>En lo que respecta al esquema de solución de conflictos, considera que está hecho para la propiedad horizontal residencial, ya que este no tiene aplicación en el campo de la propiedad horizontal comercial. En ese sentido, concluye, que este elemento se debe excluir de la propiedad horizontal no residencial.</p> <p>En los requisitos del administrador, se define al administrador como una persona natural, sin embargo, el administrador puede ser una persona jurídica, por lo que solicita ampliar esta definición. Por otro lado, manifiesta que los requisitos que se establecen para el ejercicio del cargo de administrador, no tienen ningún sentido en el caso de un centro comercial, dado que, las consideraciones para elegir un administrador en una propiedad horizontal comercial son muy diferentes, y los límites que impone el proyecto, generarían un problema para la escogencia de administradores en centros comerciales.</p> <p>Finalmente, solicita eliminar el procedimiento administrativo específico para sancionar a los administradores de propiedades horizontales, dado que considera que el procedimiento administrativo general, es suficiente.</p> <p>José Andrés Bermúdez – Servilonjas</p> <p>Considera que el proyecto de ley carece de técnica y hermenéutica. El término propiedades horizontales para referirse a edificios y conjuntos no es apropiado, falta la correlación en las definiciones con otras normas urbanísticas como el Decreto 1077 de 2015, la Ley 1796 de 2016 y normas comerciales como la Ley 222 de 1995. Manifiesta que se peca en el exceso de definiciones, muchas ya contenidas en otras normas. Por otro lado, hay una imprecisión técnica en algunas definiciones, por ejemplo: 1. área privada libre, que eliminó las áreas semi descubiertas y ello generaría un problema a las que ya existentes. 2. área restante o de futuro desarrollo, que atenta contra los compradores y agrava la problemática que ya se tiene con esta Ley. 3. bienes comunes de uso y goce general, que excluye bienes como pasillos y escaleras, que también son de uso y goce general. 4. propiedades horizontales por etapas, que se considera lesivo para los derechos de los compradores, puesto que el constructor queda en la libertad de ofrecer y no entregar los proyectos o</p>	<p>hacerlo cuando quiera. 5. reglamentos de propiedad horizontal, dado que esta definición restringe la posibilidad que los propietarios hagan ajustes al reglamento o reformarlo. 6. agrupación de lotes o propiedades horizontales por niveles y la definición de multijuntas, que son confusas e innecesarias y pueden suplirse ajustando el capítulo de unidades inmobiliarias cerradas y generando el modelo de unidades inmobiliarias abiertas y 7. propiedades horizontales por etapas, que se cita como una modalidad de propiedad horizontal, y no es una modalidad, sino una manera de construir.</p> <p>Por otro lado, considera que faltó por definir varias cosas, algunas de ellas: 1. asamblea por delegados, dado que las copropiedades actualmente son de gran tamaño, dificultando la realización de asambleas. 2. las modalidades de copropiedades comerciales con beneficio público, como terminales de transporte, aeropuertos, plazas de mercado, que requieren incluirse con un régimen especial. 3. se debe exonerar a la vivienda bifamiliar de las obligaciones del registro de representación legal, impuestos y demás, con un reglamento muy básico, que regule solo lo que le sea aplicable.</p> <p>De igual manera, considera que no se resuelve lo referente a unidades mixtas con pocas unidades de tipo comercial. Se debería entender como mixtas, aquellas que superan el 30% de las unidades privadas, para no afectar a nivel tributario las propiedades horizontales mixtas con pocas unidades comerciales. Agrega, que falta la inclusión de responsabilidades del consejo de administración y las funciones del revisor fiscal y claridad en cuanto al quorum de las asambleas no presenciales y la notificación por escrito. A su vez, manifiesta que se debe agregar una definición específica del manual de convivencia y unificar criterios sobre el consejo de administración para copropiedades residenciales, es decir, para copropiedades con más de tantas unidades residenciales.</p> <p>Stanislao Roso – RCI Inmobiliarios (Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal)</p> <p>Considera que es importante hacer énfasis en dos aspectos: parcelaciones y el tema de vivienda turística.</p> <p>En cuanto a parcelaciones, el Decreto 1077 de 2005 establece, en lo referente a licencias y dentro del trámite urbanístico, la posibilidad que las parcelaciones sean propiedades horizontales, es el momento para hacer la diferenciación que no todas las parcelaciones son propiedades horizontales. En ese sentido, cuando la propiedad es privada, se debe someter al régimen del Código Civil.</p> <p>En cuanto a vivienda turística, es importante entender que no solo se debe incluir dentro del reglamento de propiedad horizontal la autorización, sino que se debe observar la normatividad urbanística, de planeación y ordenamiento territorial. En ese sentido, la vivienda turística debe estar autorizada en el uso del suelo.</p> <p>Alexander Reina – Director IDPAC</p>

<p>Manifiesta que sus observaciones van encaminadas al fortalecimiento de la participación ciudadana y hacer algunas alertas producto de una mesa de trabajo realizada previamente con el representante López. Lo primero, es señalar que este proyecto no pierda la oportunidad de resolver uno de los temas más importantes que tiene el régimen de propiedad horizontal, y es, que no contamos con un régimen de inspección, vigilancia y control. Es importante el establecimiento de un procedimiento ágil y que garantice un proceso preventivo, transparente y eficiente. De igual manera, se celebra que el proyecto involucre el tema de participación ciudadana, lo haga real y lo articule a las dinámicas de las juntas de acción comunal.</p> <p>En materia de inspección, vigilancia y control tienen unas observaciones generales. Lo primero, es que les preocupa que se elimine el concepto de función social de la propiedad privada. En segundo lugar, se alerta sobre la creación de las multijuntas, las cuales consideran que es un sistema confuso, no se entiende su beneficio y pueden afectar los derechos de los ciudadanos. Se deben regular los casos de propiedades horizontales por etapa, cuando el constructor inicial hace uso de los bienes comunes, generando gastos para los co-propietarios. De igual manera, se deben armonizar las normas ya expedidas sobre vivienda turística. Por otro lado, se debe tener claro que los comités de convivencia no pueden tener funciones sancionatorias y se debe graduar las sanciones de los administradores, destino de los recursos y tiempo de permanencia de las sanciones en el registro.</p> <p>Sugiere que el proyecto de ley contemple la posibilidad que la Superintendencia de Vigilancia establezca tarifas estratificadas para que los estratos más bajos puedan acceder a este servicio. Así mismo, sugieren la creación de un órgano de control de la propiedad horizontal que tenga competencias reales para solucionar las controversias al interior de la propiedad horizontal, enmarcado como órgano de cierre.</p> <p>Considera importante que se cree un régimen único de propiedad horizontal y la necesidad de capacitación de administradores, consejos y comités de convivencia para mejorar las sinergias en la administración de la copropiedad; así como, crear herramientas para determinar los roles, derechos y obligaciones de todos los actores.</p> <p>Finalmente, manifiestan que se debe describir con mayor detalle, y en otros casos incluir, las funciones de los actores de la propiedad horizontal, previendo circunstancias transitorias y definitivas. Así como, armonizar las normas urbanísticas, sector vivienda, ciudad y territorio con el régimen de copropiedad horizontal y atender las normas que regulan la actividad turística e incorporar el contenido de la sentencia C-522 de 2002.</p> <p>Hilda Gutiérrez - Directora de Participación y Democracia del Ministerio del Interior</p> <p>Celebran la actualización de la Ley 675 de 2001, teniendo en cuenta que es una ley de veinte años y actualmente la propiedad horizontal no solamente está en las grandes</p>	<p>ciudades, sino que se ha extendido a todos los municipios, y los alcaldes no tienen las herramientas ni los mecanismos para atender los retos que implica.</p> <p>Desde el Ministerio del Interior se analiza el proyecto desde la perspectiva de la participación. El marco de actuación del Ministerio es la Ley 1757. Hace quince días se instaló el Segundo Consejo Nacional de Participación y dentro de estos escenarios no se encuentra la propiedad horizontal, pero se ha identificado que en muchos territorios, la propiedad horizontal se ha organizado, buscando estos espacios de participación. En ese sentido, se aprobó por parte del Consejo Nacional, de acuerdo al parágrafo 1 del artículo 79 de la Ley 1757, que se permita que otros sectores participen con voz y voto en el Consejo, permitiéndose un integrante por parte de las propiedades horizontales. A su vez, los departamentos y las ciudades capitales categoría 1 y 2 pueden tener consejos distritales de participación. Manifiestan en ese sentido, que adelantarán asesoría y asistencia técnica para que las propiedades horizontales también puedan participar.</p> <p>Por otro lado, con el Ministerio de Vivienda se ha coordinado el Sistema Nacional de Acompañamiento Social y de Estructura Social del programa de vivienda gratuita. En este escenario, se hace el trabajo de articulación, apoyo, acompañamiento y asesoría a los territorios en donde se están implementado los proyectos de vivienda gratuita, enfocado en Ley 1757. En ese sentido, el llamado es a la organización de los sistemas de propiedad horizontal para que puedan comunicarse con las diferentes entidades y articularse con el Ministerio de Vivienda.</p> <p>Juan Carlos Montoya – Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal</p> <p>Manifiesta, que están de acuerdo con el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal. Les parece necesario y pertinente, ya que la propiedad horizontal debe tener personas identificables, y con base en ello, garantizar su idoneidad e imponer las sanciones a las que haya lugar, generándose un sistema de vigilancia y control en beneficio de la comunidad. El administrador es un actor importante porque maneja una persona jurídica con múltiples obligaciones en distintos órdenes: recursos, convivencia, seguridad, salud pública y empleados.</p> <p>Con relación a la idoneidad del administrador, consideran adecuado que tenga una certificación técnica o tecnológica como mínimo a través del Sena o entidades idóneas como colegios o lonjas, pero no es menos importante la experiencia, por lo que debe permitirse la convalidación. También consideran la necesidad de implementar un sistema de evaluación, como la ISO 17024 o la NTS 02. A su vez, para la administración de propiedades comerciales o mixtas se deben aumentar los requisitos, acorde con las necesidades de estas personas jurídicas.</p> <p>Con relación al régimen sancionatorio, consideran que el actual es prejuicioso y violatorio de derechos fundamentales. En ese sentido, sugiere que se haga a través de cuerpos colegiados o administración de justicia, con plenas garantías.</p>
<p>Así mismo, manifiesta que se deben generar unos baremos objetivos mínimos para medir la propiedad horizontal, ya sea con metros cuadrados, o por número de unidades privadas, ya que considera que el sistema actual es injusto.</p> <p>Finalmente, se congratulan que el proyecto de ley sea reformatorio y no derogatorio, ya que la Ley actual trae una curva valiosa de aprendizaje de casi veinte años que se puede mejorar y complementar para estar a la par de las tendencias inmobiliarias y urbanísticas.</p> <p>Erika Cubillos – Gerente Saber Lonjas Certificaciones</p> <p>Manifiesta que se referirá de manera particular al artículo referente al registro y los requisitos que debe cumplir el administrador de propiedad horizontal. Considera que es necesario que las medidas legislativas estén alineadas con las necesidades de la finca raíz, es decir, debe alinearse con la Ley 1663 de 2013. En ese sentido, recuerda que actualmente también se tramita el proyecto de ley del agente inmobiliario.</p> <p>Agrega, que se debe tener en cuenta que la profesionalización debe estar amparada en la formación y la experiencia. Se pide analizar la pertinencia de los cinco años de experiencia. De igual manera, solicita que se tenga en cuenta el Decreto 1595 de 2015, que menciona que las verificaciones de idoneidad deben estar asociadas a un sistema de calidad que actualmente opera a nivel nacional para las diferentes profesiones y ocupaciones. Esto, viene alineado con el Plan Nacional de Desarrollo en cuanto al sistema de certificación. Se sugiere, que lo referente a la experiencia se alinee con el Decreto 1575, en donde se establece un proceso de evaluación, en donde el administrador de propiedad horizontal demuestre el saber hacer, es decir, certificación de su experiencia.</p> <p>Por otro lado, en lo que respecta al glosario, se debe contemplar la persona jurídica. En cuanto a las zonas comunes, se debe revisar la delegación del administrador inicial para recibir las zonas comunes, ya que el constructor no puede ser juez y parte. A su vez, con relación al tema de medidores, la Superintendencia de Servicios Públicos ya se ha pronunciado y estos pronunciamientos se desconocen en el contenido del proyecto de ley. Finalmente, en lo que se refiere a los Consejos de Administración, es importante incluir lo referente a las inhabilidades y el régimen sancionatorio.</p> <p>Leonardo Patiño – Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal</p> <p>Manifiesta que se referirá a un tema que genera muchas inquietudes y no es desprovisto de controversia, y es el referente al recibo de bienes comunes. El proyecto de ley propone que el coeficiente de enajenación de venta se sitúe entre el 40% y el 60%; pero el 51% no es gratuito, ese 51% tiene como objetivo garantizar que el constructor o propietario inicial no pueda ejercer indebidamente una posición dominante en una Asamblea General de Propietarios. En ese sentido, se rechaza la modificación de este porcentaje y que sea</p>	<p>disminuido hasta el 40%, ya que considera que se van a generar inequidades en el proceso de entrega de bienes comunes.</p> <p>El segundo aspecto tiene que ver con el inciso 3 del artículo 27 propuesto, que permite que la entrega de bienes comunes generales se realice a través del administrador provisional, lo que va a desvirtuar y desbalancear el sistema de entrega de bienes comunes.</p> <p>El tercer punto tiene que ver con los proyectos por etapas. Está mejor redactado el parágrafo 1 del artículo 24 de la Ley 675 de 2001, que lo que está proponiendo el artículo 28 del proyecto.</p> <p>El cuarto punto se refiere a la concordancia con los planos aprobados. Sobre este particular, considera que no hay consecuencia alguna para el propietario inicial, en caso no concordancia entre lo aprobado y lo entregado. A su vez, reitera el error conceptual del porcentaje de enajenación entre el 40% y el 60%.</p> <p>Como quinto punto, manifiesta que el procedimiento de renuncia es criticable porque considera que el conflicto nace por parte del propietario y ello no es cierto. En la mayoría de los casos, las dificultades se generan por el incumplimiento, errores de diseño, errores normativos por parte de los constructores, y no, porque haya una renuncia generalizada de los propietarios a recibir los bienes comunes.</p> <p>Como sexto punto, no se explica la pertinencia de un procedimiento administrativo, en el entendido que quienes participan en estos procesos son particulares.</p> <p>El séptimo punto se refiere al régimen de incompatibilidades del perito. Con respecto a esto, consideran que debe aplicarse lo dispuesto en el Título III, Capítulo 1 de la Ley 1796 de 2016, que ya trató el tema de quiénes son los peritos, sus capacidades e idoneidad.</p> <p>Como octavo punto, manifiesta que la certificación por parte de terceros del artículo 33 de la norma, es improcedente, puesto que las certificaciones son obligatorias, no deben entenderse como un elemento eximente de responsabilidad. Las sanciones al propietario inicial brillan por su ausencia.</p> <p>Concluye señalando, que en general, en lo que tiene que ver con los bienes comunes, se enfoca la problemática en los propietarios y no en los incumplimientos del propietario inicial. Se desaprovecha la oportunidad de generar un marco legal adecuado para la entrega y recibo de bienes comunes y no se describen sanciones para el propietario inicial, desconociéndose los avances que se han logrado a partir de la 1796 de 2016.</p> <p>Edgard Goyeneche Muñoz – Mesa Nacional de Propiedad Horizontal</p> <p>Manifiesta que se referirá de manera específica a lo referente a la entrega de bienes comunes, que se detalla entre los artículos 27 a 31 del proyecto de ley. Con respecto al</p>

<p>artículo 30, sobre la designación del perito, considera que esto se puede generar por dos situaciones: que la Asamblea no reciba al constructor o que el constructor no entregue. La sugerencia es precisar quién convoca y quién designa al perito. En cualquiera de los dos casos, ya sea el constructor o la Asamblea, se tendrá la facultad de designar al perito y esto debe puntualizarse.</p> <p>El segundo aspecto, es que una vez el perito asuma con su tarjeta profesional la entrega de zonas comunes, se debe precisar desde dónde inicia su peritaje, incluyendo toda la trazabilidad del proceso, es decir, desde que sale la publicidad en venta, la promesa de compraventa, la escritura, los planos licenciados por parte de una curaduría, las variaciones (planos records). De igual manera, tampoco se precisa quién paga los honorarios.</p> <p>En un segundo ámbito, en el tema del Sistema Nacional de Propiedad Horizontal, se sugiere que exista una amplia gama de representación por parte de lonjas, colegios de administradores que tengan personería jurídica. Hay un sin número de actores que pueden participar en este Consejo, al estilo de los Consejos de Planeación.</p> <p>Diana Ruiz – Empresarios de Propiedad Horizontal ACPH</p> <p>Considera que se deja de lado la propiedad horizontal comercial y mixta. Es importante que se adelante pedagogía sobre este tipo de propiedad horizontal porque los servidores públicos no tienen conocimiento de este tema.</p> <p>Sobre el Régimen de sanciones, se debe clarificar si esta labor genera un riesgo social conforme al artículo 26 de la Constitución Política de 1991. Considera que se necesita un registro, pero como está redactada la norma, hay cosas que deben revisarse. De igual manera, se pregunta si las alcaldías tienen la capacidad para implementar el régimen sancionatorio.</p> <p>Por otro lado, están de acuerdo en que se hable de una reforma y no una derogatoria y que en ella se incluyan las nuevas formas de desarrollos inmobiliarios.</p> <p>Finalmente, sugieren revisar el tema de la vivienda turística, pues hay que tener en cuenta la normatividad urbanística.</p> <p>Claudia Mera - Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal</p> <p>Se refieren de manera específica al artículo 126 del proyecto de ley sobre Consejo Nacional de Propiedad Horizontal. Consideran que si se va a establecer un Consejo Nacional de Participación, este debe responder al ordenamiento territorial. Así, si se conforman Consejos Municipales, estos deben conformar los Consejos Departamentales y luego estos podrían agregarse en Consejos Regionales, identificando hechos subregionales que impacten las problemáticas reales de la propiedad horizontal, las cuales podrán ser</p>	<p>elevadas al Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, que deberá estar conformado por representantes de Consejos Regionales.</p> <p>Álvaro Beltrán Amórtegui – académico</p> <p>Señalará unos puntos concretos del proyecto.</p> <p>En primer lugar, considera que no se puede confundir propiedad horizontal con parcelaciones. Las parcelaciones como viviendas campestres están en auge. Manifiesta que las escrituras que señalan que las parcelaciones son propiedad horizontal, adolecen de nulidad absoluta. No se puede decir con una licencia de parcelación que existe una copropiedad.</p> <p>En segundo lugar, en lo referente al administrador. Manifiesta que el administrador tiene un mandato, y hay una gran cantidad de artículos que regulan el mandato, por eso no hay que olvidar estas normas cuando se regula la figura del administrador. Agrega, que el régimen del administrador es la Ley 95 de 1890.</p> <p>En tercer lugar, le alegra que no se derogue la ley, puesto que es una de las mejores leyes sobre la materia. A su vez, hay una copiosa jurisprudencia que la desarrolla. El gran problema actual son los reglamentos que no están actualizados conforme con la Ley 675 de 2001.</p> <p>Héctor Forero Quintero – Alianza para el Progreso</p> <p>Señala la importancia de la aplicación de normas que garanticen el flujo de caja. Muchas veces esta actividad se vuelve de complejo ejercicio para el administrador. Señala a su vez, que el impago origina problemas moratorios y la necesidad de iniciar procesos judiciales. Finaliza indicando que los problemas de recaudo, son originados en muchas oportunidades por la falta de preparación del administrador de la propiedad horizontal.</p> <p>Por otro lado, solicita que el proyecto de ley regule a los evaluadores y se establezcan requisitos de formación y certificación para verificar el cumplimiento de las competencias del ejercicio de la actividad.</p> <p>Víctor Hugo Castro – Gerente de evaluadores e inmobiliarios PHC y Compañía Ltda</p> <p>El tema de los seguros en propiedad horizontal ha creado inquietud. Actualmente, se obliga a asegurar por el valor comercial del bien, sin embargo, considera que los seguros deben ser por el valor de reconstrucción, correspondiente al 60% del valor comercial. En este 60%, está incluido el área privada y el área común.</p>
<p>Por otro lado, solicita se incluya la posibilidad de pago de pólizas con pago mensual porque muchas propiedades no tienen la posibilidad de sufragar en un solo pago el costo de estas pólizas.</p> <p>Finalmente, con relación al Fondo de imprevistos, solicita que se autorice el uso del fondo de imprevistos para resolver los problemas de liquidez de la propiedad horizontal causadas por la morosidad en el pago de las cuotas de administración. En este caso, las cuentas por cobrar se convierten en la garantía para el fondo, pudiéndose cumplir con las obligaciones de la propiedad horizontal.</p> <p>Fernando Estupiñán – Viceministerio de Turismo</p> <p>Manifiesta que están interesado en el proyecto, y en ese sentido, realizarán seguimiento a su trámite. Son conscientes de la problemática que genera la vivienda turística para muchos residentes, por lo que es importante regular este tema. En esa medida, se está trabajando en la formalización turística, para ello, se requiere que la prestación del servicio se realice previo registro en el Registro Nacional de Turismo.</p> <p>Señala que en el proyecto de ley de turismo se está realizando un trabajo para formalizar las plataformas en donde se anuncian los predios que quieren servir de alojamiento turístico, y ello se complementa con esta iniciativa. La idea del proyecto, es que las plataformas requieran el Registro Nacional de Turismo como requisito para la inscripción de inmuebles en la plataforma. Esto permite el uso del registro como una herramienta de formalización, lo cual a su vez, iría acompañado de una labor de inspección, vigilancia y control por parte de las autoridades territoriales.</p> <p>En conclusión, se trata de un trabajo conjunto, en donde los dos proyectos de ley se complementan.</p> <p>Gloria Gaviria Ramos – Jefe de Oficina de Cooperación y Relaciones Internacionales del Ministerio del Trabajo</p> <p>Se referirán de manera específica a dos artículos del proyecto: artículos 107 y 103.</p> <p>Con relación al artículo 107 sobre el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, y de manera específica, el numeral 2, hay que señalar que el Marco Nacional de Cualificaciones, es liderado por Ministerio de Educación Nacional, con participación del Ministerio del Trabajo y en efecto, el Marco Nacional de Cualificación se encuentra en proceso de reglamentación, de tal manera, que hoy resulta imposible exigirse la equivalencia, pues actualmente no existe. Por otro lado, es importante señalar que esta es una competencia del Ministerio de Educación Nacional, tanto de los programas tecnológicos, como los de formación para el trabajo. Esto se debe aclarar en el artículo 107. Finalmente señala que es importante la profesionalización de la actividad del administrador pretendida en el proyecto, debido a las funciones que desempeñan los administradores.</p>	<p>Por otro lado, con relación al artículo 103, en lo que tiene que ver en el fomento del empleo a través del registro, la redacción parece indicar que las funciones con relación a la empleabilidad quedan en cabeza del Ministerio del Interior, cuando deben estar en cabeza del Servicio Público de Empleo. En ese sentido, se debe revisar, pues puede entrar en conflicto con la Ley 1636 de 2013.</p> <p>Francisco Bedolla – Dirección de Formación Profesional del Servicio Nacional de Aprendizaje SENA</p> <p>Manifiesta que misionalidad de la entidad está enfocada a la cualificación de todo el capital humano y el cierre de brechas en materia de productividad. Los programas de formación son muy pertinentes en el sentido que pueden brindar capacitación y formación en materia de propiedad horizontal, que al final permita una certificación del personal. Para ello se cuenta con un sistema de cualificación de 7 niveles en los que se puede fortalecer la capacidad laboral de los ciudadanos.</p> <p>Se solicita configurar en la mesa sectorial las normas de competencias que a futuro otorgará esta certificación en programas que permitan profesionalizar el ejercicio de la propiedad horizontal.</p> <p>Carlos Unigarro – Delegado Ministerio de Justicia y el Derecho</p> <p>Manifiesta que destacan tres puntos importantes del proyecto. El primero, que el proyecto busca actualizar la Ley 675 de 2001, teniendo en cuenta que se expidió hace 19 años. Segundo, les parece muy interesante el uso de las TICs, sobre todo, teniendo en cuenta las nuevas circunstancias en razón de la pandemia. Finalmente, también se destaca que se incluyen medidas adoptadas vía jurisprudencia para proteger derechos de los ciudadanos.</p> <p>Por otro lado, presentan algunas observaciones con relación a temas específicos. En lo que se refiere al Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, consideran pertinente revisar si la publicación de las sanciones durante cinco (5) años respeta la normatividad vigente sobre Habeas Data. En cuanto al régimen sancionatorio, no se establecen los recursos a los que tendrían derecho estos administradores.</p> <p>Con relación a la "multijunta" no se evidencia las razones de su creación, teniendo en cuenta las funciones de los Consejos de Administración y de las Asambleas de Copropietarios. Consideran necesario incluir un artículo sobre la responsabilidad del Consejo de Administración cuando no cumplen con sus obligaciones. En cuanto vivienda turística, se debe regular aspectos financieros, fiscales y tributarios. Igualmente, sugiere incluir MASC para la solución de conflictos y se sugiere ampliar el período de transición, teniendo en cuenta los costos que puede generar para los copropietarios.</p>

