



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXX - N° 340

Bogotá, D. C., martes, 27 de abril de 2021

EDICIÓN DE 58 PÁGINAS

DIRECTORES:

GREGORIO ELJACH PACHECO

SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

www.secretariassenado.gov.co

JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO

SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA

www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

INFORMES DE SUBCOMISIÓN

INFORME DE SUBCOMISIÓN AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 301 DE 2020 CÁMARA

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

Bogotá, 26 de abril de 2021

Señor
Alfredo Rafael Deluque Zuleta
Presidente
Comisión Primera Cámara de Representantes
Ciudad

Asunto: Informe de subcomisión del Proyecto de Ley 301/2020 CÁMARA "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia".

Respetado señor Presidente:

Con fundamento en lo contemplado en la Ley 5 de 1992 y las normas concordantes, y de acuerdo al encargo efectuado por la Mesa Directiva de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes, nos permitimos presentar informe de subcomisión al Proyecto de Ley 301/2020 CÁMARA "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia".

El informe se rinde en los siguientes términos:

1. El día 20 de abril de 2020, se inicia la discusión y votación del proyecto de Ley 301/2020 CÁMARA "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia".
2. Iniciada la discusión del proyecto, a la fecha, se han presentado 97 proposiciones, incluyendo proposiciones de artículos nuevos, por lo que se adopta la decisión de nombrar una subcomisión a fin de estudiar las proposiciones presentadas y sugerir un mecanismo de votación a la Comisión Primera de la Cámara de Representantes.
3. Se nombran como integrantes de la subcomisión a los Representantes a la Cámara Gabriel Vallejo Chujfi, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, José Jaime Uscátegui Pastrana, Juan Carlos Losada Vargas, Óscar Sánchez León, Erwin Arias Betancur, David Pulido Novoa y José Daniel López (coordinador).
4. Revisadas las proposiciones, se constata que se han presentado proposiciones con relación a 69 artículos, así:

Artículo	Autor de la Proposición
3	David Pulido Novoa
3	Juan Carlos Losada

3, numeral 6	Erwin Arias Betancur
3, Numeral 10	Erwin Arias Betancur
4	José Daniel López
4	Erwin Arias
4	David Pulido Novoa
4	Jorge Eliecer Tamayo – Jorge Enrique Burgos
4	Gabriel Vallejo
4	Jorge Eliécer Tamayo - Jorge Burgos
4	Andrés Calle
5	Óscar Sánchez
5	David Pulido
6	Juan Carlos Losada
6	Gabriel Vallejo
6, numeral 7	Jorge Eliecer Tamayo
6, numeral 9	Jorge Eliecer Tamayo
6, parágrafo 5	Jorge Eliecer Tamayo
7	José Daniel López
7	Edward Rodríguez
10	Juan Carlos Losada
10	Gabriel Vallejo
10	Jorge Eliecer Tamayo (2 proposiciones)
10	José Jaime Uscátegui
10	Andrés Calle
12	David Pulido
12	Gabriel Vallejo

12	Jorge Eliecer Tamayo
12	Óscar Sánchez
14	José Daniel López
14	Juan Carlos Losada
14	Gabriel Vallejo
14	Jorge Eliecer Tamayo
14	Edward Rodríguez
15	José Daniel López
15	Gabriel Vallejo
15	Jorge Eliecer Tamayo
16	José Daniel López
16	Juan Carlos Losada
16	Gabriel Vallejo
16	Jorge Eliecer Tamayo
17	Juan Carlos Losada
17	Gabriel Vallejo
17	Jorge Eliecer Tamayo
18	Gabriel Vallejo
19	José Daniel López
21	Juan Carlos Losada
21	Gabriel Vallejo
23	David Pulido
24	Juan Carlos Losada
24	David Pulido
25	David Pulido (2 Proposiciones)

30	David Pulido
31	Juan Carlos Losada
31, numeral 20	Erwin Arias Betancur
31, numeral 21	Erwin Arias Betancur
31, enumeración	Erwin Arias Betancur
31	Gabriel Vallejo
31	Jorge Eliecer Tamayo
32	Juan Carlos Losada
32	Gabriel Vallejo
32	Edward Rodríguez
33	Erwin Arias Betancur
33	David Pulido (2 proposiciones)
34	Gabriel Vallejo
36	David Pulido
37	David Pulido
42	Juan Carlos Losada
42	Óscar Sánchez
44	Óscar Sánchez
44	Erwin Arias (junto a proposición del 56)
44	Gabriel Vallejo
48	Óscar Sánchez
48	Gabriel Vallejo (2 proposiciones)
49, numeral 6	Erwin Arias Betancur
49, numeral 7	Erwin Arias Betancur
49	Gabriel Vallejo

50	Gabriel Vallejo
58	Juan Carlos Losada
60	Juan Carlos Losada
60	David Pulido
61	Juan Carlos Losada
61	José Jaime Uscátegui
63	Jorge Eliécer Tamayo Marulanda – Jorge Enrique Burgos
63	Gabriel Vallejo
64	Gabriel Vallejo
66	Edward Rodríguez
67	Gabriel Vallejo
Nuevo (Modificación 16)	Juan Carlos Losada
Nuevo (Modificación 37)	Juan Carlos Losada
Nuevo (Modificación 53)	Juan Carlos Losada
Nuevo (Adiciona 63A)	Juan Carlos Losada
Nuevo (Adiciona 76A)	Juan Carlos Losada
Nuevo	Andrés Calle y Elizabeth Jay-Pang
Nuevo	José Daniel López
Nuevo	José Daniel López
Nuevo (Adiciona 9A)	José Daniel López
Nuevo	Andrés Calle
Nuevo	David Pulido

5. Tras reunión de subcomisión y diálogo con los proponentes, se han dejado como constancia las proposiciones con relación a los siguientes artículos:

Artículo	Autor de la Proposición
3, Numeral 6	Erwin Arias Betancur
4	Erwin Arias Betancur
4	Gabriel Vallejo
6	Gabriel Vallejo
6, numeral 7	Jorge Eliécer Tamayo
7	Edward Rodríguez
10	Gabriel Vallejo
10	Jorge Eliécer Tamayo
10	Andrés Calle
12	David Pulido
12	Gabriel Vallejo
14	Edward Rodríguez
16	Gabriel Vallejo
16	Jorge Eliécer Tamayo
17	Jorge Eliécer Tamayo
23	David Pulido
24	David Pulido
25	David Pulido (2 Proposiciones)
30	David Pulido
31, numeral 20	Erwin Arias Betancur
31, enumeración	Erwin Arias Betancur

31	Gabriel Vallejo
31	Jorge Eliécer Tamayo
32	Edward Rodríguez
33	Erwin Arias Betancur
33	David Pulido
37	David Pulido
44	Erwin Arias (junto a proposición del 56)
48	Gabriel Vallejo
49, numeral 6	Erwin Arias Betancur
49	Gabriel Vallejo
50	Gabriel Vallejo
63	Jorge Eliécer Tamayo Marulanda – Jorge Enrique Burgos
66	Edward Rodríguez
67	Gabriel Vallejo
Nuevo	Andrés Calle

6. Analizadas las proposiciones presentadas, se sugiere a la Comisión Primera Constitucional Permanente de la Cámara de Representante lo siguiente:

6.1 Votar afirmativamente las proposiciones correspondientes a los siguientes artículos:

Artículo	Autor de la Proposición
3	David Pulido Novoa
3	Juan Carlos Losada
3, numeral 10	Erwin Arias Betancur
4	José Daniel López

4	David Pulido Novoa
4	Jorge Eliécer Tamayo – Jorge Burgos
4	Jorge Eliécer Tamayo – Jorge Burgos
4	Andrés Calle
6	Juan Carlos Losada
6, numeral 9	Jorge Eliécer Tamayo
6, párrafo 5	Jorge Eliécer Tamayo
7	José Daniel López
12	Jorge Eliécer Tamayo
12	Óscar Sánchez
16	José Daniel López
16	Juan Carlos Losada
17	Juan Carlos Losada
17	Gabriel Vallejo
18	Gabriel Vallejo
19	José Daniel López
21	Juan Carlos Losada
21	Gabriel Vallejo
24	Juan Carlos Losada
31	Juan Carlos Losada
31, numeral 21	Erwin Arias Betancur
32	Juan Carlos Losada
32	Gabriel Vallejo
33	David Pulido
34	Gabriel Vallejo

36	David Pulido
48	Óscar Sánchez
48	Gabriel Vallejo
49, numeral 7	Erwin Arias Betancur
58	Juan Carlos Losada
60	Juan Carlos Losada
60	David Pulido
61	Juan Carlos Losada
61	José Jaime Uscátegui
Nuevo (Modificación 16)	Juan Carlos Losada
Nuevo (Modificación 37)	Juan Carlos Losada
Nuevo (Modificación 53)	Juan Carlos Losada
Nuevo (Adiciona 63A)	Juan Carlos Losada
Nuevo (Adiciona 76A)	Juan Carlos Losada
Nuevo	José Daniel López
Nuevo	José Daniel López
Nuevo (Adiciona 9A)	José Daniel López
Nuevo	David Pulido

Como resultado de la aprobación de las proposiciones antes enunciadas, el nuevo texto propuesto, es el siguiente:

Artículo 3°. Modificar el Artículo 2 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 2°. Principios. Son principios orientadores de la presente ley.

