



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRESA NACIONAL DE COLOMBIA

www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXII - Nº 977

Bogotá, D. C., lunes, 31 de julio de 2023

EDICIÓN DE 29 PÁGINAS

DIRECTORES:

GREGORIO ELJACH PACHECO

SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

www.secretariassenado.gov.co

JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA

SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA

www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

ACTAS DE COMISIÓN

COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL
PERMANENTE

**AUDIENCIA PÚBLICA NUMERO 34 DE
2023**

(marzo 13)

10:00 a. m.

Tema: Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara, por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones, acumulado con el Proyecto de ley número 282 de 2022 Cámara, por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.

Presidente Óscar Hernán Sánchez León:

Buenos días a todas y todos, dándoles las gracias por la asistencia, por sacar su tiempo para participar de esta Audiencia que hoy hace presencia institucional la Comisión Primera de Cámara de Representantes aquí en la bella ciudad de Cali, haciendo un ejercicio que nos permite nuestro reglamento interno que es la Ley 5ª, donde tiene un capítulo especial de las Audiencias Públicas, que el objetivo de una Audiencia Pública es escuchar a la comunidad interesada en los proyectos de ley que cursan en el Congreso de la República.

Damos el agradecimiento por supuesto institucional, a la Cámara de Comercio en cabeza de su presidente el doctor Luis Fernando Pérez, que nos permite estar aquí en este bonito auditorio, para poder llevar a cabo esta Audiencia Pública. Al igual que un agradecimiento grande y un saludo especial a nuestro compañero el doctor Jorge Eliécer Tamayo, que también hace parte del Congreso de la República, de la Comisión Primera y es ponente

también del proyecto de ley que hoy se encuentra en Audiencia Pública. Nos acompaña igualmente la doctora Amparo, quien es la Secretaria de la Comisión Primera Constitucional de Cámara. Sin más preámbulos, vamos a dar lectura al Orden del Día para dar formalmente inicio a esta Audiencia Pública.

Secretaria:

Sí señor Presidente doctor Óscar, doctor Jorge Eliécer Tamayo, señores asistentes, siendo las 2:07 de la tarde procedo con la lectura del Orden del Día para esta Audiencia Pública:

HONORABLE CÁMARA DE
REPRESENTANTES

COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL

LEGISLATURA 2022 – 2023

AUDIENCIA PÚBLICA

CALI – VALLE DEL CAUCA

ORDEN DEL DIA

Lunes trece (13) de marzo de 2023

01:30 p. m.

I

Lectura de Resolución número 035 de 2023

(marzo 06)

II

Audiencia Pública

Tema: Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara, por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones, acumulado con el Proyecto de ley número 282 de 2022 Cámara, por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como

Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.

Autores: Honorables Representantes *Óscar Hernán Sánchez León, Álvaro Leonel Rueda Caballero, Juan Carlos Wills Ospina, Carlos Felipe Quintero Ovalle, Piedad Correal Rubiano, Karyme Adrana Cortés Martínez, Carlos Adolfo Ardila Espinosa, Jorge Méndez Hernández, Luis Eduardo Díaz Mateus, José Jaime Uscátegui Pastrana* /// **Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara** /// Honorables Representantes *Olga Lucía Velásquez Nieto, Olga Beatriz González Correa, Wilmer Yair Castellanos Hernández, Juan Camilo Londoño Barrera, Gloria Liliana Rodríguez Valencia.*

Ponentes: Honorables Representantes *Óscar Hernán Sánchez León -C, José Jaime Uscátegui Pastrana -C, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, Duvalier Sánchez Arango, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelen Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano*

Proyectos publicados, *Gacetas del Congreso* número 1239 de 2022 y 1446 de 2022

Lugar: Auditorio de la Cámara de Comercio de Cali - ubicado en la Calle 8 número 3-14 de Cali (Valle del Cauca).

Proposición número 19 aprobada en esta célula legislativa y suscrita por los honorables Representantes *Óscar Hernán Sánchez León -C, José Jaime Uscátegui Pastrana -C, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelen Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano.*

III

Lo que propongan los honorables Representantes

El Presidente,

Juan Carlos Wills Ospina.