<p>Leonel Rojas Ortiz – Observatorio Social de Propiedad Horizontal</p> <p>Considera acertado construir sobre lo construido. Se destacan los aspectos de recibo y entrega de bienes comunes, que es una actividad de doble vía, tanto de entrega como de recibo. Se resaltan los niveles de agrupaciones y lotes, dado que ello, no es más que reconocer una realidad y los nuevos desarrollos urbanísticos, que se complementa con el artículo referente a las "multijuntas".</p> <p>Del artículo 67 y siguientes, considera que es un buen comienzo para regular el tema de los Consejos de Administración. Sobre los artículos 101 y siguientes, se destaca la creación del Registro, pero no se comparte que se estigmatice que los problemas de la propiedad horizontal solo radican en los administradores, dado que estos problemas también se originan por parte de los consejeros y propietarios.</p> <p>Del artículo 122 y siguientes sobre Inspección, Vigilancia y Control, es deseable que se corrija el mar de normatividades que hace que ninguna instancia otorgue solución a los propietarios y residentes.</p> <p>Sobre el régimen comunitario, se destaca que es un componente importante que va a permitir la incidencia de la ciudadanía en estos temas.</p> <p>Finalmente, con relación a las definiciones, se debe corregir que la administración de la propiedad horizontal es de carácter social y que no imparte conocimientos, sino que aplica conocimientos en la debida gestión de la comunidad. Por su parte, en la definición del administrador, se sugiere incluir a las personas jurídicas.</p> <p>Víctor Manuel Pinzón – Mesa Pod Suba Oriental</p> <p>Considera que hasta el momento las intervenciones han sido desde un punto de vista comercial o empresarial, pero es la comunidad el centro de la propiedad horizontal. En ese sentido, sus apreciaciones serán desde el punto de vista de la comunidad.</p> <p>El Ministro de Justicia llamó a la implementación real y efectiva de los MASC, sin embargo las autoridades no los aplican. Es necesario fortalecer la intervención ciudadana para materializar la solución de las necesidades de los ciudadanos, porque a veces, en la práctica el uso de estos mecanismos termina generando más conflictos.</p> <p>En cuanto a la responsabilidad de los administradores. La propiedad horizontal es una empresa que debe estar administrada por personas responsables y con conocimiento. A su vez, en la Mesa del Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, es necesario fortalecer la representación con gente idónea y que lleve una representación real y efectiva.</p> <p>María del Carmen Pinilla – Directora Ejecutiva de la Fundación CAE Colina</p>	<p>Agradece el espacio e indica que su intervención se centrará en 3 temas principales: la vigilancia, las subestaciones eléctricas y las empresas administradoras de propiedad horizontal.</p> <p>En lo que respecta a la vigilancia, considera que el Estado es quien debe garantizar la seguridad, confianza y tranquilidad a los ciudadanos, sin embargo, como no se garantizan estos derechos, los copropietarios pagan el 60% de las expensas comunes para garantizar su propia seguridad. El problema de esta situación, es que hay muchos conjuntos y agrupaciones que no tienen la capacidad para asumir el costo que se impone por tarifa por parte de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad. Esto genera que la cartera de los copropietarios cada día aumente, al igual que las respectivas consecuencias, como el embargo de la propiedad. Por esta razón, considera que el tema de los conserjes debe tenerse en cuenta, regularse y permitirse en este proyecto de ley.</p> <p>En cuanto a las subestaciones eléctricas, señala que algunos conjuntos y agrupaciones, especialmente aquellos que fueron construidos hace más de 30 años, tienen una subestación eléctrica que fue puesta por los constructores en las zonas comunes, cuyo costo fue asumido por los compradores y autorizado por las empresas de energía eléctrica. Afirma, que este tema no se encuentra regulado en las normas actuales y no se aborda en el proyecto de ley. Esta situación se vuelve problemática para las propiedades horizontales, ya que hoy en día, CODENSA afirma que las subestaciones son de su propiedad, pero si hay algún daño la empresa dice que la copropiedad es quien debe asumir el gasto.</p> <p>Finalmente, en cuanto a las empresas administradoras de propiedad horizontal, señala que no se encuentran reguladas ni vigiladas, lo que ha llevado a que en sus contratos "arrodillen" a los Consejos de Administración, que no cuentan con la experiencia ni el conocimiento necesario. Estas empresas tienen un negocio redondo, ya que crean sub-empresas que proveen los servicios, por lo que ellos mismos terminan auto contratándose y cuando los Consejos se dan cuenta, ya es demasiado tarde. Agrega, que hay muchas denuncias en internet sobre estas prácticas abusivas por parte de las empresas que administran hasta 13 conjuntos a la vez. Finalmente señala que estas empresas deben ser reguladas y controladas.</p> <p>Fundación CAE Colina y la Mesa POT Suba Oriental</p> <p>Consideran que se debe crear una política pública sobre la propiedad horizontal, como un instrumento de planeación y acción, la cual debe ser producto de un proceso de concentración y participación de la administración, la ciudadanía, los gremios y la academia. Esta política debe ser flexible y sostenible, con enfoque de derechos humanos, género, poblacional y territorial.</p> <p>Consideran que se debe crear una "Unidad Administrativa Especial de Propiedad Horizontal" como organismo rector de vigilancia y control de las propiedades horizontales, que esté adscrito al Ministerio de Vivienda. Esta Unidad deberá actuar como un tribunal disciplinario para garantizar el adecuado ejercicio de los administradores, consejos y</p>
<p>comités, al vigilar sus acciones, omisiones y el manejo de la ética profesional. Además, deberá contar con un Consejo Técnico de Normalización y Regulación de la Propiedad Horizontal, que tenga competencia de consultoría, en donde se expidan conceptos definitivos y se puedan imponer multas, medidas cautelares y sanciones a aquellas personas naturales o jurídicas que ejerzan funciones administrativas dentro de la propiedad horizontal.</p> <p>Finalmente, solicitan que se exija que los administradores de la propiedad horizontal, cuenten con la formación y profesionalización especializada en la materia.</p> <p>Leonor Bazza Márquez – Miembro de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal y delegada de Barranquilla en la Mesa Nacional del Propiedad Horizontal</p> <p>En su intervención, expone diferentes propuestas de modificación al articulado del proyecto de ley, las cuales se describen a continuación:</p> <p>En cuanto al artículo 5 de la Ley 675 de 2001 - artículo 7, numeral 3 del proyecto de ley, solicita aclarar que los lotes donde se construyen los proyectos deban ser previamente englobados y presentarse como un solo folio de matrícula o una referencia catastral, esto por los problemas que se presentan en el Instituto Agustín Codazzi.</p> <p>En lo referente al artículo 8 de la Ley 675 de 2001 - artículo 9 del proyecto de ley, considera oportuno adicionar que la facultad de la autoridad competente para la inscripción y registro de la personería jurídica y de los representantes legales, no le permite ejercer control de legalidad respecto de los documentos. Lo anterior, toda vez que el control de legalidad es facultad de los jueces y el atribuirse estas facultades, genera muchos problemas. Además, solicita que se establezca un silencio administrativo positivo cuando han pasado más de quince días desde la presentación de las solicitudes.</p> <p>En relación con el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 – artículo 40 del proyecto de ley, recalca la necesidad de adicionar en el tema de la "solidaridad de las deudas", que cuando las transferencias de dominio se produzcan durante un proceso ejecutivo, el adquirente a cualquier título debe asumir automáticamente la calidad de sucesor procesal del deudor. Esto, con el fin de que los nuevos adquirentes no eludan el pago de la administración o que invoquen la prescripción de la acción.</p> <p>En relación con el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 – artículo 14 del proyecto de ley, considera importante aclarar que la propiedad horizontal no está sujeta a impuestos departamentales, distritales ni municipales en relación con las actividades de su objeto social. Además, se debe enfatizar que las reformas administrativas del reglamento de la propiedad horizontal se consideran un solo acto sin cuantía, para el cual no se tendrá en cuenta el número de unidades que conformen la edificación o conjunto. Esto se debe a que en muchos lugares del país, estas reformas no se pueden dar, ya se cobra una cuota por cada unidad privada, lo que resulta sumamente cuantioso e inviable para los copropietarios.</p>	<p>Con respecto al artículo 42 de la Ley 675 de 2001 – artículo 51 del proyecto de ley, pide aclarar que el revisor fiscal en las asambleas no presenciales, solamente dará fe, siempre y cuando, se encuentre previamente nombrado y siempre que la realización de la reunión no pueda darse por otros medios, como audios o videos.</p> <p>Finaliza su intervención diciendo que están de acuerdo con la reglamentación de la figura del administrador, pero consideran que esta no se debe hacer en la Ley 675 de 2001, sino que se debe crear un estatuto aparte que esté en consonancia con lo establecido por el Ministerio de Educación.</p> <p>Horacio Jaramillo – Miembro del Consejo Territorial de Envigado</p> <p>Agradece el espacio y comienza su intervención diciendo que el punto en común con las anteriores intervenciones, es la recomendación de no derogar la Ley 675 de 2001, ya que ha sido reconocida como una buena práctica a nivel internacional.</p> <p>Indica que el Título IX sobre "disposiciones varias" de la Ley 675 de 2001 debe reglamentarse de una mejor forma. Así mismo, considera que es problemático quitarle la personería jurídica a este tipo de viviendas, ya que en ellas es donde más se presentan conflictos de convivencia.</p> <p>Finaliza su intervención pidiendo que las conclusiones de la audiencia pública se tengan en cuenta por los Representantes a la Cámara y que no sean un homenaje a la bandera.</p> <p>Eliana Restrepo – Asesoría externa de propiedad horizontal:</p> <p>Manifiesta que ha identificado varios aspectos del proyecto que se deben tener en cuenta, los cuales se detallan a continuación:</p> <p>En primer lugar, considera muy importante que se hayan incluido los manuales de convivencia en los estatutos del régimen de propiedad horizontal, pero solicita que no se sostenga el quorum calificado para las reuniones, sino una mayoría simple, ya que son normas de convivencia que no necesitarían un quorum calificado del 70%.</p> <p>En segundo lugar, en cuanto al tema de las carteras, manifiesta que este es un problema de las copropiedades en general, por lo que resulta importante generar un capítulo o acápite aparte que haga referencia a la gestión de cartera, el proceso o trámite que se genera, los gastos por la gestión de cobranza y los otros costos que se produzcan. Explica que esto, normalmente no se encuentra establecido en el reglamento, por lo que es necesario acudir al manual de convivencia. La problemática que se presenta, es que algunos expertos de la materia consideran que los manuales de convivencia no deberían ser oponibles porque no están sometidos al régimen de la escritura pública.</p>

<p>En tercer lugar, solicita establecer un ente regulador y supervisor de las propiedades horizontales y de las administraciones. De igual manera, es vital que se amplíen y se especifiquen las prohibiciones a los consejos de administración y su corresponsabilidad con el revisor fiscal y contador.</p> <p>En cuarto lugar, propone revisar qué se puede hacer con respecto a las modificaciones de los reglamentos de propiedad horizontal, ya que esto debe ser elevado a escritura pública y ser registradas en la Oficina de Registro con relación a cada inmueble. En ese sentido, propone que la modificación se eleve a escritura pública con respecto a la propiedad horizontal, sin necesidad de hacer el registro en cada matrícula inmobiliaria para que sea oponible a los propietarios.</p> <p>En quinto lugar, en lo que respecta a las asambleas en segunda convocatoria, considera que el término de 3 días es exagerado y se deben tener en cuenta los gastos, la logística y otras implicaciones para poder llevar a cabo la reunión.</p> <p>Isaac Martín - Ciudadano</p> <p>La intervención se hace a través de un tercero autorizado, ya que por motivos de enfermedad se encuentra imposibilitado para hablar. Considera que la Ley 675 de 2001 y el proyecto de ley tienen unas falencias respecto a la vigilancia de la calidad de los ascensores, escaleras eléctricas y sistemas de incendio, ya que actualmente no se hace inspección, vigilancia y control con respecto a estos elementos, lo que conlleva a que se produzcan accidentes.</p> <p>Afirma que existe un desconocimiento de las normas en los conjuntos de propiedad horizontal y los residentes no saben convivir en comunidad. Hace un llamado para que se incluya una disposición que establezca que antes de firmar las escrituras públicas, se debe recibir una orientación sobre las responsabilidades propias de vivir dentro de la propiedad horizontal.</p> <p>Resalta la necesidad de dar una mayor claridad en cuanto a las funciones del consejo de administración y de la administración y la responsabilidad propia de los cargos.</p> <p>Finaliza señalando que se debería crear una figura de plataforma de contratación para la propiedad horizontal, como la de "Colombia Compra Eficiente".</p> <p>Juan Pimiento - Ciudadano</p> <p>Agradece el espacio y comienza su intervención señalando que es muy importante que las propiedades horizontales puedan articularse con la Superintendencia de Vigilancia para el fortalecimiento de las acciones en materia de seguridad. Señala además, que en las UPZs se han presentado muchos hechos de inseguridad que están afectando a Bogotá, por lo</p>	<p>que es necesario que las propiedades horizontales tengan un poder de gestión frente a la seguridad ciudadana y que estén articuladas con la Policía Nacional.</p> <p>Resalta la importancia de poder incluir en la Ley 675 de 2001, aspectos relacionados con el uso del suelo, ya que el subarriendo está generando problemas de convivencia, sobre todo, cuando llegan personas extranjeras que no cumplen con el reglamento establecido.</p> <p>Concluye su intervención diciendo que las propiedades horizontales son activos y cada propietario es dueño de una parte, en este sentido, considera que en la Ley 675 de 2001 se debe establecer una visión asociada a los estándares y el cumplimiento de las normas ISO sobre gestión ambiental y energética. También, se debería incluir una visión empresarial de las propiedades horizontales y articularlas con los entes territoriales.</p> <p>Maria Consuelo Triana - Consejera Local de Propiedad Horizontal en Ciudad Bolívar y Delegada ante el Consejo Distrital</p> <p>Agradece el espacio de participación y expone, como primer punto, la necesidad de una Superintendencia que apoye y regule lo relacionado con la propiedad horizontal. Continúa señalando, que las personas que ejercen el rol de administrador son arbitrarias y cuando las personas de la propiedad horizontal quieren acudir a una entidad para reclamar, no hay conocimiento ante quién acudir ni de las normas que regulan el tema, ya que la Ley 675 de 2001 es compleja de manejar y conocer.</p> <p>En cuanto a la seguridad, afirma que la Superintendencia de Vigilancia debería permitir volver a la figura del conserje o del portero y la posibilidad que se pueda contratar de acuerdo con los lineamientos establecidos en la Ley. Este es un punto fundamental para los copropietarios ya que en la seguridad se gastan alrededor del 50-60% de los recursos de la propiedad horizontal.</p> <p>Otro aspecto importante es que se ofrezca una capacitación para las personas que van a comprar un inmueble en la propiedad horizontal, para que sepan qué implica vivir ahí y cuáles son las normas de convivencia. Además, considera que no hay incentivos para participar en las decisiones de la propiedad horizontal, lo cual debería incorporarse en el proyecto de ley.</p> <p>Lorena Carvajal – Administradora de propiedad horizontal</p> <p>Señala frente al proyecto de ley, que es muy importante el glosario, ya que permite tener claridad de los conceptos y hacerlos más cercanos y entendibles para las personas.</p> <p>Cuestiona hasta qué punto la propiedad horizontal es privada y el por qué no recibe ningún tipo de beneficio, teniendo en cuenta, que el 74% de la población vive en propiedad horizontal y los recursos que la propiedad horizontal aporta a la economía del país. En este</p>
<p>sentido, considera que la propiedad horizontal podría recibir algún tipo de beneficio o servicios, como los que reciben las JAC.</p> <p>Teniendo en cuenta lo anterior, propone crear una secretaría de propiedad horizontal en todas las alcaldías. Finaliza, señalando la necesidad de capacitación de los funcionarios de las diferentes entidades que atienden lo relacionado con la propiedad horizontal, para que puedan guiar adecuadamente a los ciudadanos.</p> <p>Néstor Hoyos – Ciudadano</p> <p>Manifiesta que radicó previamente algunos aportes al proyecto de ley en la Comisión Primera. A su vez, señala que los puntos más relevantes de su documento son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La caracterización de cómo se trabaja precariamente por parte de los administradores y consejos de administración. - La necesidad de promover la descentralización. - Los administradores, para actuar adecuadamente, deben tener en cuenta normas como el Código Sustantivo del Trabajo y la Ley 100 de 1993. - Se deben permitir las alianzas público-privado para los estratos 1, 2 y 3, lo que permitirá un desarrollo para las propiedades horizontales. - La propiedad horizontal debería recibir servicios del Estado como los programas de primera infancia, los cuales se pueden adelantar en los salones comunales. - Solicita revisar el proyecto de ley a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial para que este no presente problemas de inconstitucionalidad. - Aumentar el fondo de imprevistos al 2%. - Los cuerpos de administración deben ser elegidos por periodos de 2 años, y no 1 año, ya que este tiempo no es suficiente para poder hacer la labor correspondiente. - Los Consejos Locales deben ser mecanismos a nivel municipal y departamental. - Sobre el control e inspección de los administradores, considera que esto no tiene que ser una carga adicional para las alcaldías, sino que debe ejercerse por parte de colegios o asociaciones. <p>Carlos Tobón – Ciudadano</p> <p>Afirma que la Ley 675 de 2001 es benévola y que se generó sobre conceptos comerciales, pero se debe aprovechar la oportunidad para modificar algunos temas.</p> <p>En relación con el proyecto de ley, señala lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Solicita que el registro no se haga en las alcaldías, sino ante las Cámaras de Comercio. 2. Considera que los administradores de la propiedad horizontal deberían ser una persona jurídica que cuente con el respaldo de los gremios. 	<ol style="list-style-type: none"> 3. La propiedad horizontal debe aplicar las nuevas tecnologías, de tal forma, que no se exija la participación presencial en un 100% y que se eliminen las reuniones de segunda convocatoria y por derecho propio. 4. Solicita eliminar el comité de convivencia, ya que el mismo propietario no debería ser quién arregle los asuntos internos. 5. Solicita eliminar el cargo de revisor fiscal o que se opte por una figura opcional, dependiendo del tipo de propiedad horizontal. 6. Se debe aclarar en materia tributaria, que las cuotas ordinarias o extraordinarias, no están sujetas a impuesto, pero si se genera otro tipo de ingresos, si se deben pagar impuesto a la renta e IVA. 7. Todas las copropiedades deben estar exentas del impuesto de industria y comercio. 8. La responsabilidad de los miembros del consejo de administración debe estipularse y ser similar a la del administrador. 9. Deben diferenciarse los tipos de propiedad horizontal, ya que esta no es solo de tipo residencial. 10. El proyecto de ley debería tener el trámite de una ley estatutaria y no ordinaria, esto evitaría muchos problemas de inexequibilidad. 11. El Ministerio del Interior es el que está llamado a armonizar la regulación con los demás ministerios, en este sentido, el proyecto de ley debería centrarse en eso. 12. La entrega de zonas comunes no debe estar dentro de los reglamentos de la propiedad horizontal, ya que esto corresponde a las obligaciones del constructor. 13. Determinar que el cobro de cartera debe tener un cobro expedito y preferencial. 14. En cuanto a las leyes territoriales, estas deben tener mayor énfasis. 15. Se debe tener en cuenta que la propiedad horizontal se convirtió en un aspecto importante en el manejo de la convivencia y de las personas, por lo que la idoneidad del administrador no se puede determinar por un reglamento o la ley. <p>Eve Polaco Becerra – Ciudadano</p> <p>Agradece el espacio y menciona que se va a referir a lo que considera un vacío legal en el párrafo 2 del artículo 50 de la Ley 675 de 2001, referente a la idoneidad del administrador de la propiedad horizontal. Frente a este tema, propone que apoyados en el Subsistema Nacional de Calidad desarrollado por Colombia y a través del organismo de acreditación ONAC y de los organismos de evaluación correspondientes, se haga una certificación sobre la competencia e idoneidad del administrador con base en la norma ISSO 17024. Con esto, se podrá obtener una certificación, la cual tendrá validez en otros países de Latinoamérica, al demostrar la idoneidad a través de la formación, capacitación y de la experiencia.</p> <p>Juan Diego Díaz – ASISPRO</p> <p>Comienza su intervención indicando que la situación que hemos vivido con la pandemia, ha demostrado que existen varias fallas o vacíos en la Ley 675 de 2001, especialmente, en lo relacionado con el artículo 44, sobre la asistencia de la totalidad de los propietarios a las reuniones, ya que esto restringe la participación ciudadana. En ese sentido, se debe modificar la obligación de la asistencia del 100% de los copropietarios.</p>