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

<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>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. Uso, disfrute y mantenimiento de los bienes privados y comunes. Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal propenderán por el mantenimiento y uso apropiado de los bienes privados y comunes que conforman la copropiedad. <u>El uso y disfrute de los bienes comunes esenciales de las propiedades horizontales no podrá ser restringido total ni parcialmente.</u></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><u>10. Derecho de petición: Las copropiedades materializarán el Derecho Fundamental de Petición establecido en el artículo 23 de la Constitución Política, estableciendo para el efecto canales de comunicación accesible y disponiendo de respuestas claras, oportunas y de fondo frente a las peticiones elevadas, disponiendo de una respuesta dentro de los términos dispuestos en la ley.</u></p> <p><u>11. Accesibilidad. Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con discapacidad. Para ello, las propiedades horizontales deben adecuar su infraestructura y reglamentos de manera que estos no comporten barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad.</u></p> <p><u>12. Protección y bienestar animal. Las propiedades horizontales deben garantizar en todo momento la protección y bienestar de los animales domésticos que en ellas se encuentren. Por ende, deben exigir a los propietarios y tenedores de animales domésticos que cumplan su deber de protección y cuidado de los animales en los términos previstos en la constitución y la ley.</u></p>	<p>13. Propiedad y tenencia de animales domésticos. <u>La propiedad y tenencia de animales domésticos constituye un medio para el desarrollo de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y la intimidad de las personas. Por ende, las propiedades horizontales no podrán establecer normas que prohíban o limiten la propiedad y tenencia de animales domésticos, más allá de las disposiciones legales que regulen la materia. No se podrá sancionar a ningún copropietario por la tenencia de animales de compañía, ni por las manifestaciones normales de comportamientos de estos, sin embargo, sí se le podrán exigir la adopción de medidas para garantizar la sana convivencia. La aplicación de las normas propias de cada propiedad horizontal sobre este asunto deberá darse con plena observancia del debido proceso.</u></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 alindamiento, 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>Agrupación de Lotes o Propiedad horizontal por niveles. Corresponde a la modalidad de propiedad horizontal en virtud de la cual el propietario de uno o varios predios somete el (los) mismo (s) al Régimen de la Propiedad Horizontal con el fin de generar unidades privadas que a su vez pueden ser sometidas al mismo Régimen. Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal de primer nivel o agrupación de lotes serán de obligatorio cumplimiento para las propiedades horizontales de los demás niveles. Cada propiedad horizontal tendrá personería jurídica indistintamente del nivel al que pertenezcan. Los bienes comunes de cada uno de los niveles de propiedad horizontal se describirán en los respectivos reglamentos y los actos administrativos que aprueben su constitución.</p> <p>Para efectos de la presente ley, por primer nivel se entenderá la conformación de propiedades horizontales sobre agrupación de lotes. Por segundo nivel, se entenderán las propiedades horizontales que se conformen sobre los predios o inmuebles de primer nivel.</p>
<p>Área Privada Construida. Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes tales como ductos, muros, columnas, fachadas etc.</p> <p>Área Privada Libre. Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo cubierta tales como patios, balcones, jardines y terrazas, y que se encuentra totalmente deslindada de las áreas comunes.</p> <p>Área restante o de futuro desarrollo. Corresponde al área de terreno del predio de mayor extensión que no ha sido sometida a Régimen de Propiedad Horizontal descrito en la presente ley y por lo tanto, no hace parte de la categoría de bienes de propiedad horizontal, sino hasta tanto el propietario inicial decida mediante escritura pública, adicionar total o parcialmente el área restante o de futuro desarrollo a la propiedad horizontal por etapas existente. Dicha área restante o de futuro desarrollo deberá estar debidamente descrita y 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><u>Cuando el proyecto se desarrolle por etapas dicha circunstancia deberá especificarse en la oferta comercial indicando los usos asignados al área de futuro desarrollo, sin perjuicio que estos puedan modificarse bajo el régimen de usos contenido en la normatividad urbanística respectiva</u></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</p>	<p>estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados mientras mantengan esta característica, las instalaciones generales de servicios públicos, los puntos fijos, ascensores, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, los equipos indispensables para el suministro y funcionamiento de los servicios públicos, equipos para renovación de aire en sótanos, el sistema de protección contra descargas eléctricas y el transporte vertical de las personas y <u>animales de compañía</u>, si tal sistema existe.</p> <p>Bienes comunes sectorizados. Corresponde a aquellos bienes y servicios comunes que se localizan al interior de sectores específicos de la propiedad horizontal, que por su naturaleza, ubicación o destinación benefician exclusivamente a determinadas unidades privadas.</p> <p>Bienes privados o de dominio particular. Inmuebles debidamente delimitados de conformidad con los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad competente, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento individual, integrantes de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común, a excepción de los estacionamientos, depósitos, bodegas y/o similares cuando se consideran bienes comunes.</p> <p>Coefficientes de copropiedad. Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados o de dominio particular en los bienes comunes del edificio, conjunto o agrupación sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Los coeficientes definen además su porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes necesarias de la propiedad horizontal, sin perjuicio de los que se determinen mediante módulos de contribución, en las propiedades horizontales de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.</p> <p>Conjunto de lotes sin englobar. Corresponde a la propiedad horizontal constituida sobre dos o más predios que mantienen su área y linderos, respecto de los cuales se identifican los correspondientes bienes privados o de dominio particular.</p> <p>En el reglamento de propiedad horizontal se deberá identificar el predio respecto del cual se segregan los bienes privados, de conformidad con los planos de propiedad horizontal aprobados por la autoridad de planeación competente. En todo caso, cuando el área de una unidad privada se localice en lotes distintos será necesario, previamente a la constitución de la propiedad horizontal, englobar los mismos. En el caso de los bienes comunes bastará con la enunciación de los mismos en el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.</p> <p>Conjunto. Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general <u>pueden tener la naturaleza de deber 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.</u></p> <p>Los bienes privados o de dominio particular que conforman el conjunto podrán ser áreas privadas libres de terreno y/o áreas privadas construidas destinados a vivienda, comercio o industria, localizados en una sola estructura o estructuralmente independientes.</p> <p>El conjunto podrá ser desarrollado por etapas en los términos previstos en la presente Ley.</p>

<p>Copropietario. Titular del derecho real de dominio de uno o más bienes privados o de dominio particular que hacen parte de la propiedad horizontal, quien a su vez es propietario en común y proindiviso de los bienes comunes en proporción al coeficiente de copropiedad que le sea asignado en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Decisión de contenido económico. Determinación acogida por la asamblea de copropietarios, de contenido pecuniario, a través de la cual se obliga de forma expresa a los copropietarios a asumir un costo, gasto, erogación, contribución o pago ya sea en dinero o en especie, bajo cualquier concepto. Tal decisión deberá ser adoptada asumida 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 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 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 etapa vigente.</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 que 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 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 o digitalizada 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 obstruir el desarrollo y construcción de los sistemas viales interregionales y arteriales principales o del plan vial distal, 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 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 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.

<p>6. Los coeficientes de copropiedad, la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.</p> <p>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.</p> <p>8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad, salubridad y <u>accesibilidad</u> 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 <u>adicionando la inscripción en el Registro Nacional de Turismo o norma que lo modifique o sustituya</u>. La Asamblea o la Multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad, podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar la escritura pública. Lo anterior, siempre que sea compatible con el plan de ordenamiento territorial 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, 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>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 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, <u>manual de convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos</u>, ya sea en medio físico o digital.</p>	<p>Artículo 7º. Modificar el Artículo 7 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 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.</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 edición construcción de <u>por etapas</u>, el propietario inicial y/o constructor deberá socializar <u>informar previamente con los propietarios de la(s) etapa(s) construida(s), el desarrollo de la etapa que se adicionará tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto</u>. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la reforma del reglamento de propiedad horizontal <u>por la adición de etapas</u> a la que hubiere lugar.</p> <p>Parágrafo 1º. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estos permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad y se muestre el desarrollo progresivo de la propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo 2º. 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 12º. Adiciónese un parágrafo nuevo al artículo 12 que modifica el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 15º. 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 <u>la expedición</u> de pólizas <u>de vigencia anual con pagos</u> 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 terremoto, dirigidas a propiedades horizontales de estratos 1 y 2; <u>sin que se pueda generar gastos de financiamiento por parte de las compañías aseguradoras.</u></p>
<p>Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.</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>Parágrafo 3º. Obligación de las aseguradoras. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a contratar las pólizas de seguros de los edificios o conjuntos residenciales sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.</p> <p>Artículo 16º. 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 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. El incumplimiento de lo anterior, conllevará a las sanciones establecidas en la Ley 1480 de 2011 o a la que hubiere lugar.</p> <p><u>Los planos de las propiedades horizontales deben prever que su infraestructura sea accesible física y comunicativamente para las personas con discapacidad.</u></p> <p>Artículo 17º. Adicionar el Artículo 24C a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24C. Procedimiento en caso de renuencia a recibir o entregar los bienes comunes de uso y goce general. En el caso en el cual la copropiedad y/o la persona designada para 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 <u>entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%)</u> 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 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 <u>y/o no son accesibles para las personas con discapacidad</u>, 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 <u>ofrecido y/o las haga accesibles para las personas con discapacidad según sea el caso</u>. 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 24D. Procedimientos administrativos y judiciales. El procedimiento descrito previamente, se aplicará sin perjuicio que el administrador de la propiedad horizontal acuda ante las autoridades jurisdiccionales o administrativas <u>a las que hubiere lugar, dentro del término establecido correspondientes, dentro de los plazos que al efecto prevean las normas nacionales, con el fin de dar inicio a un proceso administrativo y/o judicial a través del cual se verifique si dichos bienes comunes presentan deficiencias constructivas. A su vez, los mismos podrán acudir a las entidades correspondientes encargadas de verificar el cumplimiento de las normas que regulan los derechos de los consumidores o a las instancias judiciales correspondientes si así lo determinan, dentro de los plazos que al efecto prevean las normas nacionales.</u></p> <p>Artículo 19º. Adicionar el Artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24E. Designación y régimen de incompatibilidades del perito. El perito será designado <u>por las partes de común acuerdo. En caso de no llegarse a acuerdo para la designación del perito, este será designado</u> 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 <u>gratuitas</u> 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 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, <u>los artículos anteriores con relación a los bienes comunes en el artículo anterior</u>, 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 <u>por parte</u> de la Superintendencia de Industria y Comercio 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 24°. Adicionar el Artículo 49ª 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><u>En caso de que un representante de los que trata el inciso anterior sea una persona con discapacidad se deberá garantizar su accesibilidad a todos los espacios de deliberación y votación –sean o no presenciales– de la multijunta. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</u></p> <p>El voto de cada representante equivaldrá al coeficiente de copropiedad del respectivo lote o bien privado.</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 básicas son las siguientes.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad <u>y accesibilidad</u> de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseó, 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 <u>y/o no son accesibles para las personas con discapacidad</u>; deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria. 3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 4. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 	<ol style="list-style-type: none"> 5. Convocar a la asamblea y/o a la multijunta a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 6. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal. 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna 9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de la multijunta; de registro de propietarios, residentes, visitantes y personal vinculado a la copropiedad; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten 10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. 11. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios o por la multijunta, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 13. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, la multijunta o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 14. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, multijunta o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 15. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere. 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.
<ol style="list-style-type: none"> 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. <u>Disponer de la respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados, so pena de las sanciones legales y estatutarias respectivas.</u> 21. Las demás funciones previstas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios 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 el administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.</p> <p>Serán funciones del administrador provisional, sin perjuicio de aquellas que se señalen en el reglamento de propiedad horizontal, las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Convocar a las multijuntas o asambleas de copropietarios que se requieran o resulten convenientes durante su gestión. En todo caso, si no lo hubiere hecho antes, deberá convocar a la multijunta o asamblea cuando se hayan enajenado a terceros unidades privadas que representen por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. 2. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal. 3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 4. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 5. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la multijunta o la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 6. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 	<ol style="list-style-type: none"> 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. <u>Adoptar los ajustes razonables que se requieran para garantizar la participación en condiciones de igualdad de las personas con discapacidad en la asamblea general, multijunta o consejo de administración según sea el caso.</u> 9. <u>Verificar que propietarios y tenedores de animales cumplan su deber de cuidado de los animales que tengan a su cargo. Así también, deberán verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección y el bienestar de los animales que en ella se encuentren.</u> 10. Todas las demás funciones señaladas en la presente ley para el administrador. <p>Parágrafo 1º. En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen 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 2º. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.</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, 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 <u>entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%)</u> 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 el administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.</p> <p>Serán funciones del administrador provisional, sin perjuicio de aquellas que se señalen en el reglamento de propiedad horizontal, las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Convocar a las multijuntas o asambleas de copropietarios que se requieran o resulten convenientes durante su gestión. En todo caso, si no lo hubiere hecho antes, deberá convocar a la multijunta o asamblea cuando se hayan enajenado a terceros unidades privadas que representen por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. 2. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal. 3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