El Vicepresidente,

Heráclito Landínez Suárez.

La Secretaria,

Amparo Yaneth Calderón Perdomo.

La Subsecretaria,

Dora Sonia Cortés Castillo.

Ha sido leído el Orden del Día señor Presidente.

Presidente:

Antes de iniciar el Orden del Día, por supuesto vamos a darle el uso de la palabra al doctor Jorge Eliécer Tamayo.

La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Jorge Eliécer Tamayo Marulanda:

Este tipo de eventos que configuran lo que se llama en el trámite de la ley la participación

ciudadana, donde se escucha a los ciudadanos a fin de aportar, analizar y presentar inquietudes positivas, afirmativas o neutras en relación a una iniciativa legislativa. Entonces, aquí estamos en ese ejercicio, razón por la cual pues lo único que nos resta a nosotros es agradecerles a nuestros compañeros del Congreso, a nuestro coordinador ponente el doctor Óscar Sánchez e igualmente a nuestra Secretaria la doctora Amparo Calderón, agradecerles infinitamente su presencia aquí en esta sucursal del cielo Santiago de Cali. Entonces bienvenidos a nuestra tierra y pues iniciemos nuestro dialogo sobre estas iniciativas que harán parte si logran su curso legislativo del ordenamiento jurídico que regula la Propiedad Horizontal en Colombia. Muchas gracias.

Presidente:

A usted doctor Tamayo. Primer punto del Orden del Día señora Secretaria.

Secretaria:

Señor Presidente: Primero, lectura de la Resolución número 035 de marzo 6 de 2013:

RESOLUCIÓN NUMERO 035 DE 2023

(marzo 6)

por la cual se convoca a Audiencia Pública.

La Mesa Directiva de la Comisión Primera de la honorable Cámara de Representantes

CONSIDERANDO:

a) Que la Ley 5ª de 1992, en su artículo 230 establece el procedimiento para convocar Audiencias Públicas sobre cualquier proyecto de acto legislativo o de ley.

b) Que mediante Proposición número 19 aprobada en la sesión de omisión del martes 18 de octubre de 2022, suscrita por los honorables Representantes *Óscar Hernán Sánchez León* Autor y coordinador ponente, *José Jaime Uscátegui Pastrana* coordinador ponente, *Jorge Méndez Hernández, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Luis Alberto Alban Urbano, Marelen Castillo Torres y James Hermenegildo Mosquera Torres*, ponentes del **Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara**, por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones, **acumulado con el Proyecto de ley número 282 de 2022 Cámara**, por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones, han solicitado la realización de Audiencia Pública.

c) Que la Mesa Directiva de la comisión considera que es fundamental en el trámite de estas iniciativas, conocer la opinión de la ciudadanía en general sobre el proyecto de ley antes citado.

d) Que el artículo 230 de la Ley 5ª de 1992, faculta a la Mesa Directiva, para reglamentar lo

relacionado con las intervenciones y el procedimiento que asegure la debida atención y oportunidad.

e) Que la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia, en relación con las Audiencias Públicas ha manifestado: “(...) las Audiencias Públicas de participación ciudadana decretadas por los Presidentes de las Cámaras o sus Comisiones Permanentes, dado que el propósito de éstas no es el de que los Congresistas deliberen ni decidan sobre algún asunto, sino el de permitir a los particulares interesados expresar sus posiciones y puntos de vista sobre los proyectos de ley o acto legislativo que se estén examinando en la célula legislativa correspondiente; no son, así, sesiones del Congreso o de sus Cámaras, sino Audiencias programadas para permitir la intervención de los ciudadanos interesados”.

RESUELVE:

Artículo 1°. Convocar a Audiencia Pública para que las personas naturales o jurídicas interesadas, presenten opiniones u observaciones sobre el **Proyecto de ley número 205 de 2022 Cámara, por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones, acumulado con el Proyecto de ley número 282 de 2022 Cámara, por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.**

Artículo 2°. La Audiencia Pública se realizará el lunes 13 de marzo de 2023, a la 1:30 p. m., en la Cámara de Comercio, ubicada en la calle 8 número 3-14, de la Ciudad de Cali – Valle del Cauca.