<p>Por otro lado, afirma que es sumamente necesario que el reglamento de la propiedad horizontal esté vinculado con un manual de convivencia que tenga contempladas unas sanciones y que autorice a los consejeros o administradores, imponer multas, cuando se incumple lo establecido.</p> <p>Beatriz Helena García – Ciudadana</p> <p>Lamenta que en las propiedades horizontales no se tiene en cuenta el arduo trabajo y el amor a la labor que tienen los administradores. Por otro lado, le parece importante que exista la posibilidad de denunciar las malas praxis de algunos administradores.</p> <p>Otro punto a considerar, es el de regular las tarifas de los honorarios de los administradores, ya que esto se está convirtiendo en una competencia que solo evalúa los títulos y grados, pero no tiene en cuenta que esas personas están administrando varias propiedades al tiempo, lo cual sin duda, limita o condiciona la cantidad de tiempo que le pueden dedicar a la propiedad horizontal.</p> <p>Finaliza señalando que es muy importante que el administrador sea nombrado por la asamblea, dado que hay muchos consejos de administración, conformados por personas de la misma familia y esto puede condicionar o limitar las decisiones que se tomen.</p> <p>Teresa Leyva – Ciudadana</p> <p>Manifiesta su preocupación, con relación a las pocas ayudas brindadas a la propiedad horizontal durante la pandemia, ya que solo se dieron tres meses de plazo para pagar la cuota de administración, por lo que considera que no hubo un cambio o beneficio significativo para los copropietarios.</p> <p>Por otro lado, considera necesario tener en cuenta que en la Ley 675 de 2001 se establecen unos parámetros para poder aplicar lo relacionado a la participación de los copropietarios, sin vulnerar sus derechos.</p> <p>A su vez, no está de acuerdo con las asociaciones, ya que cobran sumas de dinero que terminan saliendo de la cuota de administración y sobre las que se no tiene control alguno, a pesar de estar captando dinero.</p> <p>De igual manera, no considera que la propiedad horizontal deban registrarse en la Cámara de Comercio, sino ante las alcaldías, ya que estas son las encargadas de vigilar los recursos.</p> <p>Finalmente, señala que otro tema a tener en cuenta, son las propiedades bifamiliares que no tienen administración, porque no hay zonas comunes, así como los tipos de propiedad horizontal no residenciales, que requieren de una regulación particular y clara.</p>	<p>María Gladys Arena – Tecnóloga en administración de propiedad horizontal</p> <p>Su intervención comienza afirmando que las copropiedades no deberían escoger a amigos para la administración, sino que la escogencia debería estar basada en criterios objetivos como la idoneidad y formación.</p> <p>En cuanto a los honorarios que reciben los administradores, afirma que las empresas administradoras no deberían pagar por contrato, sino por la cantidad de copropiedades que se administra, ya que se está precarizando el trabajo.</p> <p>Finaliza resaltando la necesidad de dar capacitaciones y formaciones a los copropietarios para que sepan cómo funciona el régimen de propiedad horizontal y cómo tener una buena convivencia. Además, considera oportuno que exista un ente regulador que se encargue de vigilar a la propiedad horizontal.</p> <p>Nancy Yaneth Espinoza – Consejo Administrador de propiedad horizontal de la localidad de Usaquén</p> <p>Comienza resaltando la importancia de la idoneidad y profesionalización del administrador. Considera injusto que al administrador se le den tantas facultades y no se tenga en cuenta la responsabilidad que tienen en el marco de su ejercicio. En este sentido, indica que esta reglamentación puede servir para que se identifique al administrador como un profesional o un gerente en donde también se le reconozca la experiencia en el ejercicio del cargo.</p> <p>Luz Dary Cárcamo – APH SAS Barranquilla</p> <p>Agradece el espacio de participación e indica que apoya la iniciativa. Afirma que desde la compañía que representa, se solicita dar mayor participación a los copropietarios. Por otro lado, consideran que la formación a los copropietarios en materia de propiedad horizontal, disminuiría los problemas de convivencia.</p> <p>Finalmente, señala que apoya la noción de considerar a los administradores de la propiedad horizontal como gerentes de las comunidades.</p> <p>Germán Bulla - Ciudadano</p> <p>Manifiesta que tiene profunda molestia e incomodidad por la audiencia que se organizó, ya que si bien se ha dado un espacio de participación, solo han intervenido 3 ciudadanos que son propietarios, los demás intervinientes han sido asociaciones y agremiaciones que no están pensando en una política pública. Esta molestia se deba a que no considera que sea una actitud generosa con la ciudadanía, que aporta en gran medida a la economía del país.</p>
<p>Afirma que hay más de 400,000 empleos que se generan solo en Bogotá gracias a la propiedad horizontal, pero el IDPAC no ha sido capaz de establecer una política pública en la materia. En esta medida, critica las diferentes acciones que se han llevado a cabo para lograr crear una política pública, pero que no han tenido resultados favorables. Cuestiona la necesidad de tener consejos locales, si estos no tienen un horizonte, un frente organizado y temático para tomar decisiones de lo que la ciudadanía necesita.</p> <p>Respecto a la propuesta de tener una entidad que cuente con la representación de los diferentes sectores, considera que no funcionaría ya que no hay institucionalidad y pone como ejemplo, el no actuar de la Fiscalía frente a las denuncias que se ponen contra los administradores.</p> <p>Finaliza pidiendo que se cree una mesa técnica y se suspenda el proceso apresurado para aprobar esta iniciativa, ya que en esta mesa, se podrá hacer un estudio serio del tema.</p> <p>Gustavo Bustamante – Administrador de propiedad horizontal</p> <p>Agradece el espacio de participación e indica que se referiría a algunos puntos desde la visión de administrador de propiedad horizontal de diferentes estratos. En primer lugar, indica que se habla de la virtualidad, sin tener en cuenta que hay personas que no saben leer ni escribir, que no tienen teléfono o que las administraciones no cuentan con el presupuesto para poder implementar este tipo de mecanismos. Por eso, se deben evaluar estas medidas pensando en los diferentes estratos y regiones del país.</p> <p>En segundo lugar, considera que el proyecto de ley presenta un desbalance entre las exigencias que se le piden al administrador y las exigidas a los copropietarios. Por un lado, al administrador se le exige tener idoneidad y experiencia para ejercer el cargo, y por el otro lado, no se regula lo correspondiente a la responsabilidad de los propietarios sobre la participación y el conocimiento de las reglas para tener una adecuada convivencia.</p> <p>Así mismo, afirma que los consejos de administración muchas veces están arreglados, porque hay personas que pueden estar años en esos cargos y no existe regulación alguna sobre la participación de los copropietarios.</p> <p>En cuanto a la vigilancia, resalta que la mayor cantidad del presupuesto va dirigida a cubrir este servicio y otro porcentaje al aseo, lo que lleva a que no exista presupuesto para el mantenimiento. Pone como ejemplo, que hay lugares en donde muchas constructoras no entregan los inmuebles en el estado adecuado y la propiedad horizontal tiene que invertir mucho dinero en hacer las reparaciones correspondientes, sin lograr que la constructora o las entidades cumplan con sus obligaciones.</p> <p>Finaliza afirmando que el proyecto de ley no tiene en cuenta a la población vulnerable, por lo que solicita que se tenga en cuenta a esta población, y se adopten medidas que se ajusten a su realidad.</p>	<p>Santander Barraza – Colegio de Administradores de la Propiedad Horizontal de Barranquilla</p> <p>Considera que el gran problema que existe en la propiedad horizontal, es la falta de conocimiento sobre las normas que la regulan, lo que ha llevado a que esta capacitación y formación recaiga en los administradores, sin que sea una de sus funciones.</p> <p>Considera pertinente que en la ley se incluya la obligatoriedad de capacitación y formación para las personas que comiencen a vivir en una propiedad horizontal, es decir, se deben establecer procesos formativos para la adquisición de la vivienda.</p> <p>Por otro lado, sobre la idoneidad de los administradores, considera que se debe exigir la formación técnica del administrador. Finaliza afirmando que se debe crear un Comité de Ética que se encargue de sancionar las actuaciones inadecuadas.</p> <p>Yaneth Zuleta – FENALCO Antioquia</p> <p>Manifiesta que entiende la necesidad de ajustar la regulación vigente a las necesidades que se presentan en la actualidad, como la incorporación de mecanismos que permitan la virtualidad. Cuestiona si es necesario o no expedir una nueva norma que regule la materia, o si es mejor adecuar la existente para actualizarla y darle mayor dinamicidad.</p> <p>Respecto al proyecto de ley, le preocupa que la iniciativa se centra en la regulación de la propiedad horizontal de uso residencial, dejando por fuera los otros tipos que existen, cuyas necesidades no podrán resolverse, por ejemplo, los centros comerciales que son un gran motor en la economía del país y polos de desarrollo. Finaliza señalando que estas propiedades horizontales se convierten en reales empresas que tienen necesidades particulares y esto debe regularse.</p> <p>Gerardo Duque - Presidente de la Federación de Colegios de Abogados de Colombia, parte de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal</p> <p>Agradece el espacio que se brinda y comienza su intervención refiriéndose a algunos artículos del proyecto de ley:</p> <p>Con relación al artículo 5, le parece muy acertado lo referente al uso de las tecnologías de información, ya que responde a las adecuaciones que exige la realidad que se está viviendo. Sin embargo, considera que se puede establecer que las administraciones de las copropiedades de estrato 1, tengan una cobertura gratuita de internet, lo cual se puede articular con el Ministerio de Tecnologías.</p>

<p>Con respecto al artículo 18, afirma que el revisor fiscal no hace parte de la administración, ya que es una figura neutral y de control, de acuerdo con los conceptos de la Corte Constitucional sobre la materia.</p> <p>Con relación al artículo 22, parágrafo 3, pone de presente que esta disposición sería un error, ya que ahondaría y generaría nuevos conflictos de convivencia. De igual manera, afirma que ya existe la figura de conjunto mixto que regula el aspecto comercial.</p> <p>Mauricio Rodríguez Gaitán – Ciudadano</p> <p>Señala en su intervención diferentes aspectos, los cuales se describen a continuación:</p> <p>En primer lugar, considera que la Ley 675 de 2001 no debe derogarse, sino actualizarse y que debe estar acorde con las otras normas que regulen la materia, la jurisprudencia y demás reglamentación que existe.</p> <p>El objetivo principal de esta reforma debe ser atender las necesidades de los propietarios, que se ven reflejadas en las múltiples acciones de tutela que se han interpuesto.</p> <p>Pone de presente la gran dificultad de acudir al litigio para impugnar las decisiones que se tomen, ya que este proceso puede durar 2 años o más, dando lugar a hechos cumplidos, en donde no será posible retroceder las actuaciones.</p> <p>Menciona frente al cobro de cartera, que este se puede hacer mediante el proceso monitorio.</p> <p>Considera que hay muchos temas que podrían tener una solución, si existiera un ente gubernamental con funciones de vigilancia, inspección y control respecto de la actuación de los órganos administradores.</p> <p>Termina su intervención, señalando que hay varios artículos que necesitan una reglamentación, estos son: 7, 15, 30, 33, 50, 52 y 56.</p> <p>Dario Fernando Andrade – Ciudadano</p> <p>Comienza su intervención aclarando que hablará sobre la inclusión de las nuevas tecnologías de la información en la reforma a la Ley 675 de 2001. Afirma que estas han sido el elemento de transformación durante este tiempo de pandemia y que han sido fundamental para lograr una mayor unión y participación ciudadana.</p> <p>Frente a las nuevas tecnologías de la información explica que el desarrollo es muy avanzado y que en la actualidad se habla sobre el concepto de "Smart city". Además, indica que la eficacia, eficiencia y efectividad son pilares de la gestión en donde se debe incorporar los tipos de herramientas que existen y la modalidad en la que se pueden utilizar. Sin embargo, considera que es un desacierto el uso de las tecnologías gratuitas ya que baja la competitividad.</p>	<p>Así mismo, considera que la comunicación es una de las grandes falencias en los procesos de las propiedades horizontales y este factor es muy importante en la gestión y el liderazgo que se requiere por parte de los administradores.</p> <p>Termina su intervención señalando que en la exposición de motivos se habla sobre la importancia del uso de estas tecnologías y sobre la gradualidad en su implementación, pero se podría concluir que el uso de estas serán un saludo a la bandera por la falta de precisión y claridad que se debe dar respondiendo a las necesidades del siglo XXI.</p> <p>Dario Fernando Andrade - Smart management</p> <p>La intervención se centró en la inclusión de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, partiendo de las plataformas tecnológicas como elemento transformador y necesario, que han logrado en la pandemia propiciar la unión y la participación ciudadana. Por otra parte, se llama la atención en el uso de programas y plataformas con todas sus funciones, es decir en su versión pro, con el propósito de obtener una mejor gestión y despliegue.</p> <p>Considera que en el articulado del proyecto, cuando se habla del uso y la apropiación de las tecnologías de la información y comunicación, no hay claridad suficiente y hace falta la precisión en términos concretos de tiempo, modo y lugar.</p> <p>León Muestein - Ciudadano</p> <p>La intervención va dirigida en dos partes. En primer lugar, en cuanto a los seguros en la propiedad horizontal, descritos en el artículo 80, señala que estos se refieren a pólizas que cubren a la propiedad en caso de terremoto e incendio y son obligatorios; no obstante, en la realidad, en Colombia solo entre el 20% y 30 % de las propiedades horizontales están aseguradas, poniendo en gran riesgo a los administradores y propietarios. Por ello, se debe hacer énfasis en que las aseguradoras expidan de manera expedita estas pólizas y se sugiere que se cree el SOIT (Seguro obligatorio de incendio y terremotos) para las copropiedades que no puedan acceder a una póliza.</p> <p>En segundo lugar, se debe prestar atención a la cartera y darle un tratamiento especial, porque es el rubro que más afecta a la propiedad en su patrimonio.</p> <p>Lorena López - Administradora de Antioquia</p> <p>Considera que es importante reconocer que el manejo de la propiedad horizontal en las regiones es diferente, porque no hay apoyo y asesoría adecuado por parte de los funcionarios de las alcaldías, ya que estos no están capacitados. De igual manera, las constructoras muchas veces no están siendo reguladas y esto termina siendo un problema para los administradores. Por estas razones, es urgente hacer realidad este proyecto.</p>
<p>Martha Lucia Musus - Ciudadana</p> <p>En la intervención se realizaron una serie de recomendaciones: 1) Cuando se habla de idoneidad, se deben tener en cuenta también las normas técnicas sectoriales 602 y 05, para que sean implementadas; 2) Se debe revisar la prescripción y el régimen de protección del patrimonio en familia, para que este no genere inconvenientes en el recaudo de cartera en los estratos bajos; 3) Establecer tarifas para el servicio de vigilancia en los estratos 1, 2 y 3, ya que la Ley 70 del 2002 no lo hace; 4) Se sugiere crear un centro de asesoría en propiedad horizontal, encabezado por el SENA. De igual manera, sería ideal que en las universidades se creara una cátedra en derecho y contabilidad en propiedad horizontal; 5) Se sugiere que los funcionarios que realizan la inspección, vigilancia y control tengan un certificado de idoneidad para un control efectivo y 6) No es aconsejable que el registro se efectúe en la Cámara de Comercio, ya que las propiedades horizontales son entidades sin ánimo de lucro, en cambio se puede generar un registro independiente, que a su vez pueda atender los inconvenientes originados en las propiedades.</p> <p>Carmenza Quiroz - Habitante de la Ciudadela Nueva Occidente de Medellín</p> <p>Las viviendas VIS y VIP no están contempladas ni en la Ley 675 de 2001 ni en el proyecto de ley que pretende modificarla. Por ello, se hace un llamado a que se tengan en cuenta las dinámicas sociales, económicas y culturales especiales de este tipo de viviendas y sus particularidades sean atendidas en el proyecto.</p> <p>Diego Mauricio Sierra - Ciudadano</p> <p>Resalta como puntos importantes del proyecto, que se modifique, y no, que se derogue la norma actual; la implementación de las tecnologías de la información y las comunicaciones y el registro de los administradores que llevará a la profesionalización de estos.</p> <p>Por otro lado, llama la atención sobre tres puntos: 1) La entrega de las zonas comunes a los administradores provisionales; 2) el cambio de términos en el proceso de impugnación de actos de la asamblea dispuesto en el artículo 58 del proyecto, que no es el mismo que el establecido en el Código General del Proceso y 3) el problema con el quórum calificado del 70 %, ya que en propiedades de gran volumen, es imposible reunir este quórum.</p> <p>Pablo Emilio Vega - Ciudadano</p> <p>Propone cuatro temas: en primer lugar, tener en cuenta todas las leyes, decretos y jurisprudencia (360 en total), para la construcción del proyecto de ley; en segundo lugar, la ubicación de los proyectos en los municipios, ya que se están construyendo cerca de plantas de tratamiento de aguas; en tercer lugar, solicita revisar el tema de la idoneidad, porque el gobierno no ha establecido bajo qué parámetros será y esto produce</p>	<p>inconvenientes y por último, el establecimiento de la tabla de honorarios para los administradores.</p> <p>Felipe Vargas - Miembro de un Consejo de Administración</p> <p>Manifiesta que el proyecto también debe tener en cuenta la figura del revisor fiscal, el cual tiene responsabilidades. Por otro lado, debe regularse el manejo de los datos públicos por parte de las empresas de vigilancia, que tienen acceso a estos sin control y restricción.</p> <p>Carlos Abisambra - Ciudadano</p> <p>En su intervención señala algunas cuestiones prácticas que en su concepto, serían importantes revisar en el proyecto de ley, como lo son: 1) la exclusión del cuatro x mil a las cuentas bancarias de propiedades horizontales y la gratuidad de servicios en las entidades financieras, 2) la creación de un formato más expedito de paz y salvo para hacer la transferencia de dominio y 3) la creación de un mecanismo para no generar una modificación costosa de los reglamentos, de manera que sea de forma automática, sin reforma a los reglamentos de propiedad horizontal.</p> <p>Jorge Enrique Hernández - Consejero Distrital de Propiedad Horizontal</p> <p>Considera que resulta fundamental la decisión de modificar/actualizar la Ley 675 de 2001. Por otro lado, manifiesta que uno de los aspectos claves que se deben tener en cuenta es el fortalecimiento del SENA para que haga capacitaciones a nivel nacional. El Sena es un instituto que tiene la capacidad académica, para dar cursos, diplomados y en especial, podría dar la certificación de idoneidad a los administradores de forma gratuita. La gratuidad va ayudar a no crear ofertas de alto costo y sin parámetros. En suma, es necesario capacitar a todos los actores de la propiedad horizontal, para evitar muchos problemas y que se permita la homologación de materias.</p> <p>Cesar Augusto Mogollón</p> <p>Manifiesta que hay una gran necesidad en establecer estadísticas sobre la propiedad horizontal en Colombia, que aportarían a la estructuración del proyecto, como el aporte de la propiedad horizontal al PIB, la tasa de empleo, la tributación, etc. Se sugiere realizar un banco de datos sobre las propiedades horizontales.</p> <p>Otros aspectos que se resaltaron fueron la creación de normas de procedimiento específico para las viviendas VIS y VIP.</p> <p>Por otro lado, manifiesta que debe revisarse la connotación de entidad sin ánimo de lucro de la propiedad horizontal y la desafortunada elección de asignar la inspección, vigilancia y control a las entidades territoriales, en lugar de las superintendencias, que en su concepto, están en la capacidad de hacerlo.</p>

Jackelin Gil Rey - Administradora y contadora

Considera que hay que exigir idoneidad a los integrantes del consejo de administración, ya que deben tener conocimiento de las normas y armonizar lo consignado en las asambleas. También, se debe tener en cuenta las pequeñas propiedades horizontales frente a temas como los poderes y las tarifas del sistema de vigilancia.

Raquel Agudelo B&C Alta Gerencia

En su intervención señaló una serie de recomendaciones para el articulado y el proyecto en general, las cuales son: 1) la aclaración de las facultades de los funcionarios de las entidades territoriales; 2) la ausencia de reglamentación (decretos reglamentarios) por parte del gobierno; 3) la falta de regulación de los consejos de administración (co administran); 4) la necesidad de regular los tipos de propiedades horizontales; 5) la regulación de las empresas de vigilancia frente al tema de valores y tarifas, teniendo en cuenta el número de unidades y el estrato. En ese sentido, se aconseja en el artículo 107, que la acreditación sea de mínimo 2 años. 6) se pregunta si el Ministerio del Interior ya tiene planes de reglamentar el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal y 7) solicita que se mantenga el artículo 43 de la Ley 675 de 2001, donde se exonera a la propiedad horizontal del pago de impuestos nacionales y de industria y comercio.

Hernando Carrillo - Ciudadano

Considera que se debe tener como punto central la convivencia pacífica en las propiedades horizontales, las acciones que se hagan irán dirigidas a mejorar esta materia, por ello es necesario que el Estado genere un tipo de sostenibilidad para las propiedades VIS y VIP; se unifiquen todas las normas alrededor del proyecto de ley; se analice la forma de construir políticas públicas alrededor de la propiedad horizontal y para finalizar, manifiesta que sería muy importante priorizar las dificultades para cobrar las carteras.

II. OBJETO DEL PROYECTO

El proyecto tiene por objeto expedir el régimen de propiedad horizontal en Colombia.

III. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto de ley fue motivado por sus autores en los siguientes términos:

1. Introducción

El presente proyecto de ley pretende reformar el régimen de propiedad horizontal en Colombia. Lo anterior, teniendo en cuenta entre otros aspectos; el aumento de las propiedades horizontales en el país y, segundo, la necesidad de adecuar la Ley 675 de

2001 a las nuevas realidades, teniendo en cuenta que esta normatividad fue expedida hace 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.

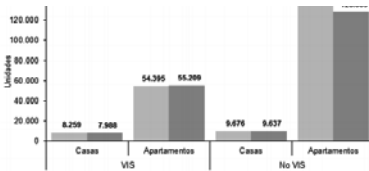
3. La importancia de la propiedad horizontal en la actualidad

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.

¹ Disponible en: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/kenso-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.

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.

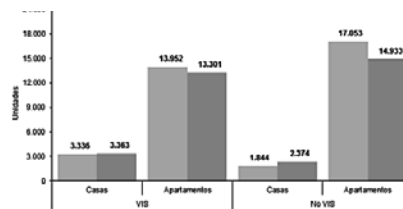
A nivel nacional, de acuerdo con cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas —DANE—, en el primer semestre del 2018, en lo que se refiere a VIS, se reportaban 8259 unidades de casas y 54.395 apartamentos. Por su parte, en el segundo semestre del 2019, se reportaron 7988 unidades de 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.



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

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

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



Fuente: DANE, CEED
 * Cifra provisional

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

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

Destinos	Área en proceso				Área pospuesta			
	Área culminada (e)	Nueva (b)	Continúa en proceso (d)	Reinicia proceso (c)	Total área en proceso (e+d+c)	Nueva (f)	Continúa pospuesta (g)	Total área pospuesta (g+h)
Total	8.990.258	8.386.976	22.272.696	582.225	26.391.837	1.857.219	7.488.090	8.386.209
Apartamentos	2.036.787	2.037.548	14.372.065	375.528	16.737.068	753.841	3.060.209	3.813.050
Casas	479.889	432.766	1.284.605	75.677	1.793.048	225.707	2.420.429	2.646.136
Oficinas	148.470	134.669	1.045.847	20.731	1.203.247	38.838	246.944	285.782
Comercio	222.627	198.613	1.927.146	74.179	2.399.938	144.522	407.714	552.236
Redesgas	132.543	182.064	638.484	6.846	825.434	43.223	403.754	446.977
Educación	127.876	117.943	750.111	22.700	890.754	32.719	157.039	228.758
Hotelerías	37.387	27.728	298.739	9.654	337.061	35.382	215.347	250.729
Hospitales	65.057	120.700	524.751	4.200	659.653	11.964	298.854	244.918
Admisión pública	12.905	43.272	154.495	4.574	205.241	1.935	49.750	51.685
Otros*	126.702	221.653	1.264.923	53.788	1.538.362	70.888	899.150	468.738

Fuente: DANE, CEED
 * Cifra provisional

* Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se 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).

<p>Este proyecto tuvo como enfoque determinar la idoneidad del administrador de propiedad horizontal, mediante la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores y Administradores de Propiedad Horizontal —RAA—. Se estipuló que las Entidades Reconocidas de Autorregulación —ERA—, serían las encargadas de la supervisión y función disciplinaria de los administradores, por analogía con la Ley 1673 de 2013, por medio de la cual se regula y establece responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado.</p> <p>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.</p> <p>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 (Radicionados 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. Articulado propuesto</p> <p>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.</p> <p>5.1. Creación de un sistema de registro y sanciones con relación a los administradores de la propiedad horizontal</p> <p>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.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>El criterio constitucional y jurisprudencial para regular la idoneidad</p> <p>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 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. 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,</p>

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.

El interés general y los derechos individuales en la jurisprudencia constitucional

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.

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".

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).

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)

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.

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:

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

"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).

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).

Requisitos para acreditar la idoneidad

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.

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 expectativas favorables que permiten el ejercicio actual de la actividad no pueden ser eliminadas intempestivamente.

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.

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.

Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal – RUAPH-

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).

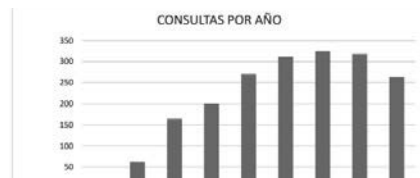
El proyecto busca crear una plataforma digital denominada Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público y unipersonal. La inscripción será requisito para el ejercicio de la actividad, siempre que: (i) Se acredite educación media mediante 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.

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.