<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 horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.</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>6. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</p> <p>7. Presentar un informe de empalme al administrador definitivo, en el que se señale el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo durante su gestión.</p> <p>8. Todas las demás funciones señaladas en la presente ley para el administrador.</p> <p>Parágrafo 1º. En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen <u>entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%)</u> 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>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. 	<p>7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los balances mensuales que le presente el administrador.</p> <p>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.</p> <p>9. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <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>Parágrafo 3°. <u>En las propiedades horizontales por niveles o propiedades horizontales compuestas por varias torres y/o inmuebles con diferentes tipos de uso, en caso de que se solicite por cualquier copropietario, el consejo de administración deberá estar conformado por un representante de cada nivel, torre o tipo de uso del inmueble.</u></p> <p>Artículo 34°. Adicionar el Artículo 55ª 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. <u>En el caso de propiedades horizontales de uso mixto o de las propiedades de uso comercial y por servicios,</u> 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</p>
<p>miembros del Consejo de Administración, salvo que no participen en la decisión que sobre este particular adopte la asamblea o multijunta</p> <p>Artículo 36°. Adiciónese el Artículo 58ª 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 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><u>En ningún caso, el manual de convivencia podrá contradecir lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, en esta ley o demás leyes sobre la materia, las que la modifiquen o reemplacen.</u></p> <p>Artículo 48°. Adiciónese el Artículo 94 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 94°. Requisitos. Para la inscripción en el Registro, se debe cumplir con los siguientes requisitos.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas. 2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia. <u>También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables.</u> <p><u>En el caso de las propiedades horizontales construidas para la prestación exclusiva de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar además con formación académica en el grado de tecnólogo o formación para el empleo en esta área, o ser profesional de administración de empresas.</u></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. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.</p> <p>Artículo 49°. Adiciónese un numeral al 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 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, 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. 6. <u>No responder los derechos de petición de manera clara, de fondo y dentro de los tiempos dispuestos en la ley</u> <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, 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. <p>Son infracciones leves:</p> <p>No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 14, 15, 16 y 17 del Artículo 51 de la presente ley.</p> <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 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><u>Estas políticas deberán vincular un enfoque diferencial en discapacidad de manera que se garantice la participación en condiciones de igualdad de las personas con discapacidad.</u></p> <p>Artículo 60°. Adiciónese el Artículo 111 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</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.

Se debe garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad en todos los Consejos Locales, Municipales y Distritales de Propiedad Horizontal. Estos deben adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.

Los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, tendrán las siguientes funciones.

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

5. Velar por la inclusión social y la accesibilidad de las personas con discapacidad en las propiedades horizontales.

Artículo 60*. Adiciónese el Artículo ~~444-112~~ a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo ~~444-112~~* 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. (...)

Artículo 61*. Adiciónese el Artículo 113 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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 un representante en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana establecido en el Artículo 80 de la Ley 1757 de 2015 y demás normas que la modifiquen o adicionen.

El Ministerio ~~del Interior de Vivienda, Ciudad y Territorio~~ reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, sin perjuicio del ejercicio de la función reglamentaria en cualquier tiempo.

Se debe garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad en todos los escenarios de deliberación y decisión del Consejo Nacional de Propiedad Horizontal. Se deben adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.

ARTÍCULOS NUEVOS

Se deberá garantizar la accesibilidad de los propietarios con discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación –sean o no presenciales- del consejo de administración. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.

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

ARTÍCULO NUEVO. Adiciónese el artículo 63A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 63A*. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad. Para ello, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad.

Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva. Tendrán un plazo de ocho (8) años calendario contados a partir de entrada en vigencia de esta ley para adecuar su infraestructura.

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

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

ARTÍCULO NUEVO. Adiciónese el artículo 76A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 76A. Se deberá garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación de las autoridades internas –sean o no presenciales- de las unidades inmobiliarias cerradas. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.

ARTÍCULO NUEVO. Los comités de convivencia deberán contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de atender casos en los cuales en la propiedad horizontal se presenten presuntos casos de violencia intrafamiliar. Las alcaldías municipales y distritales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina deberán capacitar a los comités de convivencia en esta materia.

El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la Ley.

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

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

ARTÍCULO NUEVO. Adicionar el artículo 9A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

ARTÍCULO NUEVO. Modificar el Artículo 16 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

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

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

Parágrafo 3º. Los bienes privados o de dominio particular que hagan parte de la propiedad horizontal deben ser accesibles para las personas con discapacidad. La accesibilidad debe estar prevista en los planos y debe ser certificada al momento de la entrega.

ARTÍCULO NUEVO. Modificar el Artículo 37 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. Se deberá garantizar la accesibilidad de los propietarios con discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación –sean o no presenciales- de la asamblea general. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

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

En caso que la propiedad horizontal no garantice la participación de los propietarios con discapacidad en condiciones de igualdad y accesibilidad en las reuniones de la Asamblea General las decisiones que allí se tomen no serán de obligatorio cumplimiento para las personas con discapacidad.

ARTÍCULO NUEVO. Modificar el Artículo 53 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

Artículo 9Ao. Exclusión de la propiedad horizontal. Cuando dentro de la propiedad horizontal se hayan declarado "zonas de cesión de uso público" por parte de la autoridad competente, cualquiera de los copropietarios podrá solicitar la exclusión de su unidad privada del régimen de propiedad horizontal. En estos casos, la exclusión se configurará por acto administrativo expedido por la Alcaldía Distrital, Municipal o Local del lugar donde se ubique la propiedad horizontal.

El acto administrativo de exclusión será requisito para la eliminación de la anotación de pertenencia de la unidad privada al régimen de propiedad horizontal, en el respectivo certificado de libertad y tradición. El acto de eliminación de la anotación, se entenderá como acto sin cuantía.

Lo anterior, salvo los casos de cesión obligatoria de zonas con destino a uso público, dispuesto en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1999, Ley 1955 de 2019 y demás normas que las modifiquen, adicione o reemplacen.

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

4.3 Someter a discusión de la Comisión Primera Constitucional Permanente de la Cámara de Representantes los siguientes artículos:

Artículo	Autor de la Proposición
5	Óscar Sánchez
5	David Pulido
10	Juan Carlos Losada
10	Jorge Eliécer Tamayo
10	José Jaime Uscátegui
14	José Daniel López
14	Juan Carlos Losada
14	Gabriel Vallejo
14	Jorge Eliecer Tamayo
15	José Daniel López
15	Gabriel Vallejo

15	Jorge Eliecer Tamayo
42	Juan Carlos Losada
42	Óscar Sánchez
44	Óscar Sánchez
44	Gabriel Vallejo
63	Gabriel Vallejo
64	Gabriel Vallejo
Nuevo	Andrés Calle y Elizabeth Jay-Pang

Cordialmente,



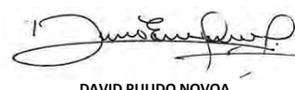
JOSÉ DANIEL LÓPEZ
Representante a la Cámara



JOSÉ JAIME USCÁTEGUI PASTRANA
Representante a la Cámara



ERWIN ARIAS BETANCUR
Representante a la Cámara



DAVID PULIDO NOVOA
Representante a la Cámara



GABRIEL VALLEJO CHUJI
Representante a la Cámara



JORGE ELIÉCER TAMAYO MARULANDA
Representante a la Cámara

Anexo: cuadro con contenido de las proposiciones radicadas (98) folios.

PROPOSICIONES AL PROYECTO No. 301 DE 2020C

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

ARTÍCULO Y PROPONENTE	PROPOSICIÓN	SUGERENCIA
ARTÍCULO 3 H.R. DAVID PULIDO Nota: en el enunciado de la proposición se establece que es el artículo 2, sin embargo, el contenido corresponde al artículo 3.	Adiciónese el numeral 7 del artículo 2, el cual quedará así: Artículo 2°. Principios. Son principios orientadores de la presente Ley: 7. Uso, disfrute y mantenimiento de los bienes privados y comunes. Las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal propenderán por el mantenimiento y uso apropiado de los bienes privados y comunes que conforman la copropiedad. El uso y disfrute de los bienes comunes esenciales de las propiedades horizontales no podrá ser restringido total ni parcialmente.	VOTAR POSITIVAMENTE

<p>ARTÍCULO 3</p> <p>H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>Modifíquese el ARTÍCULO 3°, que quedará así:</p> <p>Artículo 3°. Modificar el Artículo 2 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 2°. Principios. Son principios orientadores de la presente Ley:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Función social y ecológica de la propiedad. La propiedad horizontal como forma especial del derecho de dominio deberá respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. 2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2 de la Constitución Política, constituye fin esencial del Estado mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Con base en lo anterior, los reglamentos de propiedad horizontal deberán garantizar la observancia de este principio, a través de mecanismos democráticos precisos, la determinación de derechos y obligaciones, así como la convivencia, cooperación, fomento de la solidaridad a través de la fijación de normas de seguridad, salubridad y cuidado del medio ambiente. 3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios en el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley. 4. Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común. Se entiende como el derecho que el Estado reconoce a los ciudadanos a destinar bienes de cualquier tipo, principalmente de capital, a la realización de actividades económicas encaminadas a la producción e intercambio de bienes y servicios con miras a obtener un beneficio económico o ganancia. 5. Autonomía de la voluntad privada. Capacidad con la que cuentan los sujetos de derecho para disponer de sus derechos e intereses de acuerdo con su libre criterio, permitiéndoles adquirirlos, gozarlos, gravarlos, transferirlos o extinguirlos, bajo el marco de la legalidad y dando cumplimiento a lo prescrito por las normas en relación con los derechos colectivos. 6. Debido proceso. Dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, se tendrá como finalidad proteger y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa. 	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 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. 8. No discriminación. En las propiedades horizontales deberá respetarse el principio de no discriminación en razón de la nacionalidad, identidad sexual, étnica, religiosa, política o de cualquier otra índole. 9. Protección de datos personales. En el desarrollo de las actividades de la propiedad horizontal deberán protegerse los datos personales de los diferentes actores de la propiedad horizontal y atender las garantías establecidas para cada tipo de información. <u>10. Accesibilidad. Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con discapacidad. Para ello, las propiedades horizontales deben adecuar su infraestructura y reglamentos de manera que estos no comporten barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad.</u> <u>11. Protección y bienestar animal. Las propiedades horizontales deben garantizar en todo momento la protección y bienestar de los animales domésticos que en ellas se encuentren. Por ende, deben exigir a los propietarios y tenedores de animales domésticos que cumplan su deber de protección y cuidado de los animales en los términos previstos en la constitución y la ley.</u> <u>12. Propiedad y tenencia de animales domésticos. La propiedad y tenencia de animales domésticos constituye un medio para el desarrollo de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y la intimidad de las personas. Por ende, las propiedades horizontales no podrán establecer normas que prohíban o limiten la propiedad y tenencia de animales domésticos, más allá de las disposiciones legales que regulen la materia. No se podrá sancionar a ningún copropietario por la tenencia de animales de compañía, ni por las manifestaciones normales de comportamientos de estos, sin embargo, sí se le podrán exigir la adopción de medidas para garantizar la sana convivencia. La aplicación de las normas propias de cada propiedad horizontal sobre este asunto deberá darse con plena observancia del debido proceso.</u> 	

<p>ARTÍCULO 3 (NUMERALES 6 Y 10)</p> <p>H.R. ERWIN ARIAS BETANCUR</p>	<p>Modifíquese el artículo 3º del proyecto de ley 301 2020 Cámara “Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia”, por lo que se propone:</p> <p>Adicionar texto al numeral 6º del artículo 3 el cual quedaría así:</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. ; en virtud de ello, se establecerán procedimientos que permitan el ejercicio de la defensa, la contradicción y la doble conformidad ante el máximo órgano de la copropiedad.</p> <p>Adicionar un numeral al artículo 3 el cual quedaría así:</p> <p>10. Derecho de Petición: Las copropiedades materializarán el Derecho Fundamental de Petición establecido en el artículo 23 de la Constitución Política, estableciendo para el efecto canales de comunicación accesible y disponiendo de respuestas claras, oportunas y de fondo frente a las peticiones elevadas, disponiendo de una respuesta dentro de los términos dispuestos en la ley.</p>	<p>(numeral 6) CONSTANCIA</p> <p>(numeral 10) VOTAR POSITIVAMENTE</p>
<p>ARTÍCULO 4</p> <p>H.R. JOSÉ DANIEL LÓPEZ</p> <p>Nota: en el enunciado de la proposición se establece que es el artículo 3, sin embargo, el contenido corresponde al artículo 4.</p>	<p>Artículo 3º. Definiciones. Para los efectos de la presente Ley, se establecen las siguientes definiciones:</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 asignársele 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><u>Cuando el proyecto se desarrolle por etapas dicha circunstancia deberá especificarse en la oferta comercial indicando los usos asignados al área de futuro desarrollo, sin perjuicio que estos puedan modificarse bajo el régimen de usos contenido en la normatividad urbanística respectiva.(...)</u></p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>

<p>ARTÍCULO 4</p> <p>H.R. ERWIN ARIAS BETANCUR</p> <p>Nota: en el enunciado de la proposición se establece que es el artículo 3, sin embargo, el contenido corresponde al artículo 4.</p>	<p>Modifíquese el artículo 3º del proyecto de ley 301 2020 Cámara “Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia”, por lo que se propone:</p> <p>Modificar el artículo 3º, modificando el siguiente aparte, el cual quedará así:</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, <u>la densidad poblacional y el número de unidades habitacionales.</u></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>CONSTANCIA</p>
<p>ARTÍCULO 4</p> <p>H.R DAVID PULIDO</p> <p>Nota: en el enunciado de la proposición se establece que es el artículo 3, sin embargo, el contenido corresponde al artículo 4.</p>	<p>Adiciónese el artículo 3 el cual quedará así:</p> <p>Artículo 3o. Definiciones. Para los efectos de la presente Ley, se establecen las siguientes definiciones: 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 <u>y animales de compañía</u> si tal sistema existe.</p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>

<p>ARTÍCULO 4</p> <p>H.R. JORGE ELIÉCER TAMAYO MARULANDA</p> <p>H.R. JORGE ENRIQUE BURGOS</p>	<p>Modifíquese el artículo 3 del Proyecto de Ley N° 301 de 2020 Cámara “Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia”, el cual quedará así:</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>(...)</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 deberán 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>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
--	--	-----------------------------------

<p>ARTÍCULO 4</p> <p>H.R. GABRIEL VALLEJO</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>(...)</p> <p>Expensas comunes necesarias.</p> <p>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>(...)</p> <p>Propiedad horizontal de uso comercial y de servicios.</p> <p>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</p>	<p>CONSTANCIA</p>
---	---	--------------------------

	<p>urbanística vigente. Dentro de esta definición se incluyen entre otros, los bienes privados destinados al uso de servicios hoteleros de alojamiento y hospedaje, servicios bancarios, centros comerciales y oficinas.</p> <p>(...)</p>	
<p>ARTÍCULO 4</p> <p>H.R. JORGE ELIÉCER TAMAYO MARULANDA</p> <p>H.R. JORGE ENRIQUE BURGOS</p>	<p>Modifíquese el artículo 4 del Proyecto de Ley N° 301 de 2020 Cámara “Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia”, el cual quedará así:</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>(...)</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 asumida de conformidad con el porcentaje de copropiedad asignada a cada uno de los bienes privados o de dominio particular.</p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
<p>ARTÍCULO 4</p> <p>H.R. ANDRES CALLE</p>	<p>Modificar un inciso del artículo 4, el cual quedará así:</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>(...)</p> <p>Reglamento de propiedad horizontal electrónico. Copia escaneada o digitalizada del reglamento de propiedad horizontal previamente protocolizado, conservada en cualquier medio telemático.</p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>

<p>ARTÍCULO 5</p> <p>H.R. ÓSCAR SÁNCHEZ</p>	<p>Modifíquese el Artículo 5 del proyecto de Ley el cual quedará de la siguiente forma:</p> <p>Artículo 5°. Adicionar el Artículo 3ª a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 3Aº. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá podrá realizarse progresivamente, teniendo en cuenta la capacidad económica y la aprobación por la asamblea general de copropietarios.</p> <p>La implementación será podrá ser 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 podrá 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</p>	<p>PARA DISCUSIÓN EN COMISIÓN</p>
	<p>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 5 H.R. DAVID PULIDO</p>	<p>Adiciónese el artículo 5o el cual quedará así:</p> <p>Artículo 5o. Adicionar el Artículo 3a a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 3Ao. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente. La implementación será gradual hasta completar la totalidad de las actividades de la propiedad horizontal; incluyendo, requerimientos, archivos, permisos, certificaciones en línea, PQRS, los sistemas de ingreso y salida, control, 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 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, <u>información completa de los integrantes del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia, actas de las Asambleas Generales y de las reuniones de los Consejos de Administración, así como de los Comités de Convivencia</u> 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>(...)</p>	<p>PARA DISCUSIÓN EN COMISIÓN</p>
---	--	--

<p>ARTÍCULO (NUMERAL 8) H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>6 Modifíquese el ARTÍCULO 6°, que quedará así:</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, salubridad y <u>accesibilidad</u> de la propiedad horizontal. 	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</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.

La Asamblea o la Multijunta con la aprobación de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad, podrá modificar las actividades permitidas, sin necesidad de reformar la escritura pública.

Lo anterior, siempre que sea compatible con el plan de ordenamiento territorial respectivo.

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta Ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal.

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

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

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

A su vez, los reglamentos de propiedad horizontal podrán prever la existencia de un reglamento interno de actividades, usos y destinos 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.

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

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>ARTÍCULO 6 H.R. GABRIEL VALLEJO</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> <p>(...)</p> <p>9. En el caso de las propiedades horizontales construidas con el propósito exclusivo de prestar el servicio de vivienda turística alojamiento y hospedaje, 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 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>(...)</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>CONSTANCIA</p>
<p>ARTÍCULO 6 H.R. JORGE ELIECER TAMAYO</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> <p>(...)</p> <p>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 del la mitad más uno setenta (70%) de los coeficientes de copropiedad podrá modificar las actividades permitidas, sin que vayan en contravía del uso del suelo determinado por el Distrito o Municipio, sin necesidad de reformar de la escritura.</p> <p>(...)</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 adicionando la inscripción en el Registro Nacional de turismo o norma que lo modifique o sustituya.</p> <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>(...)</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, manual de convivencia y de los planos eléctricos e hidráulicos ya sea en medio físico o digital.</p>	<p>(numeral 7) CONSTANCIA</p> <p>(numeral 9) VOTAR POSITIVAMENTE</p> <p>(parágrafo 5) VOTAR POSITIVAMENTE</p>

<p>ARTÍCULO 7</p> <p>H.R. JOSÉ DANIEL LÓPEZ</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 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 construcción de <u>por etapas</u>, el propietario inicial y/o constructor deberá socializar <u>informar</u> previamente con los propietarios de la(s) etapa(s) construida(s), el desarrollo de la etapa que se adicionará tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la reforma del reglamento de propiedad horizontal <u>por la adición de etapas</u> 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>VOTAR POSITIVAMENTE</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 7</p> <p>H.R. EDWARD RODRÍGUEZ</p>	<p>Modifíquese el artículo 7 del PROYECTO DE LEY 301 DE 2020 "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia" el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 7°. Modifíquese el artículo 7 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 7. Conjuntos integrados por etapas. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular 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 privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.</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 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 conjunto se determinarán con carácter definitivo.</p> <p>Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.</p> <p>PARÁGRAFO NUEVO. Para todos los casos de adición de etapas subsiguientes, el constructor deberá asumir los gastos de escrituración y registro.</p> <p>PARÁGRAFO NUEVO. Para cualquier escritura de reforma al reglamento de propiedad horizontal el constructor deberá contar con la aprobación por mayoría calificada de los propietarios en los términos establecido en la presente ley.</p>	<p>CONSTANCIA</p>
<p>ARTÍCULO 10</p> <p>H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>Elimínese el ARTÍCULO 10°,</p> <p>Artículo 10°. Adicionar un párrafo 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>PARA DISCUSIÓN EN COMISIÓN</p>

<p>ARTÍCULO 10 H.R. GABRIEL VALLEJO</p>	<p>Artículo 10°. Adicionar un párrafo al Artículo 8° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 8º Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.</p> <p>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. 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. En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.</p> <p><u>Parágrafo. Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica.</u></p> <p>Parágrafo 2º. 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>CONSTANCIA</p>
<p>ARTÍCULO 10 H.R. JORGE ELIECER TAMAYO</p>	<p>Artículo 10°. Adicionar un párrafo Modifíquese al Artículo 8° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 8º Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación de la propiedad horizontal, o a la persona o entidad en quien se delegue esta facultad.</p> <p>La inscripción, <u>renovación o actualización de la representación legal de la persona jurídica</u> se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal <u>siempre y cuando este documento no se haya radicado previamente en años anteriores ante la entidad, salvo que haya realizado alguna modificación al mismo;</u> 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 1º. 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><u>Parágrafo 2º. En caso de una vacancia absoluta por parte del Administrador como Representante Legal de la persona jurídica, la misma recaerá en el Presidente de la Asamblea o del Consejo de Administración si lo tuviese por el tiempo que dure el trámite de renovación o modificación de la representación legal.</u></p>	<p>CONSTANCIA</p>