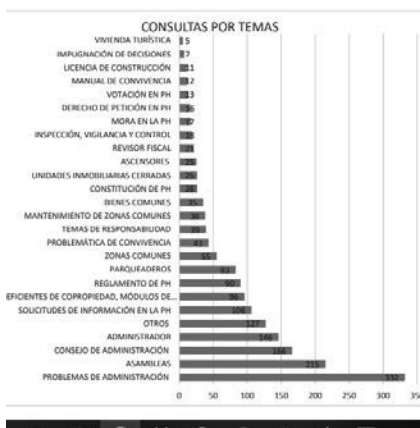
5.2. Introducción de un régimen comunitario

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

⁵ IDPAC atención al Usuario página Principal.

(12 %), ruido (8 %), multas y sanciones (5 %), manejo de dinero (5 %) y revisor fiscal (5 %). 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 periodo 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:

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

⁷ <https://www.elheraldo.co/barranquilla/los-siete-limos-mas-frecuentes-en-la-propiedad-horizontal-605960>

1. Promover la participación ciudadana a través del uso de los mecanismos legales pertinentes, bien sean de iniciativa particular o por autoridad pública, en materia de propiedad horizontal a nivel local, municipal y distrital.
 2. Articular en los municipios y distritos las diferentes instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.
 3. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden municipal y distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.
 4. Asesorar y absolver las inquietudes de la administración local, municipal o distrital en las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los temas concernientes con propiedad horizontal.
- 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

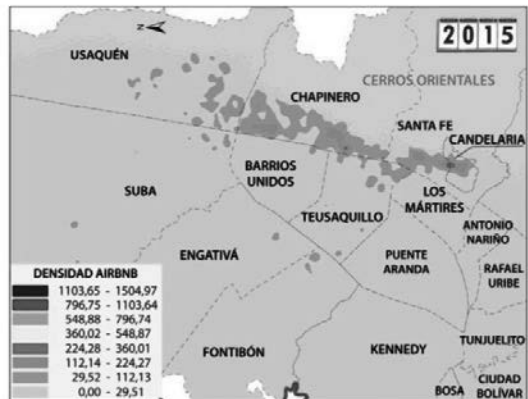
En el ejercicio de las funciones de control, se podrán ordenar correctivos consistentes en la alerta de incumplimiento, realización de cursos pedagógicos, amonestación escrita, remisión de los casos a las autoridades competentes o imposición de multas de hasta 5000 UVT, atendiendo las reglas del debido 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:

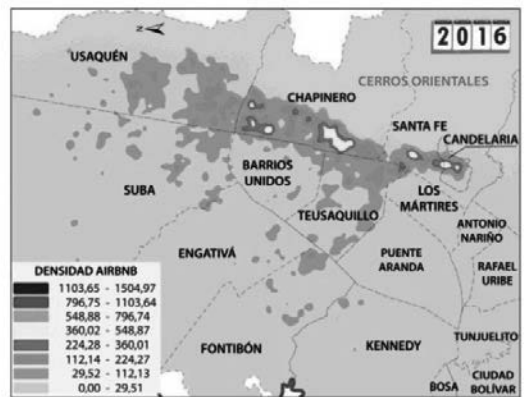
⁸ Disponible en: <http://www.bogotaturismo.gov.co/sites/default/files/Estudio%200ferta%20Airbnb%20Bogota2015-2019.pdf>

Ilustración 1. Densidad oferta Airbnb Bogotá 2015



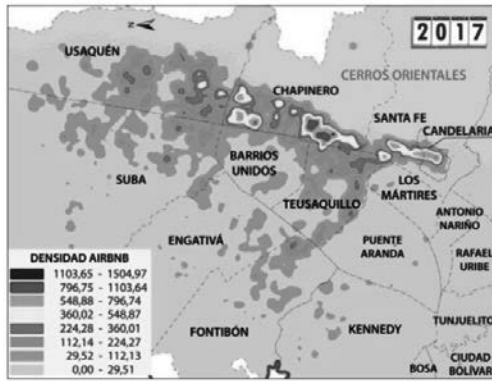
Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

Ilustración 2. Densidad oferta acumulada Airbnb Bogotá 2015 - 2016



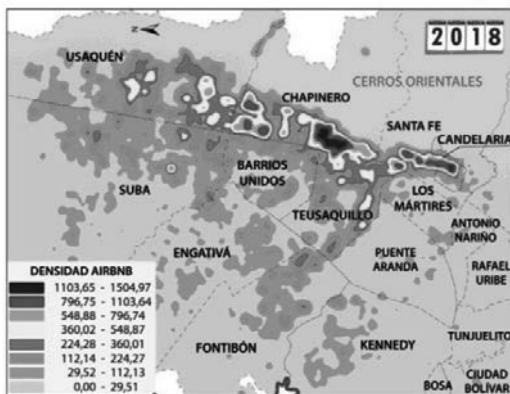
Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

Ilustración 3. Densidad oferta acumulada Airbnb Bogotá 2015 - 2017



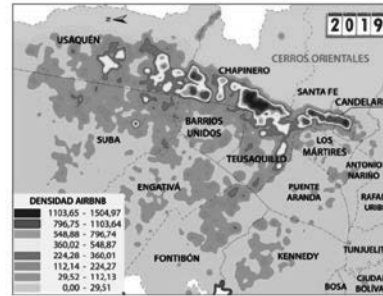
Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

Ilustración 4. Densidad oferta acumulada Airbnb Bogotá 2015 - 2018



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

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.

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.

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-vivienda-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 Heraldo. 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>

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

CONSTITUCIONAL:

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

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

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

1. Interpretar, reformar y derogar las leyes.

LEGAL:

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

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

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

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

V. SITUACIONES QUE PUEDEN LLEGAR A CONFIGURAR CONFLICTO DE INTERÉS

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 ese sentido, como ponente de este Proyecto de Ley, considero que su contenido y propuesta es de carácter general, por lo que no configuraría un conflicto de interés, residir en una propiedad horizontal, sin embargo, se sugiere que cada congresista evalúe su situación particular, a fin de determinar si por cuestión de alguno de los artículos en concreto, puede encontrarse en un conflicto de interés.

VI. PLIEGO DE MODIFICACIONES

Se presenta a continuación, el pliego de modificaciones al proyecto de ley. Como aclaración general se tiene, que de acuerdo a las observaciones recibidas en la audiencia pública y en diferentes espacios de participación y socialización, se optó por modificar y adicionar la

normativa actual y no realizar una derogatoria total de la ley vigente. En ese sentido, además de cambios particulares en artículos concretos, se modifican el título, el objeto y la numeración del proyecto a fin de integrar los nuevos artículos a la normativa actual.

TEXTO PRESENTADO POR LOS AUTORES DEL PROYECTO	TEXTO PRESENTADO – ARTÍCULOS SELECCIONADOS Y REUBICACIÓN EN EL ARTICULADO DE LA LEY VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
"Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones"	"Por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia".	"Por medio de la cual se modifica reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia".
ARTÍCULO 1º. 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 1º. Objeto. La presente Ley tiene por objeto modificar y adicionar la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia.	ARTÍCULO 1º. Objeto. La presente Ley tiene por modificar reforma y adicionar la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia.

ARTÍCULO 2º. 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 2º. Adicionar el Artículo 1º a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 1º. 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 2º. Adicionar el Artículo 1 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 1º. 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 3º. Principios. Son principios orientadores de la presente ley. 1. Función social y ecológica de la propiedad. La propiedad horizontal como forma especial del derecho de dominio deberá respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. 2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 2 de la Constitución Política, constituye fin esencial del Estado mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Con base en lo anterior los reglamentos de propiedad horizontal deberán garantizar la observancia de este principio, a través de mecanismos democráticos precisos, la determinación de derechos y obligaciones, así	ARTÍCULO 3º. Modificar el Artículo 2 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 2º. Principios. Son principios orientadores de la presente ley. 1. Función social y ecológica de la propiedad. 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	ARTÍCULO 3º. Modificar el Artículo 2 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 2º. Principios. Son principios orientadores de la presente Ley: 1. Función social y ecológica de la propiedad. 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

<p>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>convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Con base en lo anterior los reglamentos de propiedad horizontal deberán garantizar la observancia de este principio, a través de mecanismos democráticos precisos, la determinación de derechos y obligaciones, así como la convivencia, cooperación, fomento de la solidaridad a través de la fijación de normas de seguridad, salubridad y cuidado del medio ambiente.</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>territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Con base en lo anterior los reglamentos de propiedad horizontal deberán garantizar la observancia de este principio, a través de mecanismos democráticos precisos, la determinación de derechos y obligaciones, así como la convivencia, cooperación, fomento de la solidaridad a través de la fijación de normas de seguridad, salubridad y cuidado del medio ambiente.</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</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>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>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, 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>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 alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal, los cuales deben corresponder fielmente al</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>9. Protección de datos personales. En el desarrollo de las actividades de la propiedad horizontal deberán protegerse los datos personales de los diferentes actores de la propiedad horizontal y atender las garantías establecidas para cada tipo de información.</p> <p>ARTÍCULO 4º. Modificar el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 3º. 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</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>9. Protección de datos personales. En el desarrollo de las actividades de la propiedad horizontal deberán protegerse los datos personales de los diferentes actores de la propiedad horizontal y atender las garantías establecidas para cada tipo de información.</p> <p>ARTÍCULO 4º. Modificar el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 3º. 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</p>	<p>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, 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>de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.</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,</p>	<p>expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.</p> <p>El curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, deberá verificar que los documentos presentados sean conforme con la Ley y con la jurisprudencia vinculante de las altas cortes.</p> <p>Administración de Propiedad Horizontal. Es la actividad que imparte aplica el conocimiento para la debida dirección y gestión de los bienes</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. 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</p>	<p>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, 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>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, <u>de forma estratégica para lograr el funcionamiento y operación y sostenibilidad física, social, ambiental y económica de la propiedad horizontal.</u></p> <p>Administrador de Propiedad Horizontal. Es la persona natural o jurídica debidamente capacitada, inscrita e identificada en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, con manejo y liderazgo de comunidades, solución de conflictos, conocimiento y aplicación de la legislación del Régimen de Propiedad Horizontal; <u>designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración, ejercer la representación legal, asumir y cumplir las funciones y obligaciones descritas en la presente ley, en el reglamento de</u></p>	<p>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 alinderada en la escritura pública a través de la cual se constituya la propiedad horizontal y a la misma deberá asignársele</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. 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</p>	<p><u>copropiedad y en las demás normas afines.</u></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. Para efectos de la presente ley, por primer nivel se entenderá la conformación de propiedades horizontales</p>
<p>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</p>	<p>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</p>	<p><u>sobre agrupación de lotes. Por segundo nivel, se entenderán las propiedades horizontales que se conformen sobre los predios o inmuebles de primer nivel.</u></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</p>	<p>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</p>	<p>hasta tanto el propietario inicial decida mediante escritura pública, adicionar total o parcialmente el área restante o de futuro desarrollo a la propiedad horizontal por etapas existente. Dicha área restante o de futuro desarrollo deberá estar debidamente descrita y alinderada en la escritura pública a través de la cual se constituya la propiedad horizontal y a la misma deberá asignársele una matrícula inmobiliaria independiente. 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</p>	<p>categoría de bienes de propiedad horizontal, sino hasta tanto el propietario inicial decida mediante escritura pública, adicionar total o parcialmente el área restante o de futuro desarrollo a la propiedad horizontal por etapas existente. Dicha área restante o de futuro desarrollo deberá estar debidamente descrita y alinderada en la escritura pública a través de la cual se constituya la propiedad horizontal y a la misma deberá asignársele una matrícula inmobiliaria independiente. 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><u>Cuando se disponga de áreas de futuro desarrollo, el propietario inicial deberá consignar en la escritura pública el tipo de inmueble que se planea construir, esto es, de uso residencial, comercial o mixto.</u></p> <p>Área total de la unidad. Son todas aquellas áreas</p>

<p>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,</p>	<p>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>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>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</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</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, <u>en igualdad de condiciones</u>, tales como zona de recreación y deporte, <u>pasillos, circulaciones, puntos fijos</u> 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</p>
<p>los cuales se identifican los correspondientes bienes privados o de dominio particular. En el reglamento de propiedad horizontal se deberá identificar el predio respecto del cual se segregan los bienes privados, de conformidad con los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad de planeación competente. En todo caso, cuando el área de una unidad privada se localice en lotes distintos será necesario, previamente a la constitución de la propiedad horizontal, englobar los mismos. En el caso de los bienes comunes 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>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>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>Los bienes privados o de dominio particular que conforman el conjunto podrán ser áreas privadas libres de terreno y/o áreas privadas construidas destinados a vivienda, comercio o industria, localizados en una sola estructura o estructuralmente independientes. El conjunto podrá ser desarrollado por etapas en los términos previstos en la presente ley.</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</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</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</p>

<p>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</p>	<p>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</p>	<p>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</p>	<p>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>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 destinadas 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>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 destinadas a vivienda, comercio o industria, localizados en una sola estructura o estructuralmente independientes.</p> <p>El conjunto podrá ser desarrollado por etapas</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</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</p>	<p>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.</p>	<p>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 se 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 aplicar las disposiciones de órganos de administración y gobierno establecidas en la presente ley.</p>	<p>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</p>	<p>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, excluyendo parqueaderos y depósitos.</p> <p>Delegado. Persona natural que representa a uno o más copropietarios ante la asamblea general o multijunta, mediante una autorización escrita y suscrita por el copropietario respectivo.</p> <p>Edificio. Desarrollo inmobiliario conformado por una sola construcción</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>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>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><u>El gobierno nacional podrá reglamentar tarifas diferenciadas del servicio de vigilancia en propiedades horizontales, atendiendo el estrato socioeconómico de la propiedad horizontal.</u></p> <p>En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de</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, 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,</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</p>	<p>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, <u>entre otras</u>, a las siguientes modalidades. de uso residencial, dotacional, comercial y de servicios, industrial, mixto o por etapas. Por su parte, la modalidad residencial podrá ser bifamiliar o multifamiliar.</p> <p>Módulos de contribución. Índices que establecen la</p>
<p>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>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</p>	<p>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><u>Es el órgano de gobierno de propiedades horizontales de primer nivel, compuesto por el</u></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</p>	<p>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</p>	<p><u>número de miembros señalado en el respectivo reglamento, que representen de manera equilibrada los respectivos conjuntos o propiedades horizontales de segundo nivel que integran el primer nivel de propiedad horizontal. Las funciones y las condiciones de deliberación y decisión de este órgano serán las establecidas en el respectivo reglamento.</u></p> <p><u>Cuando la presente ley se refiera a Asamblea General de Copropietarios, frente a propiedades horizontales de primer nivel, se entenderá que se refiere a la Multijunta.</u></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</p>

<p>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 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</p>	<p>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>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.</p>	<p>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>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</p>	<p>Sobre esta modalidad de propiedad horizontal no es necesario aplicarle las disposiciones de órganos de administración y gobierno establecidas en la presente ley. <u>ni deberán inscribirse en el registro de propiedad horizontal.</u></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</p>
<p>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, 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>destinados al uso de servicios hoteleros, servicios bancarios, <u>centros comerciales</u> 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, 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</p>	<p>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>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</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><u>Se entenderá de uso mixto aquellas propiedades horizontales donde el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51% de la totalidad de coeficientes.</u></p> <p>Las áreas o sectores de la propiedad horizontal destinados a usos de <u>servicios hoteleros, comerciales o industriales a usos comerciales, industriales o de servicios</u> 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</p>	<p>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><u>Se entenderá de uso mixto aquellas propiedades horizontales donde el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51% de la totalidad de coeficientes.</u></p> <p>Las áreas o sectores de la propiedad horizontal destinados a usos de <u>servicios hoteleros, comerciales o industriales a usos comerciales, industriales o de servicios</u> 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</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>administración encargada de los bienes y servicios comunes generales a todos los sectores de la copropiedad.</p> <p>Se debe garantizar que los usos comerciales, industriales o de servicios no afecten el uso residencial.</p> <p>Propiedades horizontales por etapas. Corresponde a la modalidad de construcción de propiedad horizontal, en virtud de la cual el propietario inicial determina su desarrollo de forma gradual, ya sea en predios que se desarrollan por etapas o inmuebles que se construyen de la misma manera. La implementación de dicha circunstancia deberá describirse en el reglamento de propiedad horizontal respectivo. El área restante del predio de mayor extensión podrá ser libremente enajenada por su titular incluyendo los derechos para su desarrollo y construcción, así mismo, el propietario de dicha área restante podrá otorgar la escritura pública de adición al régimen de propiedad</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</p>		<p>horizontal o proceder a su desenglobe en caso de que las normas urbanísticas autoricen su desarrollo de forma independiente, sin afectar los derechos y bienes comunes de los propietarios de la propiedad horizontal de la(s) etapas ya construidas.</p> <p>Propiedad horizontal por niveles. Modalidad de propiedad horizontal a la que pueden ser sometidos predios localizados en suelo urbano y rural de los municipios y distritos, y por la cual se generan dos (2) o más niveles de propiedad horizontal.</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</p>
<p>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</p>	<p>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. Plataforma digital nacional administrada por el Ministerio del Interior, las Cámaras de Comercio, que en virtud de los principios de veracidad, transparencia y legalidad, se acreditan contiene los datos inscritos aportados por parte del administrador de propiedad horizontal. El registro será de carácter personal, obligatorio y público. A su vez, brinda la visibilidad de en el registro se publicarán oportunidades laborales para los inscritos, por medio de la postulación de vacantes por parte de 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,</p>		<p>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 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>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 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>La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes a</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><u>cualesquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica implica la aceptación y sometimiento al reglamento de propiedad horizontal.</u></p> <p>Reglamento de propiedad horizontal electrónico. 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>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 <u>integrantes</u> participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. <u>Las unidades inmobiliarias no podrán incluir espacio público, ni bloquear u obstruir el desarrollo y construcción de los sistemas viales interregionales y arteriales principales o del plan vial distrital, que cumplan con el plan de ordenamiento territorial –POT–</u></p> <p><u>Uso o destino específico. Es la destinación o uso específico comercial, dotacional o de</u></p>
		<p><u>servicios que el Reglamento de Propiedad Horizontal o la Asamblea General o Multijunta autorizan al propietario de una unidad privada ubicada en una propiedad horizontal de uso comercial y de servicios, de acuerdo con las normas urbanísticas y con las disposiciones que rigen la copropiedad. La definición de usos a que se refiere esta norma, solo será aplicable para los cambios de destino que se soliciten por el propietario con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, conservando las situaciones previas.</u></p> <p><u>Vivienda campestre, agrupación de viviendas constituidas por área privada construida y área privada libre, que conforman un todo de área total privada y cuyas viviendas no están separadas por muros y sus linderos vienen dados por la demarcación de cada lote con el lote vecino o con áreas comunes.</u></p>	<p>ARTÍCULO 5°. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente. La implementación será gradual hasta completar la totalidad de las actividades de la propiedad horizontal; incluyendo, requerimientos, archivos, permisos, certificaciones en línea, PQRS, los sistemas de ingreso y salida, control, manejo y operación de la contabilidad. Se habilitarán los pagos de las expensas a través de Internet. 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. En la página web o en cualquier medio telemático se deberá informar las líneas</p>	<p>ARTÍCULO 5°. Adicionar el Artículo 3° a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 5°. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente. La implementación será gradual hasta completar la totalidad de las actividades de la propiedad horizontal; incluyendo, requerimientos, archivos, permisos, certificaciones en línea, PQRS, los sistemas de ingreso y salida, control, manejo y operación de la contabilidad. Se habilitarán los pagos de las expensas a través de Internet. 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</p>	<p>ARTÍCULO 5°. Adicionar el Artículo 3° a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 53A°. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente. La implementación será gradual hasta completar la totalidad de las actividades de la propiedad horizontal; incluyendo, requerimientos, archivos, permisos, certificaciones en línea, PQRS, los sistemas de ingreso y salida, control, manejo y operación de la contabilidad. Se habilitarán los pagos de las expensas a través de Internet. La propiedad horizontal deberá propender por habilitar una página web o cualquier medio telemático que contenga <u>la información relevante para el funcionamiento de la propiedad horizontal, entre las que se encuentra,</u> los</p>

<p>y correos de atención a los copropietarios.</p>	<p>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>reglamentos internos, la información jurídica, contable, y presupuestal; mecanismos de resolución de conflictos, convocatorias a las asambleas y a los consejos, actas y toda la información referente a los órganos de <u>administración</u> y 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 <u>y los correos electrónicos de los órganos de administración y gobierno, revisoría fiscal, así como los entes de inspección, vigilancia y control.</u></p> <p><u>En el caso de que los copropietarios a través de una comunicación por escrito, informen un correo electrónico para recibir notificaciones, estas podrán realizarse a través de este medio, sin que se pueda alegar posteriormente indebida notificación.</u></p>	<p>TÍTULO II DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL</p> <p>CAPITULO I</p> <p>Constitución, contenido y modalidades de propiedad horizontal</p>	<p>Se suprime el título, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p> <p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	<p>PARÁGRAFO. En el caso de propiedades horizontales para inmuebles de uso mixto, en las cuales el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51%, la información contable, presupuestal, actas y contratos deberán estar disponible como mínimo quince (15) días hábiles anteriores de la reunión donde se aprueben las cuentas. En todo caso, la obligación de publicación no se extiende a documentos que versen sobre secretos industriales o información confidencial que pueda ser usada en detrimento de los intereses comerciales.</p>
<p>Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.</p> <p>ARTÍCULO 7°. 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 	<p>ARTÍCULO 6°. Modificar el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo.</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 	<p>ARTÍCULO 6°. Modificar el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo.</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 	<p>que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores de la propiedad horizontal, cuando fuere el caso.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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,</p>	<p>Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, <u>la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad</u> 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

<p>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 georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente Artículo.</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</p>	<p>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> <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 georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el</p>	<p>normas urbanísticas vigentes. No obstante, la Asamblea o la Multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar de la escritura.</p> <p>8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad de la propiedad horizontal.</p> <p>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> <p>La Asamblea o la Multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de</p>	<p>privados. La presente disposición podrá ser aplicada únicamente cuando dichas actividades mercantiles en los bienes privados se encuentren permitidas en las normas urbanísticas del municipio o distrito en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal correspondiente.</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 los 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>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 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 los tenedores y visitantes a los</p>	<p>copropiedad, podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar la escritura pública.</p> <p>Lo anterior, siempre que sea compatible con el plan de ordenamiento territorial respectivo.</p> <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 georreferenciados,</p>
<p>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>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 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>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 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>privados. La presente disposición podrá ser aplicada únicamente cuando dichas actividades mercantiles en los bienes privados se encuentren permitidas en las normas urbanísticas del municipio o distrito en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal correspondiente.</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</p>	<p>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 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</p>	<p>A su vez, los reglamentos de propiedad horizontal podrán prever la existencia de un reglamento interno de actividades, usos y destinos específicos en las copropiedades de uso comercial y de servicios, el cual será aprobado por la Asamblea General o la Multijunta y contendrá parámetros objetivos que propendan por una mezcla comercial de bienes y servicios en las copropiedades no especializadas en un bien o servicio específico. El reglamento interno de actividades, solo aplicará con relación a los cambios de destino que se soliciten con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, conservando las situaciones previas.</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</p>

		<p>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>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 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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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>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</p>	<p>Se ubica en el Artículo 10 del texto propuesto.</p>		<p>En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.</p>	<p>ARTÍCULO 10º. Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de propiedad</p>	<p>ARTÍCULO 7º. Modificar el Artículo 7 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>
<p>horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulará dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes comunes ubicados en cada etapa y los coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes o lotes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales que estarán al servicio de todas las etapas que conforman la propiedad horizontal. Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial o su sucesor o causahabiente mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal inicial, en las cuales se identificará plenamente la etapa que se adiciona indicando las unidades privadas, los bienes comunes que la conforman y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de</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. 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</p>	<p>de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 10—7º. Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de construcción de la propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulará dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes comunes ubicados en cada etapa y los coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes o lotes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales que estarán al servicio de todas las etapas que conforman la propiedad horizontal. Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial o su sucesor o causahabiente</p>	<p>la adición, los cuales tendrán carácter provisional. En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo. Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.</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>conforman y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional. En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo. Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.</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</p>	<p>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>En los casos de adición de etapas, el propietario inicial y/o constructor deberá socializar previamente con los propietarios de la(s)</p>		