<p>ARTÍCULO 10 H.R. JORGE ELIÉCER TAMAYO</p>	<p>Artículo 10°. Adicionar un párrafo <u>Modifíquese al</u> Artículo 8° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 8o Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación de la propiedad horizontal, o a la persona o entidad en quien se delegue esta facultad.</p> <p>La inscripción, <u>renovación o actualización</u> 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. En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.</p> <p><u>Para la renovación o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización.</u></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>PARA DISCUSIÓN EN COMISIÓN</p>
--	---	--

<p>ARTÍCULO 10 H.R. JOSÉ JAIME USCÁTEGUI</p>	<p>Artículo 10°. Adicionar un Parágrafo al Artículo 8° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 8º Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación 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><u>En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos soportes adicionales que permitan corroborar la veracidad de las actas a registrar, sin entorpecer u obstaculizar el trámite so pena de sanción disciplinaria que para el efecto constituya la entidad encargada.</u></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 <u>dispuesto en el artículo 85 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y demás normas que lo modifiquen o adicionen.</u></p>	<p>PARA DISCUSIÓN EN COMISIÓN</p>
--	--	--

<p>ARTÍCULO 10 H.R. ANDRÉS CALLE</p>	<p>Modificar la numeración del párrafo en el artículo 10º, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 10º. Adicionar un párrafo al Artículo 8º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 8º Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación 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. En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.</p> <p><u>Parágrafo 1. Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica.</u></p> <p>(...)</p>	<p>CONSTANCIA</p>
<p>ARTÍCULO 12 H.R. DAVID PULIDO</p>	<p>Artículo 12o. Modificar el Artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>(...)</p> <p><u>Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados. Anualmente, para renovar las pólizas, se deberá convocar al menos a 3 proponentes para que presenten cotización de las pólizas y de esas cotizaciones se escogerá la que más beneficie a la propiedad horizontal.</u></p>	<p>CONSTANCIA</p>

<p>ARTÍCULO 12 H.R. GABRIEL VALLEJO</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. <u>Igualmente, aquellos podrán constituir pólizas de seguros para cubrir los riesgos que se puedan generar a ocupantes o visitantes en áreas comunes como piscinas, juegos infantiles, o similares, cuando se tengan estas zonas.</u></p> <p><u>Quando la copropiedad sea operadora o administradora directa de unidades privadas destinadas a la prestación de servicios de alojamiento y hospedaje, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad contra daños a huéspedes y a terceros. Esta póliza deberá cubrir cualquier siniestro que se presente durante la prestación del servicio de alojamiento turístico. Como mínimo, deberá cubrir los riesgos de muerte, incapacidad permanente, incapacidad temporal, lesiones, daños a bienes de terceros y gastos médicos.</u></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 riesgos 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>CONSTANCIA</p>
---	--	--------------------------

<p>ARTÍCULO 12 H.R. JORGE ELIÉCER TAMAYO</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 <u>la expedición</u> de pólizas <u>de vigencia anual con pagos</u> 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>sin que se pueda generar gastos de financiamiento por parte de las compañías aseguradoras.</u></p> <p>Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.</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>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
--	--	-----------------------------------

<p>ARTÍCULO 12 H.R. ÓSCAR SÁNCHEZ</p>	<p>Adiciónese un párrafo nuevo al artículo 12 que modifica el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedara de la siguiente forma:</p> <p><u>Parágrafo nuevo. Obligación de las aseguradoras. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a contratar las pólizas de seguros de los edificios o conjuntos residenciales sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.</u></p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
<p>ARTÍCULO 14 H.R. JOSÉ DANIEL LÓPEZ</p>	<p>Artículo 14°. Modificar el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>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.</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><u>Para efectos de entrega del sistema de ascensores, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.</u></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>PARA DISCUSIÓN EN COMISIÓN</p>

<p>ARTÍCULO 14 H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>Modifíquese el ARTÍCULO 14°, que quedará así: Artículo 14°. Modificar el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24°. 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, 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><u>Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega.</u></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>PARA DISCUSIÓN EN COMISIÓN</p>
<p>ARTÍCULO 14 H.R. GABRIEL VALLEJO</p>	<p>Artículo 14°. Modificar el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24°. 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, 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 <u>entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%)</u> 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. 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 <u>entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%)</u> 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>PARA DISCUSIÓN EN COMISIÓN</p>

<p>ARTÍCULO 14</p> <p>H.R. JORGE ELIÉCER TAMAYO</p>	<p>Artículo 14°. Modificar el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24°. 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, espesores y puntos fijos, se efectuará <u>cuando el propietario inicial haya terminado la construcción de la última unidad o bienes privados con el ánimo de que se garantice la protección de dichas áreas y de los propietarios y residentes que ya hayan recibido, de manera simultánea con la entrega de aquellos, según las actas correspondientes.</u></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. La entrega deberá incluir los documentos <u>garantía y certificaciones exigidas por la autoridad competente</u> 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>Quando 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>PARA DISCUSIÓN EN COMISIÓN</p>
<p>ARTÍCULO 14</p> <p>HR. EDWARD RODRÍGUEZ</p>	<p>ARTÍCULO 14. Modifíquese la el artículo 23 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 23. 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 de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. 4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general. <p>Parágrafo 1°. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.</p> <p>Parágrafo 2°. En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes. Ni recibir compensación económica alguna por la asignación del uso exclusivo de los bienes comunes.</p>	<p>CONSTANCIA</p>

<p>ARTÍCULO 15</p> <p>H.R. JOSÉ DANIEL LÓPEZ</p>	<p>Artículo 15°. Adicionar el Artículo 24a a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24A°. Entrega de los bienes comunes de propiedades horizontales por etapas. Cuando se trate de propiedades horizontales desarrolladas por etapas, <u>se presume que</u> 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 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><u>Para efectos de la entrega del sistema de ascensores se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.</u></p>	<p>PARA DISCUSIÓN EN COMISIÓN</p>
<p>ARTÍCULO 15</p> <p>H.R. GABRIEL VALLEJO</p>	<p>Artículo 15°. Adicionar el Artículo 24ª a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24A°. 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%) por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad; para determinar dicho porcentaje en el reglamento de propiedad horizontal se deberá prever una tabla de coeficientes que determine el porcentaje asignado a los bienes privados de la respectiva etapa, los cuales serán calculados de conformidad con las disposiciones de la presente ley.</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>PARA DISCUSIÓN EN COMISIÓN</p>

<p>ARTÍCULO 15</p> <p>H.R. JORGE ELIÉCER TAMAYO</p>	<p>Artículo 15°. Adicionar el Artículo 24ª a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24A°. 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 efectuará <u>cuando el propietario inicial haya terminado la construcción de la última unidad o bienes privados con el ánimo de que se garantice la protección de dichas áreas y de los propietarios y residentes que ya hayan recibido.</u> 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 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>PARA DISCUSIÓN EN COMISIÓN</p>
<p>ARTÍCULO 16</p> <p>H.R. JOSÉ DANIEL LÓPEZ</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 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>VOTAR POSITIVAMENTE</p>

<p>ARTÍCULO 16</p> <p>H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>Modifíquese el ARTÍCULO 16°, que quedará así:</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 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><u>Los planos de las propiedades horizontales deben prever que su infraestructura sea accesible física y comunicativamente para las personas con discapacidad.</u></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>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
<p>ARTÍCULO 16</p> <p>H.R. GABRIEL VALLEJO</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, la oferta comercial y el reglamento. 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, <u>Así, cualquier cambio en los planos aprobados inicialmente,</u> se deberá informar a los compradores, y de no estar de acuerdo el interesado, podrá reversar o retractarse en su intención o compra sin lugar a que se le efectúen descuentos o apliquen multas de ninguna clase.</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>CONSTANCIA</p>

<p>ARTÍCULO 16</p> <p>H.R. JORGE ELIÉCER TAMAYO</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 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 y deberán ser aprobados las modificaciones por la entidad autorizada. 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>CONSTANCIA</p>
<p>ARTÍCULO 17</p> <p>H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>Modifíquese el ARTÍCULO 17°, que quedará así:</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 renuencia a recibir o entregar los bienes comunes de uso y goce general. En el caso en el cual la copropiedad y/o la persona designada para 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 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>VOTAR POSITIVAMENTE</p>

	<p>Si realizada la verificación, el perito designado establece que dichas áreas no corresponden a lo licenciado y a lo ofrecido y/o no son accesibles para las personas con discapacidad, requerirá al propietario inicial de forma escrita, notificándole los hallazgos de manera clara, con el fin que el propietario inicial se adecue a lo licenciado y ofrecido y/o las haga accesibles para las personas con discapacidad según sea el caso. De común acuerdo entre el perito y el propietario inicial, se fijará un término</p> <p>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 17</p> <p>H.R. GABRIEL VALLEJO</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 renuencia a recibir o entregar los bienes comunes de uso y goce general. En el caso en el cual la copropiedad y/o la persona designada para 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%) por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, deberá convocar a la asamblea de copropietarios o a la multijunta o al propietario inicial, según sea el caso, con el fin de nombrar al administrador definitivo.</p> <p>(...)</p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
--	--	-----------------------------------

<p>ARTÍCULO 17 H.R. JORGE ELIÉCER TAMAYO</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 renuencia a recibir o entregar los bienes comunes de uso y goce general. En el caso en el cual la copropiedad y/o la persona designada para 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; <u>siempre y cuando se cuente con la elección del administrador; sino se nombrará dentro de los dos (2) meses siguientes.</u></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 <u>de común acuerdo</u> por el administrador definitivo y 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 no llegan a un acuerdo para a recibir o entregar 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>(...)</p>	<p>CONSTANCIA</p>
<p>ARTÍCULO 18 H.R. GABRIEL VALLEJO</p>	<p>Artículo 18°. Adicionar el Artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</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 autoridades jurisdiccionales o administrativas a las que hubiere lugar, dentro del término establecido <u>correspondientes, dentro de los plazos que al efecto prevean las normas nacionales, con el fin de dar inicio a un proceso administrativo y/o judicial a través del cual se verifique si dichos bienes comunes presentan deficiencias constructivas. A su vez, los mismos podrán acudir a las entidades correspondientes encargadas de verificar el cumplimiento de las normas que regulan los derechos de los consumidores o a las instancias judiciales correspondientes si así lo determinan, dentro de los plazos que al efecto prevean las normas nacionales.</u></p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>

<p>ARTÍCULO 19</p> <p>H.R. JOSÉ DANIEL LÓPEZ</p>	<p>Artículo 19°. Adicionar el Artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24E°. Designación y régimen de incompatibilidades del perito. 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 <u>gratuitas</u> 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>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
<p>ARTÍCULO 21</p> <p>H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>Modifíquese el ARTÍCULO 21°, que quedará así:</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 con relación a los bienes comunes 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 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>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
<p>ARTÍCULO 21</p> <p>H.R. GABRIEL VALLEJO</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, los artículos anteriores 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 por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio por las conductas que puedan configurar vulneraciones a las normas de protección a los consumidores contenidas el Estatuto del Consumidor _Ley 1480 de 2011_ o la que haga sus veces.</p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
<p>ARTÍCULO 23</p> <p>H.R. DAVID PULIDO</p>	<p>Adicionar el artículo 23° el cual quedará así:</p> <p>Artículo 23o. Adicionar el Capítulo X-A, el cual se denominará</p> <p>De la <u>Asamblea General de Propietarios</u> o Multijunta</p>	<p>CONSTANCIA</p>

<p>ARTÍCULO 24 H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>Modifíquese el ARTÍCULO 24°, que quedará así:</p> <p>Artículo 24°. Adicionar el Artículo 49ª 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><u>En caso de que un representante de los que trata el inciso anterior sea una persona con discapacidad se deberá garantizar su accesibilidad a todos los espacios de deliberación y votación –sean o no presenciales- de la multijunta. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</u></p> <p>El voto de cada representante equivaldrá al coeficiente de copropiedad del respectivo lote o bien privado.</p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
<p>ARTÍCULO 24 H.R. DAVID PULIDO</p>	<p>Adicionar el artículo 24o el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24o. Adicionar el Artículo 49a a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 49A. Integración y alcance de sus decisiones. La Asamblea General de Propietarios o 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>CONSTANCIA</p>
<p>ARTÍCULO 25 H.R. DAVID PULIDO</p>	<p>Modificar el artículo 25° el cual quedará así:</p> <p>Artículo 25o. Adicionar el Artículo 49B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 49Bo. Naturaleza y funciones. La Asamblea General de Propietarios o 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>	<p>CONSTANCIA</p>
<p>ARTÍCULO 25 H.R. DAVID PULIDO</p>	<p>Adicionar un párrafo al artículo 25° el cual quedará así:</p> <p>Artículo 25o. Adicionar el Artículo 55 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55o 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> <p><u>Parágrafo Nuevo: En las propiedades horizontales compuestas por varias torres o de uso mixto, el Consejo de Administración estará conformado por representantes, en partes iguales, de todas las torres, oficinas o locales comerciales. Los miembros suplentes del Consejo de Administración serán convocados a todas las reuniones del Consejo de Administración a pesar de no tener voto</u></p>	<p>CONSTANCIA</p>

<p>ARTÍCULO 30</p> <p>H.R. DAVID PULIDO</p>	<p>Adicionar el numeral 1 del artículo 30o el cual quedará así:</p> <p>Artículo 30o. Modificar el Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 46o. 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> <p>1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una disminución en su uso y goce. <u>En ningún caso se podrá disminuir o restringir el uso y goce de los bienes comunes esenciales</u></p>	<p>CONSTANCIA</p>
<p>ARTÍCULO 31</p> <p>H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>Modifíquese el ARTÍCULO 31°, que quedará así:</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 y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal. 2. Recibir y verificar los bienes comunes por parte del propietario inicial o del administrador provisional; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria. 3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 4. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 5. Convocar a la asamblea y/o a la multijunta a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 6. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los 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 22 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 	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>

<p>ARTÍCULO 31 H.R. ERWIN ARIAS BETANCUR</p>	<p>Modifíquese el artículo 31 del proyecto de ley 301 2020 Cámara “Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia”, por lo que se propone:</p> <p>Adicionar dos (02) numerales al artículo 31 el cual quedaría así:</p> <p>20. Garantizar y materializar el ejercicio del Derecho al Debido Proceso, asegurando el ejercicio del derecho de contradicción y defensa en las actuaciones sancionatorias, fungiendo como primera instancia en tales procesos.</p> <p>21. Disponer de la respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los Derechos de Petición radicados, so pena de las sanciones legales y estatutarias respectivas.</p> <p>Cambiar el numeral 20 al 23 al artículo 31 del proyecto de ley:</p> <p>23. 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>(numeral 20) CONSTANCIA</p> <p>(numeral 21) VOTAR POSITIVAMENTE</p> <p>Cambio de numeración CONSTANCIA</p>
<p>ARTÍCULO 31 H.R. GABRIEL VALLEJO</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> <p>(...)</p> <p><u>20.Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste algún servicio turístico de alojamiento y hospedaje, reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo.</u></p>	<p>CONSTANCIA</p>
<p>ARTÍCULO 31 H.R. JORGE ELIÉCER TAMAYO</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> <p>(...)</p> <p>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.</p>	<p>CONSTANCIA</p>

<p>ARTÍCULO 32</p> <p>H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>Modifíquese el ARTÍCULO 32°, que quedará así:</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, 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 el administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.</p> <p>Serán funciones del administrador provisional, sin perjuicio de aquellas que se señalen en el reglamento de propiedad horizontal, las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Convocar a las multijuntas o asambleas de copropietarios que se requieran o resulten convenientes durante su gestión. En todo caso, si no lo hubiere hecho antes, deberá convocar a la multijunta o asamblea cuando se hayan enajenado a terceros unidades privadas que representen por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. 2. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal. 3. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 4. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio 	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
	<p>particular de la propiedad 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. <u>8. Adoptar los ajustes razonables que se requieran para garantizar la participación en condiciones de igualdad de las personas con discapacidad en la asamblea general, multijunta o consejo de administración según sea el caso.</u> <u>9. Verificar que propietarios y tenedores de animales cumplan su deber de cuidado de los animales que tengan a su cargo. Así también, deberán verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección y el bienestar de los animales que en ella se encuentren.</u> 10. Todas las demás funciones señaladas en la presente ley para el administrador. <p>Parágrafo 1º. En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen 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 2º. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.</p>	

<p>ARTÍCULO 32</p> <p>H.R. GABRIEL VALLEJO</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, 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%) por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <p>(...)</p> <p>Parágrafo 1º. En caso de conjuntos o agrupaciones desarrolladas por etapas, la administración provisional sobre cada una de ellas cesará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen entre el cuarenta por ciento (40%) y el sesenta por ciento (60%) por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) 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>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
<p>ARTÍCULO 32</p> <p>H.R. EDWARD RODRÍGUEZ</p>	<p>ARTÍCULO 32°. Modifíquese el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO 52°. Administración provisional. Mientras la Asamblea General no elija al administrador definitivo, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión, sin que esto lo exima de las responsabilidades y de las obligaciones de administración consagradas en la presente ley.</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, el propietario inicial o administrador inicial deberá convocar a asamblea ordinaria e informar a todos los propietarios, para que esta se reúna y proceda a nombrar los órganos administrativos correspondientes y el administrador definitivo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.</p> <p>Al administrador provisional le serán aplicables todas las funciones del Administrador establecidas en la presente ley, incluyendo en especial las relacionadas con la certificación de la existencia y representación legal de la persona jurídica, así como las relacionadas con el mantenimiento, seguridad y conservación de los bienes comunes esenciales.</p> <p>PARÁGRAFO 1º. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.</p>	<p>CONSTANCIA</p>

<p>ARTÍCULO 33 H.R. ERWIN ARIAS BETANCUR</p>	<p>Modifíquese el artículo 33 del proyecto de ley 301 2020 Cámara “Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia”, por lo que se propone:</p> <p>Modificar el numeral 1º del artículo 33, el cual quedará así:</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> <p>1. Supervisar al administrador del conjunto y servir de segunda instancia en los procesos sancionatorios. (...)</p>	<p>CONSTANCIA</p>
<p>ARTÍCULO 33 H.R DAVID PULIDO</p>	<p>Sustituir el párrafo 2o. artículo 33° el cual quedará así:</p> <p>Artículo 33o. Modificar el Artículo 55 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55o 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> <p>(...)</p> <p>Parágrafo 2o. 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><u>Parágrafo 2o. Los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia sólo podrán ser reelegidos máximo dos veces y por periodos no consecutivos.</u></p>	<p>CONSTANCIA</p>
<p>ARTÍCULO 33 H.R. DAVID PULIDO</p>	<p>Adiciónese un párrafo al artículo 33 el cual quedará así: 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> <p>1. Supervisar al administrador del conjunto</p> <p>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.</p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>

	<p>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.</p> <p>4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los balances mensuales que le presente el administrador.</p> <p>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.</p> <p>9. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <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 2o. 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><u>Parágrafo 3º. En las propiedades horizontales por niveles o propiedades horizontales compuestas por varias torres y/o inmuebles con diferentes tipos de uso, en caso de que se solicite por cualquier copropietario, el consejo de administración deberá estar conformado por un representante de cada nivel, torre o tipo de uso del inmueble.</u></p>	
--	---	--

<p>ARTÍCULO 34</p> <p>H.R. GABRIEL VALLEJO</p>	<p>Artículo 34°. Adicionar el Artículo 55ª 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> <p>(...)</p> <p>5. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto <u>o de las propiedades de uso comercial y por servicios</u>, 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>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>

<p>ARTÍCULO 36 H.R. DAVID PULIDO</p>	<p>Adicionar el artículo 36° el cual quedará así: Artículo 36o. Adiciónese el Artículo 589 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 58Ao. 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>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><u>En ningún caso, el Manual de Convivencia podrá contradecir lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, en esta ley o demás leyes sobre la materia, las que la modifiquen o reemplacen</u></p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
---	--	-----------------------------------

<p>ARTÍCULO 37 H.R. DAVID PULIDO</p>	<p>Artículo 37o. Modifíquese el Artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 58o. 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> <p>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. <u>El Comité de Convivencia será autónomo y las consideraciones y decisiones tomadas por este Comité no tendrán que ser consultadas con el Consejo de Administración.</u></p>	<p>CONSTANCIA</p>
---	---	--------------------------

<p>ARTÍCULO 42</p> <p>H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>Modifíquese el ARTÍCULO 41°, que quedará así:</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 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.</p> <p>La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.</p> <p>Las inscripciones y consultas de ofertas laborales y, consultas de registro serán gratuitas en todo el territorio nacional.</p> <p><u>El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida.</u></p> <p>Parágrafo 1º. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio.</p> <p>Parágrafo 2º. El Gobierno Nacional en un término no mayor a seis meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social – RUES, que podrá ser consultado en línea de manera gratuita.</p> <p>Parágrafo 3º. El Gobierno Nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 124 de la Ley 6 de 1992 y el Artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa por la operación del registro de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio. En la Reglamentación se deberán establecer tarifas diferenciadas para la</p>	<p>PARA DISCUSIÓN EN COMISIÓN</p>
	<p>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.</p>	