	<p>desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas.</p>	<p><u>etapa(s) construida(s), el desarrollo de la etapa que se adicionará. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la reforma del reglamento de propiedad horizontal a la que hubiere lugar.</u></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. <u>Para tales efectos, se podrá establecer pagos diferenciados, los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.</u></p>	<p>ARTÍCULO 11°. 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. 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. Cada uno de los niveles de propiedad horizontal contará con personería jurídica independiente, administrador, asamblea de copropietarios y</p>	<p>ARTÍCULO 8°. Adicionar el Artículo 7° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 7°. 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. 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</p>	<p>ARTÍCULO 8°. Adicionar el Artículo 7° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 7°. 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. <u>El primer nivel corresponde el primero de ellos referente a la agrupación de lotes que contará con un reglamento de propiedad horizontal de primer nivel a la propiedad horizontal constituida sobre el predio privado de mayor extensión en el que se desarrolla el proyecto, surgiendo unos bienes privados, los cuales pueden ser lotes o lasas y la agrupación estará conformada por lotes de dominio privado y por lotes o áreas y servicios comunes de la copropiedad de primer nivel.</u> Las construcciones (edificios o conjuntos) que se desarrollen en los</p>
<p>podrá contar con los demás órganos de administración y gobierno previstos en la presente ley.</p>	<p>niveles de propiedad horizontal que se constituyan. 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><u>lotes o lasas de dominio privado generados como consecuencia de la constitución del reglamento de propiedad horizontal de la agrupación de lotes o de primer nivel; podrán constituir un segundo nivel de propiedad horizontal, el cual a su vez contará con bienes privados y bienes o servicios comunes de la copropiedad de segundo nivel. Las propiedades horizontales de segundo nivel, estarán sujetas a 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.</u></p> <p><u>El tercer nivel de propiedad horizontal y sucesivos, corresponderá a un volumen o desarrollo en altura, aplicable a los casos en que una misma edificación o estructura, correspondiente al</u></p>	<p>ARTÍCULO 12°. 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</p>	<p>ARTÍCULO 9°. Adicionar el Artículo 7B de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 7B°. Del contenido del reglamento de propiedad horizontal de primer nivel y demás niveles. La reglamentación concerniente a las</p>	<p><u>segundo nivel de propiedad horizontal, comprenda en su interior la mezcla de usos y sea necesario individualizar las destinaciones.</u></p> <p><u>En caso de divergencias entre los reglamentos, prevalecerá el reglamento de primer nivel y así sucesivamente.</u></p> <p>Cada uno de los niveles de propiedad horizontal contará con personería jurídica independiente, administrador, multijunt a para el caso del primer nivel y asamblea de copropietarios para los niveles restantes y podrá contar con los demás órganos de administración y gobierno previstos en la presente ley.</p> <p>ARTÍCULO 9°. Adicionar el Artículo 7B de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 7B°. Del contenido del reglamento de propiedad horizontal de primer nivel y demás niveles. La reglamentación concerniente a las</p>

<p>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>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,</p>	<p>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,</p>	<p>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>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>ARTÍCULO 10°. Adicionar un Parágrafo al Artículo 8° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>
<p>Corresponde al Artículo 9 del proyecto de ley.</p>	<p>ARTÍCULO 8° Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley corresponde 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>ARTÍCULO 13°. 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 1°. 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</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. 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><u>Parágrafo.</u> <u>Transcurridos quince (15) días hábiles a la radicación de la solicitud modificatoria del representante legal de una propiedad horizontal inscrita y ante la ausencia de respuesta de la autoridad competente, se configurará el silencio administrativo positivo.</u></p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	<p>CAPITULO II De la propiedad horizontal como persona jurídica</p>

<p>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>PARAGRAFO 2°. 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 14°. 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</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	
<p>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 15°. 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 19-5 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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	
<p>ARTÍCULO 16°. 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 17°. 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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p> <p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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 18°. 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>TITULO III DE LOS BIENES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL CAPITULO I</p>	<p>Se suprime el título, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	

<p>De los bienes privados o de dominio particular</p>			<p>un régimen de propiedad horizontal con derecho sobre bienes comunes.</p>		
<p>ARTICULO 19°. 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 2° 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</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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>NUEVO</p>		<p>ARTICULO 11°. Modificar el Artículo 9 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTICULO 9°. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales.</p> <p>1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.</p>
		<p>2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.</p> <p>3. La orden de autoridad judicial o administrativa.</p> <p>PARÁGRAFO 1. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.</p> <p>PARÁGRAFO 2. Los <u>titulares de dominio en propiedades horizontales de uso diferente al residencial podrán, por una sola vez, con la aprobación de más del 70% de coeficientes totales, tomar la decisión de</u></p>			<p><u>transferir sus unidades privadas a una sociedad comercial, a una forma asociativa, a un patrimonio autónomo o de afectación u otra forma de colaboración que acuerden, a fin de establecer una administración unitaria o monolítica de la propiedad así configurada. La transferencia del dominio que se haga por esa única vez se tendrá como un acto notarial sin cuantía, para todos los efectos, incluso para la liquidación de derechos de registro. La participación del aportante, socio, comunero o beneficiario en el nuevo patrimonio o ente asociativo será equivalente al porcentaje de su coeficiente de copropiedad en el momento del aporte o transferencia.</u></p> <p>PARÁGRAFO 3. Las limitaciones, gravámenes, condiciones y demás cargas que soporte el dominio sobre las unidades privadas deberán ser canceladas</p>

		<p><u>o levantadas por el titular del dominio, antes de su transferencia al nuevo patrimonio o ente asociativo. No obstante, el partícipe o aportante, titular del dominio sobre la propiedad gravada o limitada, podrá acordar que el nuevo ente, patrimonio o asociación, cancele tales limitaciones, gravámenes o condiciones, disminuyendo su porcentaje de participación en la sociedad, patrimonio o entidad, a valores inferiores al de su coeficiente de copropiedad.</u></p> <p>PARÁGRAFO 4. Si la decisión a la que se refiere el Parágrafo segundo es tomada con el coeficiente señalado, los restantes titulares de dominio podrán continuar con su propiedad en la forma en que la han ejercido dentro de la propiedad horizontal, pero los usos y destinos específicos de la totalidad de unidades privadas serán determinados por la mayoría simple de los</p>		<p><u>propietarios, en términos de coeficientes de copropiedad, sin perjuicio de los usos o destinos asignados a las unidades en el momento de entrar en vigencia esta disposición.</u></p> <p>PARÁGRAFO 5. Si todos los propietarios deciden transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en el Artículo 11 de la presente ley.</p>	<p>ARTÍCULO 12°. Modificar el Artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 15. SEGUROS. Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la</p>
		<p>reconstrucción total de los mismos.</p> <p><u>El gobierno nacional deberá reglamentar el pago de pólizas mensuales aplicable a todas las propiedades horizontales y la posibilidad de constitución de pólizas de contenido mínimo, o en su defecto, un seguro obligatorio de incendio y terremotos, dirigidas a propiedades horizontales de estratos 1 y 2.</u></p> <p>PARÁGRAFO 1°. 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.</p> <p>PARÁGRAFO 2°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción</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</p>	<p>ARTÍCULO 13°. Modificar el Artículo 17 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 17°. Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al Régimen de la presente ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas.</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</p>	<p>al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.</p> <p>ARTÍCULO 13°. Modificar el Artículo 17 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 17°. Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al Régimen de la presente ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas.</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</p>

<p>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>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>correspondientes previo acuerdo entre acreedor y deudor, podrá ser cedido a favor de las diversas entidades que financien los créditos hipotecarios de los adquirentes de cada unidad privada.</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 de <u>los que sea deudor el</u> 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 <u>de unidades privadas con pago de contado,</u> deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor,</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 	<p>del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión correspondiente 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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	
<p>fines u objetos no prohibidos por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.</p> <p>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.</p> <p>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</p>			<p>normas urbanísticas vigentes.</p> <p>5. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.</p>		
			<p>CAPITULO II De los bienes comunes</p>	<p>Se suprime el título, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	

<p>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</p>			<p>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</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	
<p>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</p>			<p>efectos el administrador de la propiedad horizontal actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general o multijunta en el acto 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 adhesión, 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</p>		

<p>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>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 contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.</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</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>		<p>El uso exclusivo de las fachadas podrá ser asignado a los copropietarios de la propiedad horizontal con fines publicitarios.</p> <p>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>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>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.</p>		
<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 	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>		<ol style="list-style-type: none"> 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 horizontal, de conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo 3° del Artículo 19 de la presente norma. 		
			<p>PARÁGRAFO 1°. 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 2°. En ningún caso el propietario inicial podrá transferir el dominio de los bienes comunes de uso exclusivo.</p>			<p>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. 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>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. 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</p>	<p>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. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos <u>y los certificados de disponibilidad</u>, correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios.</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. 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</p>	<p>ARTÍCULO 14°. Modificar el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 24°. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se 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</p>	<p>ARTÍCULO 14°. Modificar el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 24°. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos, según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se podrán entregar total o parcialmente a la <u>(s) e personas designada(s)</u> por la multijunta o la asamblea general, en su defecto al administrador</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. 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</p>	<p>ARTÍCULO 15°. Adicionar el Artículo 24° a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 24°. Entrega de los bienes comunes de propiedades horizontales por etapas. Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la respectiva etapa, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. En cuanto concierne a los bienes comunes de uso y goce general, su entrega se hará 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</p>	<p>ARTÍCULO 15°. Adicionar el Artículo 24° a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 24°. Entrega de los bienes comunes de propiedades horizontales por etapas. Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la respectiva etapa, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. En cuanto concierne a los bienes comunes de uso y goce general, su entrega se hará en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente</p>
<p>que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p>	<p>esenciales, y <u>las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar.</u> 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 <u>entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad.</u> <u>Parágrafo. En los casos antes descritos donde el constructor o propietario inicial tenga la mayoría de los coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea deba designar (s) persona(s) que deba recibir los</u></p>	<p>ARTÍCULO 15°. Adicionar el Artículo 24° a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 24°. Entrega de los bienes comunes de propiedades horizontales por etapas. Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la respectiva etapa, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. En cuanto concierne a los bienes comunes de uso y goce general, su entrega se hará 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</p>	<p>ARTÍCULO 15°. Adicionar el Artículo 24° a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 24°. Entrega de los bienes comunes de propiedades horizontales por etapas. Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la respectiva etapa, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. En cuanto concierne a los bienes comunes de uso y goce general, su entrega se hará 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</p>	<p>ARTÍCULO 15°. Adicionar el Artículo 24° a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 24°. Entrega de los bienes comunes de propiedades horizontales por etapas. Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la respectiva etapa, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. En cuanto concierne a los bienes comunes de uso y goce general, su entrega se hará en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente</p>	<p>bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales. ARTÍCULO 15°. Adicionar el Artículo 24° a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 24°. Entrega de los bienes comunes de propiedades horizontales por etapas. Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la respectiva etapa, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. En cuanto concierne a los bienes comunes de uso y goce general, su entrega se hará en cualquier momento, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente</p>

<p>serán calculados de conformidad con las disposiciones de la presente ley. 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 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</p>	<p>en el reglamento de propiedad horizontal se deberá prever una tabla de coeficientes que determine el porcentaje asignado a los bienes privados de la respectiva etapa, los cuales serán calculados de conformidad con las disposiciones de la presente ley. En el caso que el constructor o propietario inicial tenga la mayoría de los coeficientes de copropiedad de la respectiva etapa para el momento en el que la asamblea deba designar la persona o personas que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.</p> <p>ARTÍCULO 16°. Adicionar el Artículo 24B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 24B°. Entrega en concordancia con los planos aprobados. Los</p>	<p>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. En el caso que el constructor o propietario inicial tenga la mayoría de los coeficientes de copropiedad de la respectiva etapa, <u>al para el momento en el que la asamblea deba designar la(s) persona(s) o personas</u> que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.</p> <p>ARTÍCULO 16°. Adicionar el Artículo 24B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 24B°. Entrega en concordancia con los planos aprobados. Los</p>	<p>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>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>bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en los planos aprobados en la licencia, <u>las modificaciones, prórrogas y revalidaciones</u> otorgadas por la autoridad competente, lo incluido en la oferta comercial y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. De encontrarse discordancias entre lo descrito en los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad competente y el reglamento de propiedad horizontal, prevalecerá el contenido de los planos, <u>siempre que cualquier cambio posterior en los planos aprobados inicialmente sea informado debidamente a los compradores. Para tales efectos, cuando se realice un cambio en los planos aprobados inicialmente, se deberá informar a los compradores.</u></p> <p><u>El incumplimiento de lo anterior, conllevará a las sanciones establecidas en la Ley 1480 de 2011 o a la que hubiere lugar.</u></p>
<p>ARTÍCULO 30°. Procedimiento en caso de renuncia 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 los bienes comunes se deberá convocar a una nueva diligencia de entrega, la cual podrá ser citada por el administrador definitivo o por el propietario inicial. Si luego de tres (3) oportunidades la copropiedad 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</p>	<p>ARTÍCULO 17°. Adicionar el Artículo 24C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 24C°. Procedimiento en caso de renuncia 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, 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. Si luego de tres (3) oportunidades la</p>	<p>ARTÍCULO 17°. Adicionar el Artículo 24C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 24C°. Procedimiento en caso de renuncia a recibir o entregar los bienes comunes de uso y goce general. En el caso en el cual la copropiedad y/o la persona designada para recibir los bienes comunes de uso y goce general, se niegue (n) a recibir dichos bienes <u>o el propietario inicial a entregarlos, el propietario inicial o los copropietarios,</u> una vez se hayan construido y enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) <u>entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%)</u> de los coeficientes de copropiedad, deberá convocar a la asamblea de copropietarios o a la multijunta <u>o al propietario inicial,</u> 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</p>	<p>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. 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. 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</p>	<p>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 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>bienes comunes; si en la fecha propuesta no es posible llevar a cabo la entrega de la totalidad de los bienes comunes generales se deberá convocar a una nueva diligencia de entrega, la cual podrá ser citada por el administrador definitivo o por el propietario inicial. Si luego de tres (3) oportunidades la copropiedad se niega a comparecer a las diligencias convocadas y/o a recibir <u>o entregar</u> 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>inicial se adecue a lo licenciando 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 pueda generar el procedimiento de peritazgo de entrega de bienes de acuerdo con el inciso anterior.</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 licenciando 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,</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 licenciando 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</p>	<p>el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, será el encargado de asumir los costos que 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</p>	<p>ARTÍCULO 18°. Adicionar el Artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>realizadas. Dentro del término convenido, el propietario inicial realizará las adecuaciones requeridas.</p> <p>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 pueda generar el procedimiento de peritazgo de entrega de bienes de acuerdo con el inciso anterior.</p> <p>ARTÍCULO 18°. Adicionar el Artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>
<p>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 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 24D°. 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 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 24D°. 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 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>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"> Respecto de proyectos o conjuntos en que les corresponda intervenir o haya intervenido profesionalmente en cualquier otra calidad. Respecto 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. Respecto de proyectos a ejecutar en inmuebles que pertenezcan o sean administrados por sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. Respecto de proyectos o conjuntos en los que tenga o haya tenido participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza. 	<p>de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 24E°. 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"> Respecto de proyectos o conjuntos en que les corresponda intervenir o haya intervenido profesionalmente en cualquier otra calidad. Respecto 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. Respecto 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. 	<p>a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 24E°. Designación y régimen de incompatibilidades del perito.</p> <p><u>El perito será designado por las partes de común acuerdo. En caso de no llegarse a acuerdo para la designación del perito, este será designado por la Cámara de Comercio de la jurisdicción en que se encuentre ubicada la propiedad horizontal, o de la jurisdicción más cercana, en caso de no contar con una sede en el lugar.</u></p> <p><u>Los honorarios del perito serán sufragados por las partes en igual proporción. En el caso de vivienda de interés social y prioritario de estratos 1 y 2, el costo del perito lo asumirá el propietario inicial, y en todo caso, la Defensoría del Pueblo y la Procuraduría General de la Nación participarán en el proceso, a fin de garantizar los derechos de los propietarios o beneficiarios de</u></p>
<p>ARTÍCULO 32°. Régimen de incompatibilidades del</p>	<p>ARTÍCULO 19°. Adicionar el Artículo 24E a la Ley 675</p>	<p>ARTÍCULO 19°. Adicionar el Artículo 24E</p>			

<p>4. Respeto de proyectos o conjuntos en los que tenga o haya tenido participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza.</p>	<p>viviendas de interés social y prioritario de estratos 1 y 2.</p> <p>El perito designado estará sujeto al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrá actuar en esa calidad en propiedades horizontales.</p> <p>1. Respeto de proyectos o conjuntos en los que les corresponda intervenir En las cuales intervenga o haya intervenido profesionalmente en cualquier otra calidad.</p> <p>2. Respeto 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.</p> <p>3. Respeto de proyectos a ejecutar en inmuebles Que pertenezcan o hayan pertenecido o sean administradas por sus parientes</p>	<p>hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.</p> <p>4. Respeto de proyectos o conjuntos En los que tenga o haya tenido participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza.</p>
<p>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. 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>efectiva instalación y la emisión de los certificados expedidos por los entes pertinentes (RETIE y RETILAP), de conformidad con lo previsto en los reglamentos técnicos vigentes a la fecha de radicación de la respectiva licencia de construcción.</p> <p>ARTÍCULO 21°. Adicionar el Artículo 24G a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 24G°. Sanciones por el incumplimiento de los deberes de entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. El propietario inicial que incumpla con lo establecido en 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 Superintendencia de Industria y Comercio, a partir del proceso sancionatorio al que hubiere lugar a petición de parte o de oficio, respetando los</p>	<p>ARTÍCULO 21°. Adicionar el Artículo 24G a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 24G°. Sanciones por el incumplimiento de los deberes de entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. El propietario inicial que incumpla con lo establecido en 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 Superintendencia de Industria y Comercio, a</p>
<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 20°. Adicionar el Artículo 24F a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 24F°. Certificaciones por parte de terceros en la entrega de bienes. La emisión de certificaciones por parte de terceros autorizados cuando se exijan en virtud de disposiciones legales, 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</p>	<p>ARTÍCULO 20°. Adicionar el Artículo 24F a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 24F°. Certificaciones por parte de terceros en la entrega de bienes. La emisión de certificaciones por parte de terceros autorizados, cuando se exijan en virtud de disposiciones legales, servirá de prueba certificará del correcto estado del respectivo sistema o elemento que tenga el carácter la naturaleza de bien común. Cuando esta se exija, las redes y elementos eléctricos, así como los diseños y medios de iluminación interior y exterior de carácter comunal, se acreditarán con su</p>
<p>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. 	<p>ARTÍCULO 22°. Adicionar el Artículo 24H a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 24H°. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes comunes. En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados o de dominio particular, tienen las siguientes obligaciones.</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 	<p>partir del proceso sancionatorio al que hubiere lugar a petición de parte o de oficio, respetando los principios del debido proceso. por las conductas que puedan configurar vulneraciones a las normas de protección a los consumidores contenidas el Estatuto del Consumidor. Ley 1480 de 2011, o la que haga sus veces.</p> <p>ARTÍCULO 22°. Adicionar el Artículo 24H a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 24H°. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes comunes. En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados o de dominio particular, tienen las siguientes obligaciones.</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.

<p>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.</p> <p>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>	<p>y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes.</p> <p>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.</p> <p>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>	<p>3. Cumplir con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes.</p> <p>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.</p> <p>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>	<p>MANTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL</p> <p>CAPITULO I</p> <p>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 	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	
<p>TITULO IV</p> <p>COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y RÉGIMEN DE CONTRIBUCIÓN AL</p>	<p>Se suprime el título, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>		<p>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>cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.</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 	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	
<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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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 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</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>				

<p>bien común o de la adquisición de otros inmuebles que se anejen a la misma.</p> <p>4. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio, conjunto o agrupación.</p> <p>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>			<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</p>		
<p>CAPITULO II De la contribución a las expensas comunes</p>	<p>Se suprime el título, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>				
<p>ARTICULO 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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>		<p>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>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</p>			<p>ARTICULO 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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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 representante legal inicie las acciones</p>			<p>prejudiciales y/o judiciales correspondientes. El acaecimiento 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 precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.</p>		
---	--	--	---	--	--

<p>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>PARAGRAFO. En el evento en que las unidades privadas que constituyan 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 23°. Adicionar el Capítulo X-A, el cual se denominará</p> <p style="text-align: center;">De la Multijunta</p> <p>ARTÍCULO 24°. Adicionar el Artículo 49° a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 49°. 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>PARAGRAFO. En el evento en que las unidades privadas que constituyan 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 23°. Adicionar el Capítulo X-A, el cual se denominará</p> <p style="text-align: center;">De la Multijunta</p> <p>ARTÍCULO 24°. Adicionar el Artículo 49° a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 49°. 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>PARAGRAFO. En el evento en que las unidades privadas que constituyan 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"> Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, y fijarle su remuneración. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberá someter a su consideración el administrador. 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. Elegir y remover al revisor fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, cuando las necesidades de la copropiedad así lo requieran. Cuando se omita el periodo del revisor fiscal en el reglamento, este será de un año. 	<p>ARTÍCULO 25°. Adicionar el Artículo 49B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 49B°. Naturaleza y funciones. La multijunta es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica en las propiedades horizontales de primer nivel y tendrá como funciones básicas las siguientes.</p> <ol style="list-style-type: none"> Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, y fijarle su remuneración. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberá someter a su consideración el administrador. Aprobar el presupuesto anual de la agrupación de lotes y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, 	<p>ARTÍCULO 25°. Adicionar el Artículo 49B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 49B°. Naturaleza y funciones. La multijunta es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica en las propiedades horizontales de primer nivel y tendrá como funciones, básicas las siguientes.</p> <ol style="list-style-type: none"> Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, y fijarle su remuneración. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberá someter a su consideración el administrador. Aprobar el presupuesto anual de la agrupación de lotes y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias,
--	--	---	---	---	--

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>7. Aprobar las obras de ampliación, modificación o adecuación de bienes comunes generales de la propiedad horizontal.</p> <p>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.</p> <p>9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.</p>	<p>establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, cuando las necesidades de la copropiedad así lo requieran. Cuando se omita el periodo del revisor fiscal en el reglamento, este será de un año.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>7. Aprobar las obras de ampliación, modificación o adecuación de bienes comunes generales de la propiedad horizontal.</p> <p>8. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de</p>	<p>así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.</p> <p>4. Elegir y remover al revisor fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, cuando las necesidades de la copropiedad así lo requieran. Cuando se omita el periodo del revisor fiscal en el reglamento, este será de un año.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.</p> <p>11. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <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>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.</p> <p>9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.</p> <p>10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.</p> <p>11. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <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>o no de un bien común.</p> <p>7. Aprobar las obras de ampliación, modificación o adecuación de bienes comunes generales de la propiedad horizontal.</p> <p>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.</p> <p>9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.</p> <p>10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.</p> <p>11. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos</p>
<p>reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <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 26°. Adicionar el Artículo 49C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 49C°. 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>ARTÍCULO 26°. Adicionar el Artículo 49C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 49C°. Reuniones, <u>actas</u> y <u>decisiones</u>. A la multijunta le será aplicable el régimen de reuniones, <u>actas</u> y <u>decisiones</u> de asamblea general previsto en el <u>capítulo II del título V, título I, capítulo X</u> de la presente ley.</p>	<p>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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>
<p>CAPITULO II De la Asamblea General</p>	<p>Se suprime el título, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	<p></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> <p>1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	<p></p>	<p></p>	<p></p>	<p></p>