<p>ARTÍCULO 42</p> <p>H.R. ÓSCAR SÁNCHEZ</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 unidades de propiedad horizontal y Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de unidades de propiedad horizontal y Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado <u>por las alcaldías municipales o Distritales, las cuales se encargará de la protección, modificación y actualización de la información allí contenida, por las Cámaras de Comercio, integrado al Registro Único Empresarial y Social —RUES—</u>, en el cual deberá inscribirse las propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal y 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>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.</p> <p>Parágrafo 1º. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio.</p> <p>Parágrafo 2º. El Gobierno Nacional en un término no mayor a seis meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación del Registro Único <u>en las alcaldías municipales o Distritales, 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.</u></p> <p>Parágrafo 3º. El Gobierno Nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 124 de la Ley 6 de 1992 y el Artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa por la operación del registro de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio.</p> <p>En la Reglamentación se deberán establecer tarifas diferenciadas para la inscripción, <u>y certificación de las unidades de propiedad horizontal y de los Administradores de Propiedad Horizontal a favor de las entidades territoriales correspondientes</u>, 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</p>	<p>PARA DISCUSIÓN EN COMISIÓN</p>
	<p>económico menor.</p> <p>Parágrafo nuevo. El registro se hará ante la respectiva secretaria de planeación o quien haga sus veces, <u>las alcaldías Municipales o Distritales, dispondrán de las herramientas técnicas y tecnológicas necesarias para garantizar la veracidad y disponibilidad de la información de las unidades de propiedad horizontal y de Administradores de Propiedad Horizontal que se registren en su respectiva jurisdicción.</u></p>	

<p>ARTÍCULO 44 H.R. ÓSCAR SÁNCHEZ</p>	<p>Modifíquese el artículo 44 del proyecto de Ley el cual quedará de la siguiente forma:</p> <p>Artículo 44°. Adiciónese el Artículo 90 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>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.</p> <p>A las Alcaldías Municipales y Distritales y, a la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, les corresponde a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, conocer y resolver las reclamaciones que se interpongan en contra de los administradores de propiedad horizontal de su competencia territorial, garantizar la imparcialidad, legalidad y celeridad en el procedimiento sancionatorio y remitir los actos administrativos al administrador del Registro Único para su debida publicidad.</p>	<p>PARA DISCUSIÓN EN COMISIÓN</p>
<p>ARTÍCULOS 44 Y 56 H.R. ERWIN ARIAS BETANCUR</p>	<p>Modifíquese el artículo 44 y 56 del proyecto de ley 301 2020 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia", por lo que se propone:</p> <p>Corregir el artículo 44 del proyecto de ley el cual quedará así:</p> <p>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.</p> <p>A las Alcaldías Municipales y Distritales y, a la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, les corresponde a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, Corresponde a los Gobernadores, Alcaldes municipales y distritales o funcionarios que para el efecto sean delegados por cada entidad territorial, 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 comunicar remitir los actos administrativos al administrador del Registro Único para su debida publicidad.</p> <p>Igualmente corregir el artículo 56 el cual quedará así:</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 Los Departamentos, distritos y municipios 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>CONSTANCIA</p>

<p>ARTÍCULO 44 H.R. GABRIEL VALLEJO</p>	<p>Artículo 44°. Adiciónese el Artículo 90 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>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.</p> <p>Sin perjuicio de otras acciones y competencias legales, a las Alcaldías Municipales y Distritales y, a la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, les corresponde a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, conocer y resolver las reclamaciones que se interpongan en contra de los administradores de propiedad horizontal de su competencia territorial, garantizar la imparcialidad, legalidad y celeridad en el procedimiento sancionatorio y remitir los actos administrativos al administrador del Registro Único para su debida publicidad.</p>	<p>PARA DISCUSIÓN EN COMISIÓN</p>
<p>ARTÍCULO 48 H.R. ÓSCAR SÁNCHEZ</p>	<p>Modifíquese el artículo 48 del proyecto de Ley el cual quedará de la siguiente forma:</p> <p>Artículo 48°. Adiciónese el Artículo 94 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 94°. Requisitos. Para la inscripción en el Registro, se deberá cumplir con los siguientes requisitos.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas 2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia. También se podrá acreditar Título profesional, afín a las ciencias administrativas o contables. <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. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deberá inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente Artículo.</p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>

<p>ARTÍCULO 48 H.R. GABRIEL VALLEJO</p>	<p>Artículo 48°. Adiciónese el Artículo 94 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 94°. Requisitos. Para la inscripción en el Registro, se deberá cumplir con los siguientes requisitos. (...)</p> <p><u>Parágrafo 2. En todo caso, tratándose de copropiedades de uso comercial, de servicios o mixto en las que tengan autorizados la destinación o uso de sus áreas privadas y comunes para prestar servicios turísticos de alojamiento y hospedaje, el administrador deberá contar con formación académica o experiencia profesional en dicha área, y si es persona jurídica, experiencia comprobada en la administración u operación de servicios de alojamiento y hospedaje.</u></p>	<p>CONSTANCIA</p>
<p>ARTÍCULO 48 H.R. GABRIEL VALLEJO</p>	<p>Modifíquese el artículo 48 del Proyecto de Ley 301 de 2020 C “Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia”, para que quede así:</p> <p>Artículo 48°. Adiciónese el Artículo 94 a la Ley 675 de 2001, el cual quedaras:</p> <p>Artículo 94°. Requisitos. Para la inscripción en el Registro, se debe cumplir con los siguientes requisitos.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas. 2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación o que cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia. 	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
	<p><u>En el caso de las propiedades horizontales construidas para la prestación exclusiva de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar además con formación académica en el grado de tecnólogo o formación para el empleo en esta área, o ser profesional de administración de empresas.</u></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. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.</p>	
<p>ARTÍCULO 49 H.R. ERWIN ARIAS</p>	<p>Modifíquese el artículo 49 del proyecto de ley 301 2020 Cámara “Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia”, por lo que se propone:</p> <p>Adicionar dos (02) numerales al artículo 49 el cual quedaría así:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Incumplir las reglas del Derecho al Debido Proceso, el derecho de contradicción o el derecho de defensa en los procesos sancionatorios respectivos. 7. No responder los derechos de petición de manera clara, de fondo y dentro de los tiempos dispuestos en la ley. 	<p>(numeral 6) CONSTANCIA</p> <p>(numeral 7) VOTAR POSITIVAMENTE</p>

<p>ARTÍCULO 49</p> <p>H.R. GABRIEL VALLEJO</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>(...)</p> <p>Son infracciones graves:</p> <p>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 <u>y 20</u> del Artículo 51 de la presente ley. sin los efectos referidos en el anterior literal e).</p> <p>(...)</p> <p>PARÁGRAFO PRIMERO: <u>La reincidencia de administradores personas naturales en las infracciones dará lugar a la imposición por parte de la autoridad jurisdiccional o administrativa a imponer la inhabilidad permanente para ejercer de administrador de propiedades horizontales y en consecuencia la cancelación en el registro único de administradores o su inscripción. Así:</u></p> <p><u>1.- Por reincidencia en infracciones leves por 5 o más veces.</u></p> <p><u>2.- Por reincidencia en infracciones graves por 3 o más veces.</u></p> <p><u>3.- Cuando sea condenado o declarado responsable a cualquier título de delitos con los que se hubiere afectado a propiedades horizontales aprovechándose de su calidad de administrador.</u></p> <p><u>4.- Cuando sea condenado o declarado responsable a cualquier título de delitos con los que se hubiera afectados a ocupantes, propietarios o visitantes aprovechándose de su calidad de administrador incluyendo el favorecimiento a terceros.</u></p>	<p>CONSTANCIA</p>
	<p>PARÁGRAFO SEGUNDO: <u>La reincidencia de administradores personas jurídicas en las infracciones dará lugar a la imposición por parte de la autoridad jurisdiccional o administrativa a imponer como sanción la inhabilidad permanente para el ejercicio de dicha actividad de administrador de propiedades horizontales y en consecuencia la cancelación en el registro único de administradores o su inscripción. Así:</u></p> <p><u>1.- Por reincidencia en infracciones leves por 5 o más veces cometidas por sus administradores delegados o persona natural que designe.</u></p> <p><u>2.- Por reincidencia en infracciones graves por 3 o más veces cometidas por sus administradores delegados o persona natural que designe.</u></p> <p><u>3.- Cuando su representante legal principal o suplente o alguno de sus socios sea condenado o declarado responsable a cualquier título de delitos con los que se con los que se hubiere afectados a propiedades horizontales aprovechándose de su calidad de administrador.</u></p> <p><u>4.- Cuando su representante legal principal o suplente o alguno de sus socios sea condenado o declarado responsable a cualquier título de delitos con los que se hubiera afectados a ocupantes, propietarios o visitantes aprovechándose de su calidad de administrador incluyendo el favorecimiento a terceros.</u></p> <p><u>Lo dispuesto en este artículo, sin perjuicio de la imposición de otras sanciones establecidas en otras normas e impuestas por autoridad competente.</u></p>	

<p>ARTÍCULO 50</p> <p>H.R. GABRIEL VALLEJO</p>	<p>Artículo 50°. Adiciónese el Artículo 96 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 96°. Tipos de sanción. <u>La infracción contemplada en el numeral 20 del artículo 51 de la presenta ley acarreará al administrador la imposición de una multa de hasta tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes en el momento del pago, por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio y con destino al Fondo de Promoción Turística.</u></p> <p><u>Las demás sanciones que</u> La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes tipos.</p> <p>Las infracciones muy graves serán sancionadas con la suspensión del Registro Único de tres (3) a cinco (5) años y/o multa desde 1000 UVT hasta 5000 UVT.</p> <p>Las infracciones graves serán sancionadas con la suspensión de uno (1) a tres (3) años del Registro Único y/o multa desde 500 UVT hasta 1000 UVT.</p> <p>Las infracciones leves serán sancionadas con una amonestación escrita en el Registro Único y/o multa desde 10 UVT hasta 500 UVT</p>	<p>CONSTANCIA</p>
<p>ARTÍCULO 58</p> <p>H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>Modifíquese el ARTÍCULO 58°, que quedará así:</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</p> <p>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><u>Estas políticas deberán vincular un enfoque diferencial en discapacidad de manera que se garantice la participación en condiciones de igualdad de las personas con discapacidad.</u></p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>

<p>ARTÍCULO 60 H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>Modifíquese el ARTÍCULO 60°, que quedará así:</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><u>Se debe garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad en todos los Consejos Locales, Municipales y Distritales de Propiedad Horizontal. Estos deben adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</u></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><u>5. Velar por la inclusión social y la accesibilidad de las personas con discapacidad en las propiedades horizontales.</u></p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
--	--	-----------------------------------

<p>ARTÍCULO 60 H.R. DAVID PULIDO</p>	<p>Modificar el artículo 60° el cual quedará así:</p> <p>Artículo 60°. Adiciónese el Artículo 111112 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 111112°. 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>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
--	---	-----------------------------------

<p>ARTÍCULO 61 H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>Modifíquese el ARTÍCULO 61°, que quedará así:</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.</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 adicionen.</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><u>Se debe garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad en todos los escenarios de deliberación y decisión del Consejo Nacional de Propiedad Horizontal. Se deben adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</u></p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
<p>ARTÍCULO 61 H.R. JOSÉ JAIME USCÁTEGUI</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.</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 adicionen.</p> <p>El Ministerio del Interior de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, sin perjuicio del ejercicio de la función reglamentaria en cualquier tiempo.</p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>

<p>ARTÍCULO 63</p> <p>H.R. JORGE ELIÉCER TAMAYO MARULANDA</p> <p>H.R. JORGE ENRIQUE BURGOS</p>	<p>Modifíquese el artículo 63 del Proyecto de Ley N° 301 de 2020 Cámara “Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia”, el cual quedará así:</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 <u>estará permitida, siempre y cuando se establezca dicha posibilidad salvo que se prohíba</u> 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 <u>legalmente constituidas en Colombia</u>, 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>CONSTANCIA</p>
<p>ARTÍCULO 63</p> <p>H.R. GABRIEL VALLEJO</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 <u>los servicios turísticos de alojamiento y hospedaje.</u> La ejecución de las actividades relacionadas con la vivienda turística <u>está permitida, salvo que se prohíba de manera expresa en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.</u> 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><u>La ejecución de las actividades relacionadas con la prestación de servicios turísticos de alojamiento y hospedaje está permitida, siempre que así esté autorizado en el respectivo reglamento de propiedad horizontal inicial o por Asamblea de propietarios posterior, con el lleno de los requisitos de ley y cumplimiento de sus estatutos. 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.</u></p> <p><u>Para el ejercicio de la actividad de prestación de servicios de alojamiento y hospedaje en copropiedades, se requerirá inscripción en el Registro Nacional de Turismo de la copropiedad cuando esta sea la que administre, comercialice, intermedie, maneje entre otros las unidades privadas -todas o algunas- donde se han de prestar los servicios de alojamiento y hospedaje en la respectiva categoría. Si la copropiedad no tiene ninguna de las anteriores funciones o no presta esos servicios no estará obligada a tener Registro Nacional de Turismo.</u></p> <p><u>Están obligados a su inscripción en el Registro Nacional de Turismo de manera individual, sea el propietario de esas unidades privadas destinadas a lo anterior, o el tenedor, operador o administrador autorizado por los propietarios. Igualmente están obligados a la inscripción en el registro Nacional de Turismo en su respectiva categoría cuando tales funciones las ejerzan los administradores de la copropiedad sean personas naturales o jurídicas.</u></p> <p><u>Todo lo anterior conformidad con lo establecido en la legislación vigente, especialmente la Ley 300 de 1996 y la Ley 2068 de 2020, o en las normas que los adicionen, modifiquen, sustituyan o las que los reglamenten. Así mismo, cuando</u></p>	<p>PARA DISCUSIÓN EN COMISIÓN</p>

	<p><u>el servicio de alojamiento y hospedaje sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, 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; igualmente debe esta informar de todo lo anterior para el conocimiento de cualquier usuario o público que acceda a esos servicios por cualquier otro medio o canal de comercialización.</u></p> <p><u>El Ministerio de Comercio, industria y Turismo queda facultado para la reglamentación de la información que deban incorporar en el Registro Nacional de Turismo o los ajustes que lo anterior requiera en la plataforma del mismo.</u></p>	
<p>ARTÍCULO 64</p> <p>H.R. GABRIEL VALLEJO</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 <u>en la prestación de servicios turísticos de alojamiento y hospedaje en viviendas y copropiedades.</u> 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 <u>alojamiento y hospedaje, sea en viviendas, apartamentos turísticos o en cualquier edificación, de acuerdo con lo</u> establecidos en el Artículo anterior, <u>de acuerdo a</u> con la reglamentación sobre la materia, <u>así como</u> y de las presuntas violaciones a los derechos de los derechos de los usuarios de dichos servicios.</p>	<p>PARA DISCUSIÓN EN COMISIÓN</p>
<p>ARTÍCULO 66</p> <p>HR. EDWARD RODRÍGUEZ</p>	<p>ARTÍCULO 66°. Adiciónese el artículo 130 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>ARTICULO 130°. Régimen de transición Las disposiciones de esta reforma se consideran incorporadas a los Reglamentos y los modifica expresamente, derogando automáticamente las que le sean contrarias.</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>CONSTANCIA</p>

<p>ARTÍCULO 67</p>	<p>Artículo 67°. Adiciónese el Artículo 130 la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>CONSTANCIA</p>
<p>H.R. GABRIEL VALLEJO</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) un (1) años para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos. 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.</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>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>ARTÍCULO Y PROPONENTE</p>	<p>Proposiciones de artículos nuevos</p>	<p>Sugerencia</p>
-------------------------------------	---	--------------------------

<p>NUEVO (MODIF ART. 16)</p>	<p>ARTÍCULO NUEVO. Modificar el Artículo 16 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
<p>H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>Artículo 16°. Identificación de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.</p> <p>Parágrafo 1°. EXEQUIBLE. De conformidad con lo establecido en el inciso 2o del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.</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><u>Parágrafo 3°. Los bienes privados o de dominio particular que hagan parte de la propiedad horizontal deben ser accesibles para las personas con discapacidad. La accesibilidad debe estar prevista en los planos y debe ser certificada al momento de la entrega.</u></p>	

<p>NUEVO (MODIF ART. 37) H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>ARTÍCULO NUEVO. Modificar el Artículo 37 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 37°. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. Se deberá garantizar la accesibilidad de los propietarios con discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación –sean o no presenciales- de la asamblea general. <u>Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</u> El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.</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 del edificio o conjunto.</p> <p><u>En caso que la propiedad horizontal no garantice la participación de los propietarios con discapacidad en condiciones de igualdad y accesibilidad en las reuniones de la Asamblea General las decisiones que allí se tomen no serán de obligatorio cumplimiento para las personas con discapacidad.</u></p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
--	--	-----------------------------------

<p>NUEVO (MODIF ART. 53) H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>ARTÍCULO NUEVO. Modificar el Artículo 53 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 53°. Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.</p> <p><u>Se deberá garantizar la accesibilidad de los propietarios con discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación –sean o no presenciales- del consejo de administración. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</u></p> <p>Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.</p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
--	---	-----------------------------------

<p>NUEVO (ADICIÓN ARTÍCULO 63A) H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>ARTÍCULO NUEVO. Adiciónese el artículo 63A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p><u>Artículo 63A°. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad. Para ello, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad.</u></p> <p><u>Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva. Tendrán un plazo de ocho (8) años calendario contados a partir de entrada en vigencia de esta ley para adecuar su infraestructura.</u></p> <p><u>La exigencia de accesibilidad será de aplicación inmediata para las unidades inmobiliarias cerradas cuya construcción inicie con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley.</u></p> <p><u>Siempre que un residente o propietario lo solicite de manera expresa, la propiedad horizontal deberá realizar los ajustes razonables correspondientes para que su reglamento sea accesible para las personas con discapacidad.</u></p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
<p>NUEVO (ADICIÓN ARTÍCULO 76A) H.R. JUAN CARLOS LOSADA</p>	<p>ARTÍCULO NUEVO. Artículo 76A. Se deberá garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación de las autoridades internas -sean o no presenciales- de las Unidades Inmobiliarias Cerradas. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
<p>NUEVO H.R. ELIZABETH JAY-PANG H.R. ANDRÉS CALLE</p>	<p>ARTICULO NUEVO: PARA EL CASO DEL ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRES ISLA, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA, toda persona natural o persona jurídica, en cabeza de su representante legal, que sea propietario de un bien inmueble enmarcado en las características de propiedad horizontal y desee realizar actividades turísticas, además del cumplimiento del lleno de requisitos antes establecidos deberá: contar con situación de residencia definida ante la oficina de control de circulación y residencia OCCRE y residir de manera permanente en el departamento.</p>	<p>PARA DISCUSIÓN EN LA COMISIÓN</p>
<p>NUEVO H.R. JOSÉ DANIEL LÓPEZ</p>	<p><u>ARTÍCULO NUEVO. Los comités de convivencia deberán contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de atender casos en los cuales en la propiedad horizontal se presenten presuntos casos de violencia intrafamiliar. Las alcaldías municipales y distritales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina deberán capacitar a los comités de convivencia en esta materia.</u></p> <p><u>El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la Ley.</u></p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
<p>NUEVO JOSÉ DANIEL LÓPEZ</p>	<p><u>ARTÍCULO NUEVO. En el evento de existir modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes, que varíen las condiciones comerciales de lo ofertado, ello deberá ser aprobado por la entidad competente y deberá informarse dicha circunstancia a los compradores.</u></p> <p><u>El incumplimiento de lo anterior, conllevará a las sanciones establecidas en la Ley 1480 de 2011 o a la norma que la modifique o reemplace.</u></p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>

<p>NUEVO JOSÉ DANIEL LÓPEZ</p>	<p>Artículo 11A°. Adicionar el artículo 9A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p><u>Artículo 9Ao. Exclusión de la propiedad horizontal. Cuando dentro de la propiedad horizontal se hayan declarado “zonas de cesión de uso público” por parte de la autoridad competente, cualquiera de los copropietarios podrá solicitar la exclusión de su unidad privada del régimen de propiedad horizontal. En estos casos, la exclusión se configurará por acto administrativo expedido por la Alcaldía Distrital, Municipal o Local del lugar donde se ubique la propiedad horizontal.</u></p> <p><u>El acto administrativo de exclusión, será requisito para la eliminación de la anotación de pertenencia de la unidad privada al régimen de propiedad horizontal, en el respectivo certificado de libertad y tradición. El acto de eliminación de la anotación, se entenderá como acto sin cuantía.</u></p> <p><u>Lo anterior, salvo los casos de cesión obligatoria de zonas con destino a uso público, dispuesto en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1999, Ley 1955 de 2019 y demás normas que las modifiquen, adicionen o reemplacen.</u></p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>
<p>NUEVO H.R. ANDRÉS CALLE</p>	<p>Adicionar un artículo nuevo, el cual quedará así:</p> <p>ARTÍCULO NUEVO. La propiedad horizontal ubicada en suelo rural y las parcelaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán propender por la implementación en sus copropiedades de sistemas de generación energética de tipo renovable, así como de sistemas de tratamiento de aguas residuales con previa autorización de la autoridad ambiental competente.</p>	<p>CONSTANCIA</p>
<p>NUEVO H.R. DAVID PULIDO</p>	<p>ARTÍCULO NUEVO. En los procesos contractuales que se adelanten en la propiedad horizontal, deberán seguirse los principios de transparencia, publicidad, economía y planeación. Cuando un copropietario o más lo soliciten, previo a la contratación, deberán considerarse una pluralidad de cotizaciones, a fin de escoger la más favorable a la propiedad horizontal.</p>	<p>VOTAR POSITIVAMENTE</p>