<p>determinados, y fijarle su remuneración.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>6. Nombrar al representante de la propiedad horizontal ante la multijunta para las propiedades horizontales por niveles.</p>	<p>7. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>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.</p> <p>9. Decidir la reconstrucción de la propiedad horizontal, de conformidad con lo previsto en la presente ley.</p> <p>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.</p> <p>11. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.</p> <p>12. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de que trata la presente ley.</p>
<p>13. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma y en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <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</p>	<p>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</p>

<p>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>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.</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 42°. Reuniones no presenciales. Los copropietarios o sus representantes o delegados podrán realizar reuniones por medios telemáticos o por cualquier medio de comunicación, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y se pueda deliberar y decidir de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso.</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 42°. 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 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 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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>				
<p>ARTÍCULO 51°. Reuniones no presenciales o virtuales. Los copropietarios o sus representantes o delegados podrán realizar reuniones por medios telemáticos o por</p>	<p>ARTÍCULO 27°. Modificar el Artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>ARTÍCULO 27°. Modificar el Artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</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</p>	<p>ARTÍCULO 28°. Modificar el Artículo 43 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 43°. Decisiones por</p>	<p>ARTÍCULO 28°. Modificar el Artículo 43 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>
<p>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>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 43°. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general o la multijunta cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.</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>comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.</p> <p>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>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>Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quórum y mayorías necesarios para la adopción de decisiones en sesiones presenciales.</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</p>	<p>ARTÍCULO 29°. Modificar el Artículo 44 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física</p>	<p>ARTÍCULO 29°. Modificar el Artículo 44 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 44°. Decisiones en</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</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	

<p>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. 	<p>ARTÍCULO 30°. Modificar el Artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</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 	<p>ARTÍCULO 30°. Modificar el Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 46° Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal.</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
<ol style="list-style-type: none"> 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>concerniente con las disposiciones sobre bienes y servicios comunes.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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</p>	<p>así lo haya solicitado un copropietario.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<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>la mayoría exigida por esta ley y en los eventos de caso fortuito y/o fuerza mayor que imposibiliten la presencialidad.</p> <p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	<p>residenciales a vivienda turística.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>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, 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 contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia 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</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p> <p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	
<p>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>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</p>	<p>Se suprime el título, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p> <p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>		<p>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 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 1°. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de</p>		

<p>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 60º. 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 	<p>ARTÍCULO 31º. Modificar el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 51º. 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 	<p>ARTÍCULO 31º. Modificar el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 51º. 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</p>	<p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, 	<p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>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, <u>la estrategia de bioseguridad, al igual que</u> 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
<p>conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 5. Convocar a la asamblea y/o a la multijunta a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 6. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el 	<p>hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 4. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 5. Convocar a la asamblea y/o a la multijunta a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance 	<p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, 	<p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>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.</p> <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

<p>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</p> <p>10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.</p> <p>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.</p> <p>12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</p> <p>13. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad</p>	<p>de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna</p> <p>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</p> <p>10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.</p> <p>11. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al</p>	<p>ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.</p> <p>7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.</p> <p>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 el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna</p> <p>9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de la multijunta; de registro de</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>16. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.</p> <p>17. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración de la</p>	<p>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.</p> <p>12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</p> <p>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.</p> <p>14. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier</p>	<p>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</p> <p>10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.</p> <p>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</p>
<p>propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.</p> <p>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>	<p>reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, multijunta o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.</p> <p>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.</p> <p>16. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.</p> <p>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.</p> <p>18. Las demás funciones previstas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de</p>	<p>legal de la persona jurídica.</p> <p>12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>propietarios o la multijunta.</p>	<p>asamblea general, multijunta o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.</p> <p>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.</p> <p>16. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.</p> <p>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.</p> <p>18. <u>En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial,</u></p>	<p>asamblea general, multijunta o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.</p> <p>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.</p> <p>16. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.</p> <p>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.</p> <p>18. <u>En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial,</u></p>

		<p><u>de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización.</u></p> <p>19. <u>En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial o de servicios con acceso al público mediante la aprobación de la asamblea y/o de la multijunta, se deberá crear y/o actualizar la estrategia de bioseguridad, de acuerdo a las necesidades que se presenten en la propiedad horizontal.</u></p> <p>20. Las demás funciones previstas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que define la asamblea general de propietarios o la multijunta.</p>
<p>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.</p> <p>2. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.</p> <p>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.</p> <p>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</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. 	<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
<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 	<p>ARTÍCULO 32°. Modificar el Artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 52°. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.</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>ARTÍCULO 32°. Modificar el Artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 52°. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.</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 cuando se deba realizar la entrega de bienes, siempre que se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad.</p>
<p>horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la multijunta o la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 6. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 7. Presentar un informe de empalme al administrador definitivo, en el que se señale el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo durante su gestión. 8. Todas las demás funciones señaladas en la presente ley para el administrador. <p>PARÁGRAFO 1°. En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional</p>	<ol style="list-style-type: none"> 4. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 5. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la multijunta o la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 6. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 7. Presentar un informe de empalme al 	<p>cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

<p>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>administrador definitivo, en el que se señale el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo durante su gestión.</p>	<p>horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.</p>			<p>cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo durante su gestión.</p>
<p>PARÁGRAFO 2°. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.</p>	<p>8. Todas las demás funciones señaladas en la presente ley para el administrador.</p>	<p>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>			<p>8. Todas las demás funciones señaladas en la presente ley para el administrador.</p>
	<p>PARÁGRAFO 1°. 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>6. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</p>			<p>PARÁGRAFO 1°. 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. <u>cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad.</u></p>
	<p>PARÁGRAFO 2°. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.</p>	<p>7. Presentar un informe de empalme al administrador definitivo, en el que se señale el</p>			<p><u>No obstante, lo anterior se podrá nombrar al administrador definitivo al superar el</u></p>
		<p><u>cincuenta y un por ciento (51%) de bienes privados construidos y enajenados.</u></p> <p>PARÁGRAFO 2°. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.</p>	<p>organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.</p>		
<p>CAPITULO IV Del Consejo de Administración</p>	<p>Se suprime el título, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>		<p>ARTÍCULO 63°. 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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	
<p>ARTÍCULO 62°. 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</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>		<p>ARTÍCULO 64°. 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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	
<p>Para edificios o conjuntos de uso residencial, será potestativo consagrar tal</p>			<p>ARTÍCULO 65° 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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	
			<p>ARTÍCULO 66° Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias,</p>	<p>ARTÍCULO 33°. Modificar el Artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>ARTÍCULO 33°. Modificar el Artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>

<p>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. 	<p>ARTÍCULO 55° Funciones. Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones.</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 	<p>ARTÍCULO 55° Funciones. Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones.</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 	<ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>control de su gestión.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
<p>propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.</p> <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>respectiva representación legal.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> Aprobar o improbar, <u>revisar y hacer observaciones a</u> los balances mensuales que le presente el administrador. <u>En el caso de propiedades horizontales de uso mixto, los miembros del Consejo de Administración también deberán cumplir con los deberes de los administradores contenidos en el Artículo 23 de la Ley 222 de 1995, o la norma que la reemplace o modifique.</u> <u>Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.</u> 	<p>ARTÍCULO 67°. 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. 	<p>ARTÍCULO 34°. Adicionar el Artículo 55° a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 55°. 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 	<p>PARÁGRAFO. Los miembros del Consejo de Administración, el administrador, el revisor fiscal, u otro empleado o <u>el personal</u> 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>PARÁGRAFO 2°. <u>La asamblea o la multijunta, podrá establecer límites al periodo de los miembros del consejo de administración, sin que para estos efectos sea necesario la modificación del reglamento.</u></p> <p>ARTÍCULO 34°. Adicionar el Artículo 55° a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 55°. 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

<p>4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador.</p>	<p>contratos u otros beneficios personales.</p> <p>3. Administrar la copropiedad mientras sea integrante del consejo de administración.</p> <p>4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador.</p>	<p>consecución de contratos u otros beneficios personales.</p> <p>3. Administrar la copropiedad mientras sea integrante del consejo de administración, <u>salvo cuando sea nombrado como administrador suplente en caso de falta provisional o absoluta del administrador titular.</u></p> <p><u>En este caso, el miembro del Consejo de Administración deberá apartarse de sus funciones de consejero en tanto ejerza como administrador.</u></p> <p>4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador.</p> <p>5. <u>En el caso de propiedades horizontales de uso mixto, también le está prohibido a los miembros del Consejo de</u></p>			<p><u>Administración, revelar información comercial o industrial, usar información privilegiada en beneficio propio o de terceros y participar en actos en los que tenga conflicto de interés.</u></p> <p><u>PARÁGRAFO 1° el incumplimiento de las prohibiciones previamente descritas podrá dar lugar a la suspensión o retiro del cargo de los consejeros de administración, previa decisión de la mayoría de los asistentes de la asamblea o multijunta.</u></p> <p><u>PARÁGRAFO 2° 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.</u></p> <p><u>PARÁGRAFO 3° Los miembros del Consejo de Administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración o ser</u></p>
<p>ARTÍCULO 68°. 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>ARTÍCULO 35°. Adicionar el Artículo 55B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 55B°. 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><u>beneficiarios de descuentos en el pago de las mismas, en razón a su condición de miembros del Consejo de Administración, salvo que no participen en la decisión que adopte la asamblea o multijunta</u></p> <p>ARTÍCULO 35°. Adicionar el Artículo 55B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 55B°. 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>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>CAPITULO V Del Revisor Fiscal de la propiedad horizontal</p>	<p>Se suprime el título, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>		<p>ARTÍCULO 70°. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	
<p>ARTÍCULO 69° Obligtoriedad. Las propiedades horizontales de uso comercial y mixto, cuando el uso comercial sea superior</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>				

<p>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>señalado en el Artículo 56 de la presente ley.</p>		
<p>CAPITULO VI Del propietario inicial</p>	<p>Se suprime el título, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001</p>		<p>3. 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 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>		
<p>ARTÍCULO 71°. 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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001</p>				
<p>ARTÍCULO 72°. Obligaciones del propietario inicial. Son obligaciones del propietario inicial las siguientes.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suscribir y registrar la escritura pública a través de la cual se constituye la propiedad horizontal. 2. Ejercer como administrador provisional de la copropiedad o elegir a un tercero para que funja como tal, de conformidad con lo 	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001</p>		<p>4. Participar en la multijunta o asamblea general de conformidad con el coeficiente de copropiedad que ostente.</p>		
<p>5. Efectuar la entrega de los bienes comunes de la copropiedad de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 29 de la presente ley.</p>			<p>alguna de las siguientes causales.</p>		
<p>Artículo 73°. 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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>		<p>1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.</p> <p>2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio, conjunto o agrupación.</p>		
<p>TITULO VI DE LA EXTINCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL CAPITULO I De la extinción de la propiedad horizontal</p>	<p>Se suprime el título, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>		<p>3. La orden de autoridad judicial o administrativa.</p>		
<p>Artículo 74°. Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>		<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</p>		

<p>hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.</p>			<p>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 75°. 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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	
<p>ARTÍCULO 76°. División de la copropiedad. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal o la orden de la autoridad judicial o administrativa, la copropiedad 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</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>		<p>horizontal, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.</p>		
<p>CAPITULO II De la reconstrucción de la propiedad horizontal</p>	<p>Se suprime el título, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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 1°. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.</p> <p>PARÁGRAFO 2°. Reconstruida la propiedad</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>				

<p>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>PARÁGRAFO 2°. 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>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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>		<p>TÍTULO VII DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES</p> <p>CAPITULO I</p> <p>De la solución de conflictos</p>	<p>Se suprime el título, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	
<p>PARÁGRAFO 1°. 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>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 dictamine en garantía de los derechos y obligaciones individuales y colectivas.</p>	<p>ARTÍCULO 36°. Adiciónese el Artículo 58° a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 58°. 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</p>	<p>ARTÍCULO 36°. Adiciónese el Artículo 58° a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 58°. 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</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 copropietarios, administradores, contador público, revisor fiscal, residentes, visitantes y cualquier otra persona vinculada a la propiedad horizontal.</p>	<p>las directrices que el Ministerio del Interior dictamine 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 copropietarios, administradores, contador público, revisor fiscal, residentes, visitantes y cualquier otra persona vinculada a la propiedad horizontal.</p>	<p>constitucionales, los que establezca este Régimen y las directrices que el Ministerio del Interior dictamine en garantía de los derechos y obligaciones individuales y colectivas.</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 copropietarios, administradores, contador público, revisor fiscal, residentes, visitantes y cualquier otra persona vinculada a la propiedad horizontal.</p>	<p>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, 	<p>ARTÍCULO 58°. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a:</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 	<p>ARTÍCULO 58°. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a:</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
<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</p>	<p>ARTÍCULO 37°. Modifíquese el Artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>ARTÍCULO 37°. Modifíquese el Artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>			

<p>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> <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>y la participación en él será ad honorem.</p> <p>2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, 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> <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</p>	<p>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.</p> <p>2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, 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 y conciliadores y mediadores en equidad, conforme a sus competencias.</p> <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</p>	<p>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</p>	<p>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 1. Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más miembros serán elegidos por la multijunta o la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año.</p> <p>PARÁGRAFO 2. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal, al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias, el propietario inicial deberá informar a los copropietarios de los deberes y obligaciones que implica vivir en un régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos, podrán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada.</p> <p>ARTÍCULO 38°. Adiciónese el Artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>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 1. Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más miembros serán elegidos por la multijunta o la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año.</p> <p>PARÁGRAFO 2. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal, al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias, el propietario inicial deberá informar a los copropietarios de los deberes y obligaciones que implica vivir en un régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos, podrán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada.</p> <p>ARTÍCULO 38°. Adiciónese el Artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>
<p>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>CAPITULO II 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</p>	<p>ARTÍCULO 58B°. Conflictos entre los niveles de propiedad horizontal. Los conflictos que surjan entre las propiedades horizontales de diversos niveles y el administrador o la multijunta, podrán ser resueltas mediante los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la ley. Estos conflictos podrán ser resueltos por los jueces de paz, conforme a su competencia.</p> <p>Se suprime el título, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001</p> <p>ARTÍCULO 39°. Modifíquese el Artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 59°. 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</p>	<p>ARTÍCULO 58B°. Conflictos entre los niveles de propiedad horizontal. Los conflictos que surjan entre las propiedades horizontales de diversos niveles y el administrador o la multijunta, podrán ser resueltas mediante los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la ley. Estos conflictos podrán ser resueltos por los jueces de paz y conciliadores y mediadores en equidad, conforme a su competencia.</p> <p>ARTÍCULO 39°. Modifíquese el Artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 59°. 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</p>	<p>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 1°. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo.</p>	<p>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 	<p>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

<p>PARÁGRAFO 2°. 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>salones comunales y zonas de recreación y deporte, entre otros, salvo para menores de 18 años.</p> <p>PARÁGRAFO 1°. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo.</p> <p>PARÁGRAFO 2°. 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>mensuales a cargo del infractor.</p> <p>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> <p>PARÁGRAFO 1°. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo.</p> <p>PARÁGRAFO 2°. 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>PARÁGRAFO 3°. <u>El inicio y la terminación de procesos por el incumplimiento de obligaciones contra tenedores adelantados de acuerdo con este Artículo, deben ser</u></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</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	<p>informados al respectivo copropietario.</p>
<p>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, adiciónen o sustituyan.</p>			<p>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>la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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, adiciónen o sustituyan.</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>		<p>TÍTULO VIII UNIDADES INMOBILIARIAS CAPÍTULO I Definición y naturaleza jurídica</p>	<p>Se suprime el título, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	
<p>ARTÍCULO 87°. Impugnación de las sanciones por</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente</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</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	

<p>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>la junta administradora de la unidad Inmobiliaria.</p>		
<p>CAPITULO II Áreas sociales comunes</p>	<p>Se suprime el título, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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. La utilización de las áreas comunes de recreación se someterá a la reglamentación interna que expida la asamblea de copropietarios y</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	
<p>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. 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>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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	
<p>CAPITULO III Órganos de Administración y Gobierno</p>	<p>Se suprime el título, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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 94°. Órganos de Gobierno. Son autoridades internas de las Unidades Inmobiliarias. 1. Las asambleas de copropietarios. 2. La multijunta 3. El administrador.</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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. Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios elaborarán las facturas para cada inmueble en forma individual.</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>	
<p>CAPITULO IV Obligaciones económicas</p>	<p>Se suprime el título, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>				

<p>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 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>Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>DISPOSICIONES VARIAS</p>	<p>de 2001, el cual quedará así:</p> <p>DISPOSICIONES VARIAS</p>	<p>ARTÍCULO 41°. Adiciónese el capítulo II al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>CAPÍTULO II</p> <p>Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal</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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</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</p>	<p>ARTÍCULO 42°. Adiciónese el Artículo 88 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 88°. 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>ARTÍCULO 41°. Adiciónese el capítulo II al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>CAPÍTULO II</p> <p>Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal</p> <p>ARTÍCULO 42°. Adiciónese el Artículo 88 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 88°. 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, administrado por las Cámaras de Comercio, integrado al Registro Único Empresarial y Social -RUES-, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de</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>Se suprime el Artículo del proyecto, continúa vigente la norma actual de la Ley 675 de 2001.</p>		<p>ARTÍCULO 40°. Modifíquese el nombre del Título IV de la Ley 675</p>	<p>ARTÍCULO 40°. Modifíquese el nombre del Título IV de la Ley 675</p>	
<p>e identificación del representante legal y el de los trabajadores que presten el servicio.</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>administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta ley y su reglamento.</p> <p><u>La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.</u></p> <p><u>Las inscripciones y consultas de ofertas laborales y, consultas de registro serán gratuitas en todo el territorio nacional.</u></p> <p>PARÁGRAFO 1°. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de los trabajadores las personas que presten el servicio.</p> <p>PARÁGRAFO 2°. <u>El Gobierno Nacional en un término no mayor a seis meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual</u></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 43°. Adiciónese el Artículo 89 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 89°. Protección de datos. Los datos y antecedentes que se consignen en el Registro Único gozarán de protección informática mediante un sistema</p>	<p>integrado al Registro Único Empresarial y Social - RUES, que podrá ser consultado en línea de manera gratuita.</p> <p>PARÁGRAFO 3°. <u>El Gobierno Nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 124 de la Ley 6 de 1992 y el Artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa por la operación del registro de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio.</u></p> <p><u>En la Reglamentación se deberán establecer tarifas diferenciadas para la inscripción, atendiendo el estrato socio-económico de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socio-económico menor.</u></p> <p>ARTÍCULO 43°. Adiciónese el Artículo 89 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 89°. Protección de datos. Los datos y antecedentes que se consignen en el Registro Único gozarán de</p>

	<p>cifrado que para el efecto constituya el Ministerio de las Tecnologías de la Información y Comunicaciones.</p>	<p>protección informática mediante un sistema cifrado que para el efecto constituya el Ministerio de las Tecnologías de la Información y Comunicaciones administrador del registro único.</p>	<p>Único para su debida publicidad.</p>	<p>sancionatorio y remitir los actos administrativos al administrador del Registro Único para su debida publicidad.</p>	<p>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 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. 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</p>	<p>ARTÍCULO 44°. Adiciónese el Artículo 90 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 90°. 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. 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</p>	<p>ARTÍCULO 44°. Adiciónese el Artículo 90 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 90°. Competencia. Al Ministerio del Interior le corresponde Las Cámaras de Comercio administrar y disponer en línea la plataforma digital del Registro Único, a través de una base de datos centralizada, como un registro virtual, con servicios en línea para la inscripción y consulta de administradores y ofertas laborales. 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</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 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 45°. Adiciónese el Artículo 91 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 91°. Reglamentación. Dentro de los doce (12) meses siguientes a la expedición de la presente ley, el Gobierno Nacional y las Autoridades Territoriales reglamentarán y capacitarán internamente a su personal sobre el procedimiento de inscripción, actualización, registro de sanciones y funcionamiento en general del Registro Único de los Administradores de Propiedad Horizontal, sin perjuicio del ejercicio de la facultad reglamentaria en cualquier tiempo.</p>	<p>ARTÍCULO 45°. Adiciónese el Artículo 91 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 91°. Reglamentación. Dentro de los doce (12) meses siguientes a la expedición de la presente ley, el Gobierno Nacional y las Autoridades Territoriales reglamentarán y capacitarán internamente a su personal sobre el procedimiento de inscripción, actualización, registro de sanciones y funcionamiento en general del Registro Único de los Administradores de Propiedad Horizontal, sin perjuicio del ejercicio de la 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. 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 46°. Adiciónese el Artículo 92 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 92°. 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. 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 46°. Adiciónese el Artículo 92 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 92°. 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 considera administrador del registro único considere necesaria suministrar. 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. La inscripción y consulta de vacantes estará exenta de pago.</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>Único, suministrando información verídica y actualizándola cuando haya lugar. En el Registro se deberá identificar a las propiedades horizontales en las que presta y ha prestado sus servicios, los periodos de administración, las sanciones impuestas y su vigencia</p>	<p>ejercer o pretenda ejercer como administrador de propiedad horizontal podrá deberá inscribirse en el Registro Único, suministrando información verídica y actualizándola cuando haya lugar. En el Registro se deberá identificar a las propiedades horizontales en las que presta y ha prestado sus servicios, los periodos de administración, las sanciones impuestas y su vigencia</p>
<p>ARTÍCULO 106°. Inscripción. Cualquier persona interesada podrá inscribirse en el Registro Único, suministrando información verídica y actualizándola cuando haya lugar.</p>	<p>ARTÍCULO 47°. Adiciónese el Artículo 93 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 93°. Inscripción. Cualquier persona interesada podrá inscribirse en el Registro</p>	<p>ARTÍCULO 47°. Adiciónese el Artículo 93 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 93°. Inscripción. Cualquier persona interesada que</p>	<p>ARTÍCULO 107°. Requisitos. Para obtener el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH), se deberá cumplir con los siguientes requerimientos. 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</p>	<p>ARTÍCULO 48°. Adiciónese el Artículo 94 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 94°. Requisitos. Para obtener el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH), se deberá cumplir con los siguientes requerimientos. 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</p>	<p>ARTÍCULO 48°. Adiciónese el Artículo 94 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 94°. Requisitos. Para obtener el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH), la inscripción en el Registro, se deberá cumplir con los siguientes requerimientos. requisitos. 1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas</p>


<p>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>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>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>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>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 que <u>cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia.</u></p> <p>PARÁGRAFO. A partir de la entrada en funcionamiento del</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 	<p>ARTÍCULO 49°. Adiciónese el Artículo 95 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 95°. 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 	<p>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. <u>Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deberá inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente Artículo.</u></p> <p>ARTÍCULO 49°. Adiciónese el Artículo 95 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 95°. 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
<p>de los órganos de control y de administración de la propiedad horizontal.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Ser condenado en la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo por conductas derivadas de la administración de propiedad horizontal. 4. Reincidir en la comisión de alguna infracción grave. 5. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 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>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>	<p>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> <ol style="list-style-type: none"> 3. Ser condenado en la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo por conductas derivadas de la administración de propiedad horizontal. 4. Reincidir en la comisión de alguna infracción grave. 5. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 y 12 del Artículo 51 de la presente ley y, que dicho incumplimiento hubiese causado daños y perjuicios a la seguridad e integridad de las personas, lesiones o muerte. <p>Son infracciones graves.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. No dar cumplimiento a las 	<p>sanción ejecutoriada.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 3. Ser condenado en la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo por conductas derivadas de la administración de propiedad horizontal. 4. Reincidir en la comisión de alguna infracción grave. 5. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 y 12 y 18 del Artículo 51 de la presente ley y, que dicho incumplimiento hubiese causado daños y perjuicios a la 	<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>funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 del Artículo 51 de la presente ley sin los efectos referidos en el anterior literal e).</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 51 de la presente ley. <p>ARTÍCULO 50°. Adiciónese el Artículo 96 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 96°. 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</p>	<p>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 <u>18 y 19</u> del Artículo 51 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 51 de la presente ley. <p>ARTÍCULO 50°. Adiciónese el Artículo 96 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 96°. Tipos de sanción. La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su</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>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>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>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>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>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. <u>al funcionamiento del sistema de Inspección, Vigilancia y Control.</u></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. <u>Para tales efectos, la autoridad sancionadora deberá remitir copia del acto administrativo que imponga la sanción a la Cámara de Comercio respectiva.</u></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,</p>	<p>ARTÍCULO 51°. Adiciónese el Artículo 97 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 97°. 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>ARTÍCULO 51°. Adiciónese el Artículo 97 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 97°. 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</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</p>	<p>ARTÍCULO 52°. Adiciónese el Artículo 98 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 98°. Legitimidad en la causa activa. Cualquier órgano de administración de la propiedad horizontal,</p>	<p>ARTÍCULO 52°. Adiciónese el Artículo 98 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 98°. Legitimidad en la causa activa. Cualquier órgano de</p>
<p>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>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>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 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>todas las etapas del procedimiento.</p> <p>ARTÍCULO 54°. Adiciónese el Artículo 100 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 100°. 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>del derecho de defensa y debido proceso durante todas las etapas del procedimiento.</p> <p>ARTÍCULO 54°. Adiciónese el Artículo 100 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 100°. Reclamación y procedimiento. La reclamación podrá ser escrita o verbal. En esta deberá acreditarse la calidad de afectado por la acción u omisión del administrador, detallar las acciones u omisiones motivo de la reclamación, adjuntar 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 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 53°. Adiciónese el Artículo 99 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 99°. 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</p>	<p>ARTÍCULO 53°. Adiciónese el Artículo 99 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 99°. 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</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 54°. Adiciónese el Artículo 100 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 100°. Reclamación y procedimiento. La reclamación podrá ser escrita o verbal. En esta deberá acreditarse la calidad de afectado por la acción u omisión del administrador, detallar las acciones u omisiones motivo de la reclamación, adjuntar 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 54°. Adiciónese el Artículo 100 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 100°. Reclamación y procedimiento. La reclamación podrá ser escrita o verbal. En esta deberá acreditarse la calidad de afectado por la acción u omisión del administrador, detallar las acciones u omisiones motivo de la reclamación, adjuntar 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><u>El procedimiento se adelantará de acuerdo a las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, o la que</u></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 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 idem.</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>Se suprime el Artículo del proyecto.</p>	<p>la modifique o reemplace.</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</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto.</p>	
<p>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>Se suprime el Artículo del proyecto.</p>	<p>ARTÍCULO 55° Adiciónese el capítulo III al título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>CAPÍTULO III</p>
<p>CAPÍTULO II Inspección, Vigilancia y Control y autoridad doctrinal</p>	<p>ARTÍCULO 55° Adiciónese el capítulo III al título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>CAPÍTULO III</p>	<p>ARTÍCULO 55° Adiciónese el capítulo III al título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>
<p>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>Se suprime el Artículo del proyecto.</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</p>	<p>Se suprime el Artículo del proyecto.</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</p>	<p>Inspección, Vigilancia y Control y autoridad doctrinal</p> <p>ARTÍCULO 56°. Adiciónese el Artículo 109 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 109°. 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</p>	<p>CAPÍTULO III Inspección, Vigilancia y Control y autoridad doctrinal</p> <p>ARTÍCULO 56°. Adiciónese el Artículo 109 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 109°. 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</p>

<p>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>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</p>	<p>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</p>	<p>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"> Mantener la unidad doctrinal en la interpretación de normas sobre propiedad horizontal, salvo la interpretación de normas tributarias. Compilar las normas, doctrina y jurisprudencia en materia de propiedad horizontal. Conceptuar sobre los proyectos de ley, decretos, resoluciones, circulares, órdenes administrativos y demás actos en materia de propiedad horizontal. Emitir conceptos sobre la interpretación y aplicación de las normas en materia de 	<p>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 57°. Adiciónese el Artículo 110 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 110°. 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"> Mantener la unidad doctrinal en la interpretación de normas sobre propiedad horizontal, salvo la interpretación de normas tributarias. Compilar las normas, doctrina y jurisprudencia en materia de propiedad horizontal. Conceptuar sobre los proyectos de ley, decretos, resoluciones, circulares, órdenes 	<p>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 57°. Adiciónese el Artículo 110 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 110°. 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"> Mantener la unidad doctrinal en la interpretación de normas sobre propiedad horizontal, salvo la interpretación de normas tributarias. Compilar las normas, doctrina y jurisprudencia en materia de propiedad horizontal. Conceptuar sobre los proyectos de
<p>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> <p>CAPÍTULO III 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</p>	<p>administrativas y demás actos en materia de propiedad horizontal.</p> <p>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> <p>ARTÍCULO 58°. Adiciónese el capítulo IV al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>CAPÍTULO IV Régimen comunitario</p> <p>ARTÍCULO 59°. Adiciónese el Artículo 111 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 111°. Fomento de la participación en la</p>	<p>ley, decretos, resoluciones, circulares, órdenes administrativos y demás actos en materia de propiedad horizontal.</p> <p>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> <p>ARTÍCULO 58°. Adiciónese el capítulo IV al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>CAPÍTULO IV Régimen comunitario</p> <p>ARTÍCULO 59°. Adiciónese el Artículo 111 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 111°. Fomento de la</p>	<p>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. Los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, tendrán las siguientes funciones.</p> <ol style="list-style-type: none"> Promover la participación ciudadana a través del uso de los mecanismos legales 	<p>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 60°. Adiciónese el Artículo 111 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 111°. 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. Los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal,</p>	<p>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 60°. Adiciónese el Artículo 111 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 111°. 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>pertinentes, bien sean de iniciativa particular o por autoridad pública, en materia de propiedad horizontal a nivel local, municipal y distrital.</p> <p>2. Articular en los Municipios y Distritos las diferentes instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.</p> <p>3. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden Municipal y Distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.</p> <p>4. Asesorar y absolver las inquietudes de la Administración Local, Municipal o Distrital en las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los temas concernientes con propiedad horizontal.</p>	<p>tendrán las siguientes funciones.</p> <p>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.</p> <p>2. Articular en los Municipios y Distritos las diferentes instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.</p> <p>3. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden Municipal y Distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.</p> <p>4. Asesorar y absolver las inquietudes de la Administración Local, Municipal o Distrital en las</p>	<p>Los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, tendrán las siguientes funciones.</p> <p>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.</p> <p>2. Articular en los Municipios y Distritos las diferentes instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.</p> <p>3. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden Municipal y Distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.</p> <p>4. Asesorar y absolver las inquietudes de la Administración Local, Municipal o</p>	<p>políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los temas concernientes con propiedad horizontal.</p> <p>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.</p>	<p>ARTÍCULO 61°. Adiciónese el Artículo 113 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 113°. 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.</p>	<p>Distrital en las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los temas concernientes con propiedad horizontal.</p> <p>ARTÍCULO 61°. Adiciónese el Artículo 113 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 113°. 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 <u>asiento un representante</u> en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana <u>establecido en el Artículo 80 de la Ley 1757 de 2015 y demás normas que la modifiquen o adicionen.</u></p> <p>El Ministerio del Interior reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, sin</p>
<p>CAPÍTULO III De la vivienda turística</p> <p>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.</p> <p>Se entenderá el desarrollo de vivienda turística en aquellos contratos de alojamiento inferiores a seis meses, tanto para viviendas como para habitaciones.</p> <p>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</p>	<p>ARTÍCULO 62°. Adiciónese el capítulo V al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>CAPÍTULO V De la vivienda turística</p> <p>ARTÍCULO 63°. Adiciónese el Artículo 114 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 114°. 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.</p> <p>Se entenderá el desarrollo de vivienda turística en aquellos contratos de alojamiento inferiores a seis meses, tanto para viviendas como para habitaciones.</p> <p>Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción en el Registro Nacional de Turismo, de</p>	<p>perjuicio del ejercicio de la función reglamentaria en cualquier tiempo.</p> <p>ARTÍCULO 62°. Adiciónese el capítulo V al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>CAPÍTULO V De la vivienda turística</p> <p>ARTÍCULO 63°. Adiciónese el Artículo 114 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 114°. 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.</p> <p>Se entenderá el desarrollo de vivienda turística en aquellos contratos de alojamiento inferiores a seis meses, tanto para viviendas como para habitaciones.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>ARTÍCULO 64°. Adiciónese el Artículo 128 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>ARTÍCULO 64°. Adiciónese el Artículo 128 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 128°. Incumplimiento a las normas sobre vivienda turística. La Superintendencia de Industria y Comercio conocerá, de acuerdo con las reglas del debido proceso, <u>conocerá y tramitará</u> de las quejas por el incumplimiento de los requisitos para el ejercicio de la actividad de vivienda turística establecidos en el Artículo anterior, de</p>

		<p>acuerdo a la reglamentación sobre la materia <u>y de las presuntas violaciones a los derechos de los usuarios de dichos servicios.</u></p>	<p>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.</p>	<p>vigencia y tendrán un término de dos (2) años para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos.</p> <p>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.</p>	<p>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. <u>Para estos efectos, los cambios al reglamento que se realicen durante el periodo de transición, estarán exentos del pago de derechos notariales y registrales, por única vez.</u></p>
<p>CAPÍTULO V Disposiciones finales</p>	<p>ARTÍCULO 65°. Adiciónese el capítulo V al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Disposiciones finales</p>	<p>ARTÍCULO 65°. Adiciónese el capítulo V al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Disposiciones finales</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>ARTÍCULO 66°. Modifíquese la numeración del Artículo 85 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: 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.</p>	<p>ARTÍCULO 66°. Modifíquese la numeración del Artículo 85 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: 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.</p>	<p>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.</p>	<p>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</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>ARTÍCULO 67°. Adiciónese el Artículo 130 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: 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</p>	<p>ARTÍCULO 67°. Adiciónese el Artículo 130 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: ARTÍCULO 130°. Régimen de transición. Las propiedades horizontales sometidas al régimen consagrado en la Ley 675 de 2001, se regirán por las</p>	<p>Teniendo en cuenta lo anterior, se propone el siguiente articulado.</p>	<p>Texto propuesto para el primer debate del Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara.</p>	<p>Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia".</p>
<p>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.</p>	<p>ARTÍCULO 68°. Deróguese el Artículo 86 de la Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 69°. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.</p>	<p>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 68°. Deróguese el Artículo 86 de la Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 69°. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.</p>	<p>EL CONGRESO DE COLOMBIA</p>	<p>DECRETA:</p>	<p>Artículo 1°. Objeto. La presente Ley tiene por objeto reformar y adicionar la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia.</p>
<p>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.</p>	<p>ARTÍCULO 68°. Deróguese el Artículo 86 de la Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 69°. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.</p>	<p>ARTÍCULO 68°. Deróguese el Artículo 86 de la Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 69°. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.</p>	<p>Artículo 2°. Adicionar el Artículo 1 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 1°. Objeto. La presente Ley tiene por objeto reformar y adicionar la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia.</p>	<p>Artículo 2°. Principios. Son principios orientadores de la presente Ley:</p>
<p>VII. PROPOSICIÓN</p> <p>Considerando los argumentos expuestos y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 5 de 1992, presento ponencia favorable, y en consecuencia, solicito a los miembros de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes dar primer debate al Proyecto de Ley No. 301 de 2020, "Por medio de la cual se expide el Régimen de la Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones".</p>	<p>Artículo 2°. Principios. Son principios orientadores de la presente Ley:</p>	<p>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.</p>	<p>Artículo 3°. Modificar el Artículo 2 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2 de la Constitución Política, constituye fin esencial del Estado mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Con base en lo anterior, los reglamentos de propiedad horizontal deberán garantizar la observancia de este principio, a través de mecanismos democráticos precisos, la determinación de derechos y obligaciones, así como la convivencia, cooperación, fomento de la solidaridad a través de la fijación de normas de seguridad, salubridad y cuidado del medio ambiente.</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>Cordialmente,</p>  <p>JOSÉ DANIEL LÓPEZ Representante a la Cámara por Bogotá Autor y ponente</p>			<p>Artículo 3°. Modificar el Artículo 2 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</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>9. Protección de datos personales. En el desarrollo de las actividades de la propiedad horizontal deberán protegerse los datos personales de los diferentes actores de la propiedad horizontal y atender las garantías establecidas para cada tipo de información.</p> <p>Artículo 4°. Modificar el Artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 3°. 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 alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.</p>	<p>El curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, deberá verificar que los documentos presentados sean conforme con la Ley y con la jurisprudencia vinculante de las altas cortes.</p> <p>Administración de propiedad horizontal. Es la actividad que aplica el conocimiento para la debida dirección y gestión de los bienes comunes, recursos, contabilidad, y de la legislación de propiedad horizontal con aptitudes para la solución de conflictos y el fomento del respeto de derechos y obligaciones dentro de una comunidad, de forma estratégica para lograr el funcionamiento, operación y sostenibilidad física, social, ambiental y económica de la propiedad horizontal.</p> <p>Administrador de propiedad horizontal. Es la persona natural o jurídica debidamente capacitada, inscrita e identificada en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, con manejo y liderazgo de comunidades, solución de conflictos, conocimiento y aplicación de la legislación del Régimen de Propiedad Horizontal; designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración, ejercer la representación legal, asumir y cumplir las funciones y obligaciones descritas en la presente Ley, en el reglamento de copropiedad y en las demás normas afines.</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 tanto, no hace parte de la categoría de bienes de propiedad horizontal, sino hasta tanto el propietario inicial decida mediante escritura pública, adicionar total o parcialmente el área restante o de futuro desarrollo a la propiedad horizontal por etapas existente. Dicha área restante o de futuro desarrollo deberá estar debidamente descrita y alinderada en la escritura pública a través de la cual se constituya la propiedad horizontal y a la misma deberá asignarse una matrícula inmobiliaria independiente.</p> <p>Cuando se disponga de áreas de futuro desarrollo, el propietario inicial deberá consignar en la escritura pública el tipo de inmueble que se planea construir, esto es, de uso residencial, comercial o mixto.</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, en igualdad de condiciones, tales como zona de recreación y deporte, pasillos, circulaciones, puntos fijos y salones comunales, entre otros, los cuales no resultan necesarios para el correcto funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular.</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</p>	<p>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</p>

<p>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, excluyendo parqueaderos y depósitos.</p> <p>Delegado. Persona natural que representa a uno o más copropietarios ante la asamblea general o multijunta, mediante una autorización escrita y suscrita por el copropietario respectivo.</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>El gobierno nacional podrá reglamentar tarifas diferenciadas del servicio de vigilancia en propiedades horizontales, atendiendo el estrato socioeconómico de la propiedad horizontal.</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, entre otras, a las siguientes modalidades: de uso residencial, dotacional, comercial y de servicios, industrial, mixto o por etapas. Por su parte, la modalidad residencial podrá ser bifamiliar o multifamiliar.</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 propiedades horizontales de primer nivel, compuesto por el número de miembros señalado en el respectivo reglamento, que representen de manera equilibrada los respectivos conjuntos o propiedades horizontales de segundo nivel que integran el primer nivel de propiedad horizontal. Las funciones y las condiciones de deliberación y decisión de este órgano serán las establecidas en el respectivo reglamento.</p> <p>Cuando la presente ley se refiera a Asamblea General de Copropietarios, frente a propiedades horizontales de primer nivel, se entenderá que se refiere a la Multijunta.</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</p>
<p>construidos sobre un área de terreno, los cuales, además del predio, comparten áreas comunes, tales como muros divisorios, fachadas o cerramientos. Sobre esta modalidad de propiedad horizontal no es necesario aplicarle las disposiciones de órganos de administración y gobierno establecidas en la presente ley, ni deberán inscribirse en el registro de propiedad horizontal.</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, centros comerciales 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, 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>Se entenderá de uso mixto aquellas propiedades horizontales donde el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51% de la totalidad de coeficientes.</p> <p>Las áreas o sectores de la propiedad horizontal destinados a usos comerciales, industriales o de servicios podrán contar con operadores encargados de la administración, funcionamiento y mantenimiento de las áreas y servicios comunes propios de dichos sectores de la propiedad horizontal, quienes actuarán como</p>	<p>delegados de la administración encargada de los bienes y servicios comunes generales a todos los sectores de la copropiedad.</p> <p>Se debe garantizar que los usos comerciales, industriales o de servicios no afecten el uso residencial.</p> <p>Propiedades horizontales por etapas. Corresponde a la modalidad de construcción de propiedad horizontal, en virtud de la cual el propietario inicial determina su desarrollo de forma gradual, ya sea en predios que se desarrollan por etapas o inmuebles que se construyen de la misma manera. La implementación de dicha circunstancia deberá describirse en el reglamento de propiedad horizontal respectivo.</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, sin afectar los derechos y bienes comunes de los propietarios de la propiedad horizontal de la(s) etapas ya construidas.</p> <p>Propiedades horizontales por niveles: Modalidad de propiedad horizontal a la que pueden ser sometidos predios localizados en suelo urbano y rural de los municipios y distritos, y por la cual se generan dos (2) o más niveles de propiedad horizontal.</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. Plataforma digital nacional administrada por las Cámaras de Comercio, que en virtud de los principios de veracidad, transparencia y legalidad, contiene los datos aportados por parte del administrador de propiedad horizontal. El registro será de carácter personal, obligatorio y público. A su vez, en el registro se publicarán oportunidades laborales por parte de las propiedades horizontales.</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</p>

<p>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 componen la misma.</p> <p>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>La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes a cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica implica la aceptación y sometimiento al reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Reglamento de propiedad horizontal electrónico. 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 integrantes participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. Las unidades inmobiliarias no podrán incluir espacio público, ni bloquear u obstaculizar el desarrollo y construcción de los sistemas viales interregionales y arteriales principales o del plan vial distrital, que cumplan con el Plan de Ordenamiento Territorial –POT–</p> <p>Uso o destino específico. Es la destinación o uso específico comercial, dotacional o de servicios que el reglamento de propiedad horizontal o la asamblea general o multijunta autorizan al propietario de una unidad privada ubicada en una propiedad horizontal de uso comercial y de servicios, de acuerdo con las normas urbanísticas y con las disposiciones que rigen la copropiedad. La definición de usos a que se refiere esta norma, solo será aplicable para los cambios de destino que se soliciten por el</p>	<p>propietario con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ley, conservando las situaciones previas.</p> <p>Vivienda campestre. Agrupación de viviendas constituidas por área privada construida y área privada libre, que conforman un todo de área total privada y cuyas viviendas no están separadas por muros y sus linderos vienen dados por la demarcación de cada lote con el lote vecino o con áreas comunes.</p> <p>Artículo 5°. Adicionar el Artículo 3° a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 3A°. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente.</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 la información relevante para el funcionamiento de la propiedad horizontal, entre las que se encuentra, los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; mecanismos de resolución de conflictos, convocatorias a las asambleas y a los consejos, actas y toda la información referente a los órganos de administración y gobierno; así como las convocatorias de contratos que realice la propiedad horizontal y copias de los contratos suscritos.</p> <p>En la página web o en cualquier medio telemático se deberá informar las líneas y correos de atención a los copropietarios y los correos electrónicos de los órganos de administración y gobierno, revisoría fiscal, así como los entes de inspección, vigilancia y control.</p> <p>En el caso de que los copropietarios a través de una comunicación por escrito, informen un correo electrónico para recibir notificaciones, estas podrán realizarse a través de este medio, sin que se pueda alegar posteriormente indebida notificación.</p> <p>Parágrafo. En el caso de propiedades horizontales para inmuebles de uso mixto, en las cuales el coeficiente de uso residencial sea inferior al 51%, la información contable, presupuestal, actas y contratos deberán estar disponible como mínimo quince (15) días hábiles anteriores de la reunión donde se aprueben las cuentas. En todo caso, la obligación de publicación no se extiende a documentos que versen sobre secretos industriales o información confidencial que pueda ser usada en detrimento de los intereses comerciales.</p> <p>Artículo 6°. Modificar el Artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>
<p>Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo.</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, la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso. 7. El uso de suelo y las actividades permitidas en los bienes de dominio particular que conforman la propiedad horizontal, las cuales deberán ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. No obstante, la Asamblea o la Multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar de la escritura. 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>La Asamblea o la Multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad, podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar la escritura pública.</p> <p>Lo anterior, siempre que sea compatible con el plan de ordenamiento territorial respectivo.</p> <p>Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona</p>	<p>jurídica que nace por ministerio de esta Ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo 1°. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta Ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.</p> <p>Parágrafo 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.</p> <p>Parágrafo 3°. Los reglamentos de propiedad horizontal podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender por su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados. La presente disposición podrá ser aplicada únicamente cuando dichas actividades mercantiles en los bienes privados se encuentren permitidas en las normas urbanísticas del municipio o distrito en el cual se encuentre ubicada la propiedad horizontal correspondiente.</p> <p>A su vez, los reglamentos de propiedad horizontal podrán prever la existencia de un reglamento interno de actividades, usos y destinos específicos en las copropiedades de uso comercial y de servicios, el cual será aprobado por la asamblea general o la multijunta y contendrá parámetros objetivos que propendan por una mezcla comercial de bienes y servicios en las copropiedades no especializadas en un bien o servicio específico. El reglamento interno de actividades, solo aplicará con relación a los cambios de destino que se soliciten con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, conservando las situaciones previas.</p> <p>Parágrafo 4°. Los reglamentos de propiedad horizontal no podrán contener normas que prohíban o limiten la enajenación, gravamen y disposición de los bienes de dominio privado a cualquier título, así como tampoco prohibir el acceso de tenedores y visitantes a los bienes de dominio particular.</p> <p>Parágrafo 5°. 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 7°. Modificar el Artículo 7 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 7°. Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de construcción de la propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulará dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes comunes ubicados en cada etapa y los coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes</p>

<p>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>En los casos de adición de etapas, el propietario inicial y/o constructor deberá socializar previamente con los propietarios de la(s) etapa(s) construida(s), el desarrollo de la etapa que se adicionará. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la reforma del reglamento de propiedad horizontal a la que hubiere lugar.</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. Para tales efectos, se podrá establecer pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.</p> <p>Artículo 8°. Adicionar el Artículo 7° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 7A°. Propiedad horizontal por niveles. Modalidad de propiedad horizontal a la que pueden ser sometidos predios localizados en suelo urbano y rural de los municipios y distritos, y por la cual se generan dos (2) o más niveles de propiedad horizontal. El primer nivel corresponde a la propiedad horizontal constituida sobre el predio privado de mayor extensión en el que se desarrolla el proyecto, surgiendo unos</p>	<p>bienes privados, los cuales pueden ser lotes o losas, áreas y servicios comunes de la copropiedad de primer nivel.</p> <p>Las construcciones (edificios o conjuntos) que se desarrollen en los lotes o losas podrán constituir un segundo nivel de propiedad horizontal, el cual a su vez contará con bienes privados y bienes o servicios comunes de la copropiedad de segundo nivel. Las propiedades horizontales de segundo nivel, estarán sujetas a un reglamento de propiedad horizontal de segundo nivel.</p> <p>El tercer nivel de propiedad horizontal y los sucesivos, corresponderá a un volumen o desarrollo en altura, aplicable a los casos en que una misma edificación o estructura, correspondiente al segundo nivel de propiedad horizontal, comprenda en su interior la mezcla de usos y sea necesario individualizar las destinaciones.</p> <p>En caso de divergencias entre los reglamentos, prevalecerá el reglamento de primer nivel y así sucesivamente.</p> <p>Cada uno de los niveles de propiedad horizontal contará con personería jurídica independiente, administrador, multijunta para el caso del primer nivel y asamblea de copropietarios para los niveles restantes y podrá contar con los demás órganos de administración y gobierno previstos en la presente ley.</p> <p>Artículo 9°. Adicionar el Artículo 7B de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 7B°. Del contenido del reglamento de propiedad horizontal de primer nivel y demás niveles. La reglamentación concerniente a las normas de convivencia, la descripción de los lotes privados y la determinación de los lotes o áreas y bienes comunes de la agrupación de lotes o primer nivel de propiedad horizontal, así como la regulación sobre sus órganos de administración y gobierno y la asignación de los coeficientes de copropiedad correspondientes a cada uno de los lotes privados, serán definidos en el reglamento de propiedad horizontal de la agrupación el cual debe ser elevado a escritura pública y registrado en el certificado de libertad y tradición del inmueble sobre el cual se constituya la agrupación de lotes.</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>Artículo 10°. Adicionar un parágrafo al Artículo 8° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 8° Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde 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. 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>Parágrafo. Transcurridos quince (15) días hábiles a la radicación de la solicitud modificatoria del representante legal de una propiedad horizontal inscrita y ante la ausencia de respuesta de la autoridad competente, se configurará el silencio administrativo positivo.</p> <p>Artículo 11°. Modificar el Artículo 9 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 9°. 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"> 1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. 2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto. 3. La orden de autoridad judicial o administrativa. <p>Parágrafo 1°. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.</p>	<p>Parágrafo 2°. Los titulares de dominio en propiedades horizontales de uso diferente al residencial podrán, por una sola vez, con la aprobación de más del 70% de coeficientes totales, tomar la decisión de transferir sus unidades privadas a una sociedad comercial, a una forma asociativa, a un patrimonio autónomo o de afectación u otra forma de colaboración que acuerden, a fin de establecer una administración unitaria o monolítica de la propiedad así configurada. La transferencia del dominio que se haga por esa única vez se tendrá como un acto notarial sin cuantía, para todos los efectos, incluso para la liquidación de derechos de registro. La participación del aportante, socio, comunero o beneficiario en el nuevo patrimonio o ente asociativo será equivalente al porcentaje de su coeficiente de copropiedad en el momento del aporte o transferencia.</p> <p>Parágrafo 3°. Las limitaciones, gravámenes, condiciones y demás cargas que soporte el dominio sobre las unidades privadas deberán ser canceladas o levantadas por el titular del dominio, antes de su transferencia al nuevo patrimonio o ente asociativo. No obstante, el participe o aportante, titular del dominio sobre la propiedad gravada o limitada, podrá acordar que el nuevo ente, patrimonio o asociación, cancele tales limitaciones, gravámenes o condiciones, disminuyendo su porcentaje de participación en la sociedad, patrimonio o entidad, a valores inferiores al de su coeficiente de copropiedad.</p> <p>Parágrafo 4°. Si la decisión a la que se refiere el Parágrafo segundo es tomada con el coeficiente señalado, los restantes titulares de dominio podrán continuar con su propiedad en la forma en que la han ejercido dentro de la propiedad horizontal, pero los usos y destinos específicos de la totalidad de unidades privadas serán determinados por la mayoría simple de los propietarios, en términos de coeficientes de copropiedad, sin perjuicio de los usos o destinos asignados a las unidades en el momento de entrar en vigencia esta disposición.</p> <p>Parágrafo 5°. Si todos los propietarios deciden transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en el Artículo 11 de la presente ley.</p> <p>Artículo 12°. Modificar el Artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 15°. Seguros. Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.</p> <p>El gobierno nacional deberá reglamentar el pago de pólizas mensuales aplicable a todas las propiedades horizontales y la posibilidad de constitución de pólizas de contenido mínimo, o en su defecto, un seguro obligatorio de incendio y terremotos, dirigidas a propiedades horizontales de estratos 1 y 2.</p>

<p>Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riegos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.</p> <p>Parágrafo 2º. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.</p> <p>Artículo 13º. Modificar el Artículo 17 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 17º. 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 correspondientes previo acuerdo entre acreedor y deudor, podrá ser cedido a favor de las diversas entidades que financien los créditos hipotecarios de los adquirentes de cada unidad privada.</p> <p>Parágrafo 1º. 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 de los que sea deudor el propietario inicial y/o constructor.</p> <p>Parágrafo 2º. Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario inicial, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio de unidades privadas con pago de contado, deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión correspondiente a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado.</p> <p>Artículo 14º. Modificar el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24º. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. 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,</p>	<p>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 deberán entregar total o parcialmente a la (s) designada(s) por la multijunta o la asamblea general; en su defecto al administrador definitivo, siempre que este último sea una persona jurídica o natural distinta al propietario inicial, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <p>La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos y los certificados de disponibilidad, correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios esenciales, y las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar.</p> <p>Cuando los bienes privados consistan en áreas privadas libres, los bienes comunes de uso y goce general se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o multijunta y en su defecto al administrador definitivo o provisional, cuando se haya terminado la enajenación de un número de bienes privados que represente entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <p>Parágrafo. En los casos antes descritos donde el constructor o propietario inicial tenga la mayoría de los coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea deba designar (s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.</p> <p>Artículo 15º. Adicionar el Artículo 24º a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24Aº. Entrega de los bienes comunes de propiedades horizontales por etapas. Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, 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 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</p>
<p>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, al momento en el que la asamblea deba designar la(s) persona(s) que deba recibir los bienes comunes, estos coeficientes no se contabilizarán para estos efectos legales.</p> <p>Artículo 16º. Adicionar el Artículo 24B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24Bº. Entrega en concordancia con los planos aprobados. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en los planos aprobados en la licencia, las modificaciones, prórrogas y revalidaciones otorgadas por la autoridad competente, lo incluido en la oferta comercial y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. De encontrarse discordancias entre lo descrito en los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad competente y el reglamento de propiedad horizontal, prevalecerá el contenido de los planos, siempre que cualquier cambio posterior en los planos aprobados inicialmente sea informado debidamente a los compradores. Para tales efectos, cuando se realice un cambio en los planos aprobados inicialmente, se deberá informar a los compradores.</p> <p>El incumplimiento de lo anterior, conllevará a las sanciones establecidas en la Ley 1480 de 2011 o a la que hubiere lugar.</p> <p>Artículo 17º. Adicionar el Artículo 24C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24Cº. Procedimiento en caso de renuncia a recibir o entregar los bienes comunes de uso y goce general. En el caso en el cual la copropiedad y/o la persona designada para recibir los bienes comunes de uso y goce general, se niegue (n) a recibir dichos bienes o el propietario inicial a entregarlos, el propietario inicial o los copropietarios, una vez se hayan construido y enajenado un número de bienes privados que represente entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad, deberá convocar a la asamblea de copropietarios o a la multijunta o al propietario inicial, según sea el caso, con el fin de nombrar al administrador definitivo.</p> <p>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 o el propietario inicial se niega a comparecer a las diligencias convocadas y/o a recibir o entregar los bienes comunes al</p>	<p>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.</p> <p>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>Artículo 18º. Adicionar el Artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24Dº. Procedimientos administrativos y judiciales. El procedimiento descrito previamente, se aplicará sin perjuicio que el administrador de la propiedad horizontal acuda ante las autoridades jurisdiccionales o administrativas a las que hubiere lugar, dentro del término establecido</p> <p>Artículo 19º. Adicionar el Artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24Eº. Designación y régimen de incompatibilidades del perito.</p> <p>El perito será designado por las partes de común acuerdo. En caso de no llegarse a acuerdo para la designación del perito, este será designado por la Cámara de Comercio de la jurisdicción en que se encuentre ubicada la propiedad horizontal, o de la jurisdicción más cercana, en caso de no contar con una sede en el lugar.</p>

<p>Los honorarios del perito serán sufragados por las partes en igual proporción. En el caso de vivienda de interés social y prioritario de estratos 1 y 2, el costo del perito lo asumirá el propietario inicial, y en todo caso, la Defensoría del Pueblo y la Procuraduría General de la Nación participarán en el proceso, a fin de garantizar los derechos de los propietarios o beneficiarios de viviendas de interés social y prioritario de estratos 1 y 2.</p> <p>El perito designado estará sujeto al siguiente régimen de incompatibilidades y no podrá actuar en esa calidad en propiedades horizontales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En las cuales intervenga o haya intervenido profesionalmente en cualquier otra calidad. 2. En las que tenga alguna participación o haya participado a título de socio, gerente, director, administrador, propietario, diseñador, constructor, accionista o fideicomitente. 3. Que pertenezcan o hayan pertenecido o sean administradas por sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. 4. En las que tenga o haya tenido participación o intereses comerciales de cualquier naturaleza. <p>Artículo 20°. Adicionar el Artículo 24F a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24F°. Certificaciones por parte de terceros en la entrega de bienes. La emisión de certificaciones por parte de terceros autorizados, cuando se exijan en virtud de disposiciones legales, certificará el correcto estado del respectivo sistema o elemento que tenga la naturaleza de bien común. Cuando esta se exija, las redes y elementos eléctricos, así como los diseños y medios de iluminación interior y exterior de carácter comunal, se acreditarán con su efectiva instalación y la emisión de los certificados expedidos por los entes pertinentes (RETIE y RETILAP), de conformidad con lo previsto en los reglamentos técnicos vigentes a la fecha de radicación de la respectiva licencia de construcción.</p> <p>Artículo 21°. Adicionar el Artículo 24G a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24G°. 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 por las conductas</p>	<p>que puedan configurar vulneraciones a las normas de protección a los consumidores contenidas el Estatuto del Consumidor, Ley 1480 de 2011, o la que haga sus veces.</p> <p>Artículo 22°. Adicionar el Artículo 24H a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24H°. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes comunes. En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados o de dominio particular, tienen las siguientes obligaciones.</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. 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>Artículo 23°. Adicionar el Capítulo X-A, el cual se denominará</p> <p style="text-align: center;">De la Multijunta</p> <p>Artículo 24°. Adicionar el Artículo 49° a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 49A°. Integración y alcance de sus decisiones. La multijunta estará constituida por un número de representantes de las unidades privadas que conforman la propiedad horizontal de primer nivel, reunidos con el 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>Artículo 25°. Adicionar el Artículo 49B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 49B°. Naturaleza y funciones. La multijunta es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica en las propiedades horizontales de primer nivel y tendrá como funciones, las siguientes.</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos 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 periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, cuando las necesidades de la copropiedad así lo requieran. Cuando se omita el periodo del revisor fiscal en el reglamento, este será de un año. 5. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal, para lo cual se requerirá del voto de un número de representantes de los lotes de la agrupación que represente no menos del 70% de los coeficientes de copropiedad. 6. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 7. Aprobar las obras de ampliación, modificación o adecuación de bienes comunes generales de la propiedad horizontal. 8. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. 9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica. 10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley. 11. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal. <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 26°. Adicionar el Artículo 49C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 49C°. Reuniones, actas y decisiones. A la multijunta le será aplicable el régimen de reuniones, actas y decisiones de asamblea general previsto en el título I, capítulo X de la presente ley.</p> <p>Artículo 27°. Modificar el Artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 42°. Reuniones no presenciales. Los copropietarios o sus representantes o delegados podrán realizar reuniones por medios telemáticos o por cualquier medio de comunicación, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y</p>	<p>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 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 28°. Modificar el Artículo 43 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 43°. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general o la multijunta cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.</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 29°. Modificar el Artículo 44 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 44°. 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>Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quórum y mayorías necesarios para la adopción de decisiones en sesiones presenciales.</p> <p>Artículo 30°. Modificar el Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 46°. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra la propiedad horizontal:</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.

<p>4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.</p> <p>5. Reforma a los estatutos y reglamento en lo concerniente con las disposiciones sobre bienes y servicios comunes.</p> <p>6. Desafectación de un bien común no esencial.</p> <p>7. Reconstrucción de la propiedad horizontal, destruida en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).</p> <p>8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.</p> <p>9. La prohibición de destinar las unidades privadas a vivienda turística.</p> <p>10. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal.</p> <p>11. Autorización para destinar las unidades privadas residenciales a vivienda turística.</p> <p>12. Liquidación y disolución.</p> <p>Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta ley.</p> <p>Artículo 31°. Modificar el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 51°. Funciones del administrador. La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones 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, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal. 2. Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial; 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 4. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 5. Convocar a la asamblea y/o a la multijunta a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 6. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los 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.
<ol style="list-style-type: none"> 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. 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. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización. 19. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial o de servicios con acceso al público mediante la aprobación de la asamblea y/o de la multijunta, se deberá crear y/o actualizar la estrategia de bioseguridad, de acuerdo a las necesidades que se presenten en la propiedad horizontal. 20. Las demás funciones previstas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios o la multijunta. <p>Artículo 32°. Modificar el Artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 52°. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.</p> <p>No obstante lo indicado en este artículo, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional cuando se deba realizar la entrega de bienes, siempre que se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad.</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 al 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. 6. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 7. Presentar un informe de empalme al administrador definitivo, en el que se señale el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo durante su gestión. 8. Todas las demás funciones señaladas en la presente ley para el administrador. <p>Parágrafo 1°. En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <p>No obstante, lo anterior se podrá nombrar al administrador definitivo al superar el cincuenta y un por ciento (51%) de bienes privados construidos y enajenados.</p> <p>Parágrafo 2°. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.</p> <p>Artículo 33°. Modificar el Artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>

<p>Artículo 55° Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Supervisar al administrador del conjunto 2. Asesorar al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión. 3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios. 4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones. 5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la ley o cuando lo estime conveniente. 6. Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que el administrador sea ad honorem, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal. 7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los balances mensuales que le presente el administrador. 8. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto, los miembros del consejo de administración también deberán cumplir con los deberes de los administradores contenidos en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, o la norma que la reemplace o modifique. 9. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal. <p>Parágrafo 1°. Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, o el personal al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.</p> <p>Parágrafo 2°. La asamblea o la multijunta, podrá establecer límites al periodo de los miembros del consejo de administración, sin que para estos efectos sea necesario la modificación del reglamento.</p> <p>Artículo 34°. Adicionar el Artículo 55° a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 55A°. Prohibiciones. A los miembros del consejo de administración se les prohíbe.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Utilizar su cargo para obtener beneficios personales. 2. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales. 3. Administrar la copropiedad mientras sea integrante del consejo de administración, salvo cuando sea nombrado como administrador suplente en caso de falta provisional o absoluta del administrador titular. <p>En este caso, el miembro del consejo de administración deberá apartarse de sus funciones de consejero en tanto ejerza como administrador.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador. 5. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto, también le está prohibido a los miembros del consejo de administración, revelar información comercial o industrial, usar información privilegiada en beneficio propio o de terceros y participar en actos en los que tenga conflicto de interés. <p>Parágrafo 1°. El incumplimiento de las prohibiciones previamente descritas podrá dar lugar a la suspensión o retiro del cargo de los consejeros de administración, previa decisión de la mayoría de los asistentes de la asamblea o multijunta.</p> <p>Parágrafo 2°. 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.</p> <p>Parágrafo 3°. Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración o ser beneficiarios de descuentos en el pago de las mismas, en razón a su condición de miembros del Consejo de Administración, salvo que no participen en la decisión que sobre este particular adopte la asamblea o multijunta</p> <p>Artículo 35°. Adicionar el Artículo 55B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55B°. 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>Artículo 36°. Adiciónese el Artículo 58° a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 58A°. Manuales de convivencia. La propiedad horizontal deberá elaborar y socializar un manual de convivencia de acuerdo a sus necesidades e intereses, en</p>
<p>afinidad con los principios constitucionales, los que establezca este Régimen y las directrices que el Ministerio del Interior dictamine en garantía de los derechos y obligaciones individuales y colectivas.</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 copropietarios, administradores, contador público, revisor fiscal, residentes, visitantes y cualquier otra persona vinculada a la propiedad horizontal.</p> <p>Artículo 37°. Modifíquese el Artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 58°. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a:</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 y conciliadores y mediadores en equidad, 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 1°. Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más personas y sus miembros serán elegidos por la multijunta o la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año.</p>	<p>Parágrafo 2°. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal, al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias, el propietario inicial deberá informar a los copropietarios de los deberes y obligaciones que implica vivir en un régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos, podrán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada.</p> <p>Artículo 38°. Adiciónese el Artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 58B°. Conflictos entre los niveles de propiedad horizontal. Los conflictos que surjan entre las propiedades horizontales de diversos niveles y el administrador o la multijunta, podrán ser resueltas mediante los mecanismos alternativos de solución de conflictos previstos en la ley. Estos conflictos podrán ser resueltos por los jueces de paz y conciliadores y mediadores en equidad, conforme a su competencia.</p> <p>Artículo 39°. Modifíquese el Artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 59°. 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 1°. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo.</p> <p>Parágrafo 2°. El inicio y la terminación de procesos por el incumplimiento de obligaciones contra tenedores, adelantados de acuerdo con este Artículo, deben ser informados al respectivo copropietario.</p> <p>Artículo 40°. Modifíquese el nombre del Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 41°. Adiciónese el capítulo II al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

CAPÍTULO II

Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal

Artículo 42°. Adiciónese el Artículo 88 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 88°. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, integrado al Registro Único Empresarial y Social—RUES—, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta ley y su reglamento.

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

Las inscripciones y consultas de ofertas laborales y, consultas de registro serán gratuitas en todo el territorio nacional.

Parágrafo 1°. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio.

Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional en un término no mayor a seis meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social – RUES, que podrá ser consultado en línea de manera gratuita.

Parágrafo 3°. El Gobierno Nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 124 de la Ley 6 de 1992 y el Artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa por la operación del registro de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio.

En la Reglamentación se deberán establecer tarifas diferenciadas para la inscripción, atendiendo el estrato socio-económico de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socio-económico menor.

Artículo 43°. Adiciónese el Artículo 89 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 89°. Protección de datos. Los datos y antecedentes que se consignen en el Registro Único gozarán de protección informática mediante un sistema cifrado que para el efecto constituya el administrador del registro único.

En el Registro se deberá identificar a las propiedades horizontales en las que presta y ha prestado sus servicios, los periodos de administración, las sanciones impuestas y su vigencia

Artículo 48°. Adiciónese el Artículo 94 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 94°. Requisitos. Para la inscripción en el Registro, se deberá cumplir con los siguientes requisitos.

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

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. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deberá inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente Artículo.

Artículo 49°. Adiciónese el Artículo 95 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 95°. Infracciones. Las infracciones a las normas regulatorias propias del administrador de propiedad horizontal contenidas en esta ley serán calificadas como muy graves, graves y leves.

Son infracciones muy graves:

1. Ejercer como administrador encontrándose suspendido del ejercicio de la función de acuerdo a sanción ejecutoriada.
2. Suministrar información falsa, en relación con el cumplimiento de los requisitos de inscripción, que induzcan al error o impidan la correcta evaluación por parte de los órganos de control y de administración de la propiedad horizontal.
3. Ser condenado en la jurisdicción ordinaria o de lo contencioso administrativo por conductas derivadas de la administración de propiedad horizontal.
4. Reincidir en la comisión de alguna infracción grave.

Artículo 44°. Adiciónese el Artículo 90 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 90°. Competencia. Las Cámaras de Comercio administrarán el Registro Único, como un registro virtual, con servicios en línea para la inscripción y consulta de administradores y ofertas laborales.

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.

Artículo 45°. Adiciónese el Artículo 91 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 91°. Reglamentación. Dentro de los doce (12) meses siguientes a la expedición de la presente ley, el Gobierno Nacional y las Autoridades Territoriales reglamentarán y capacitarán internamente a su personal sobre el procedimiento de inscripción, actualización, registro de sanciones y funcionamiento en general del Registro Único de los Administradores de Propiedad Horizontal, sin perjuicio del ejercicio de la facultad reglamentaria en cualquier tiempo.

Artículo 46°. Adiciónese el Artículo 92 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 92°. 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 administrador del registro único considere necesaria suministrar.

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.

La inscripción y consulta de vacantes estará exenta de pago.

Artículo 47°. Adiciónese el Artículo 93 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 93°. Inscripción. Cualquier persona que ejerza o pretenda ejercer como administrador de propiedad horizontal deberá inscribirse en el Registro Único, suministrando información verídica y actualizándola cuando haya lugar.

5. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 18 del Artículo 51 de la presente ley y, que dicho incumplimiento hubiese causado daños y perjuicios a la seguridad e integridad de las personas, lesiones o muerte.

Son infracciones graves:

1. No dar cumplimiento a las funciones contempladas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,18 y 19 del Artículo 51 de la presente ley sin los efectos referidos en el anterior literal e).
2. Reincidir en la comisión de alguna infracción leve.

Son infracciones leves:

1. No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 14, 15, 16 y 17 del Artículo 51 de la presente ley.

Artículo 50°. Adiciónese el Artículo 96 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 96°. Tipos de sanción. La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes tipos.

Las infracciones muy graves serán sancionadas con la suspensión del Registro Único de tres (3) a cinco (5) años y/o multa desde 1000 UVT hasta 5000 UVT.

Las infracciones graves serán sancionadas con la suspensión de uno (1) a tres (3) años del Registro Único y/o multa desde 500 UVT hasta 1000 UVT.

Las infracciones leves serán sancionadas con una amonestación escrita en el Registro Único y/o multa desde 10 UVT hasta 500 UVT.

Artículo 51°. Adiciónese el Artículo 97 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 97°. 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.

Los recaudos por la imposición de multas serán destinados al funcionamiento del sistema de Inspección, Vigilancia y Control.

La sanción debidamente ejecutoriada, deberá ser publicada en el Registro Único de Administradores hasta por un término de cinco (5) años desde la imposición de la sanción. Para tales efectos, la autoridad sancionadora deberá remitir copia del acto administrativo que imponga la sanción a la Cámara de Comercio respectiva.

<p>Artículo 52°. Adiciónese el Artículo 98 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 98°. 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 53°. Adiciónese el Artículo 99 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 99°. 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 54°. Adiciónese el Artículo 100 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 100°. Reclamación y procedimiento. La reclamación podrá ser escrita o verbal. En esta deberá acreditarse la calidad de afectado por la acción u omisión del administrador, detallar las acciones u omisiones motivo de la reclamación, adjuntar 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>El procedimiento se adelantará de acuerdo a las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, o la que la modifique o reemplace.</p> <p>Artículo 55° Adiciónese el capítulo III al título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO III</p> <p style="text-align: center;">Inspección, Vigilancia y Control y autoridad doctrinal</p> <p>Artículo 56°. Adiciónese el Artículo 109 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 109°. 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</p>	<p>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 57°. Adiciónese el Artículo 110 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 110°. 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>Artículo 58°. Adiciónese el capítulo IV al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO IV</p> <p style="text-align: center;">Régimen comunitario</p> <p>Artículo 59°. Adiciónese el Artículo 111 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 111°. 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 60°. Adiciónese el Artículo 111 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 111°. 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. 4. Asesorar y absolver las inquietudes de la Administración Local, Municipal o Distrital en las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los temas concernientes con propiedad horizontal. <p>Artículo 61°. Adiciónese el Artículo 113 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 113°. 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.</p>	<p>El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal tendrá un representante en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana establecido en el Artículo 80 de la Ley 1757 de 2015 y demás normas que la modifiquen o adicione.</p> <p>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.</p> <p>Artículo 62°. Adiciónese el capítulo V al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO V</p> <p style="text-align: center;">De la vivienda turística</p> <p>Artículo 63°. Adiciónese el Artículo 114 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 114°. 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.</p> <p>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.</p> <p>Artículo 64°. Adiciónese el Artículo 128 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 128°. Incumplimiento a las normas sobre vivienda turística. La Superintendencia de Industria y Comercio conocerá, de acuerdo con las reglas del debido proceso, conocerá y tramitará 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 y de las presuntas violaciones a los derechos de los usuarios de dichos servicios.</p> <p>Artículo 65°. Adiciónese el capítulo V al Título IV de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p style="text-align: center;">Disposiciones finales</p>

Artículo 66°. Modifíquese la numeración del Artículo 85 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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 67°. Adiciónese el Artículo 130 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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. Para estos efectos, los cambios al reglamento que se realicen durante el período de transición, estarán exentos del pago de derechos notariales y registrales, por única vez.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de orden público de la presente ley a los reglamentos 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 68°. Deróguese el Artículo 86 de la Ley 675 de 2001.

Artículo 69°. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Cordialmente,



JOSÉ DANIEL LÓPEZ
Representante a la Cámara por Bogotá
Autor y ponente