Artículo 3°. Las inscripciones para intervenir en la Audiencia Pública, podrán realizarlas hasta el viernes 10 de marzo de 2023 a las 4:00 p. m., diligenciando el formulario correspondiente en el siguiente enlace: <https://forms.gle/GaQYy4hRR1vjn1T56>

Artículo 4°. La Mesa Directiva de la comisión ha designado en el honorable Representante Óscar Hernán Sánchez León Autor y coordinador ponente del proyecto de ley, la dirección de la Audiencia Pública, quien de acuerdo con la lista de inscritos fijará el tiempo de intervención de cada participante.

Artículo 5°. La Secretaría de la comisión, efectuará las diligencias necesarias ante el área administrativa de la Cámara de Representantes, a efecto de que la convocatoria a la Audiencia sea de conocimiento general y en especial de la divulgación de esta Audiencia en el Canal del Congreso.

Artículo 6°. Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Comuníquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 6 de marzo 2023.

El Presidente,

Juan Carlos Wills Ospina

El Vicepresidente,

Heráclito Landinez Suarez.

La Secretaria,

Amparo Yaneth Calderón Perdomo

Presidente y asistentes, doctor Tamayo, quiero dejar una constancia con relación al artículo 5°, hemos hecho seguimiento estricto a que el Canal del Congreso hiciera la convocatoria de esta Audiencia, así se dio, de hecho hubo en el en la página 47 inscritos para participar en esta Audiencia Pública tal como lo establece el Reglamento Interno del Congreso. Así que igualmente doctor Óscar Presidente de esta Audiencia se invitó al Señor Ministro del Interior quien sea excusado y delegó al señor Luis Mauricio Castellanos, no sé si está acá el delegado del Ministerio. Así mismo se invitó a la alcaldía de Cali y nos delegó al señor al señor José Élder Calle Dávalos que viene de parte de la alcaldía de Cali, no sé si está acá presente.

Igualmente se invitaron algunas personas, que consideraron los ponentes de este proyecto que fueran importantes como a la Ministra de Vivienda quien se ha excusado, ellos nos han acompañado en otra Audiencia. Señor Presidente, doctor Tamayo, pueden ustedes dar inicio formal a esta Audiencia Pública.

Presidente:

Gracias señora Secretaria. Quiero antes de dar el uso de la palabra y colocar como los parámetros de las intervenciones, hacer un bosquejo muy rápidamente de lo que ha pasado con la Ley 675 del año 2001, los intentos de reforma que ha habido en el Congreso de la República. Hacia el año 2010 se presenta la primera reforma después de 10 años, o 9 años de vigencia de la ley para colocarla acorde a lo que viene sucediendo hoy en la vivienda de Propiedad Horizontal. Hacia el año 2014 que tuvimos nosotros también la oportunidad tanto el doctor Tamayo como quien les habla, de llegar al Congreso de la República, hemos hecho varios intentos de la reforma, en el año 2014 presentamos un proyecto de ley en compañía también en su momento de Olga Lucia Velázquez, Representante de Bogotá, para adecuar esta Ley 675, proyecto que fue aprobado en Comisión Primera de esa época y no fue aprobado en plenaria de Cámara.

En el año 2018, se vuelve a hacer un proyecto de ley que es el que más ha avanzado hasta el momento, que es el proyecto de ley en su momento 301, se aprobó en Cámara tanto en comisión como en plenaria, se aprobó en Comisión Primera de Senado, pero por tiempo no alcanzó a aprobarse en plenaria de Senado. Y ese texto que se ha venido construyendo por muchos años, pues no lo podíamos dejar atrás, en ambos textos tanto Jorge como quien les habla, pues hemos estado activos en este escenario, porque nos interesa poder llevar a una norma lo que escuchamos a diario de como la necesidad de esos procesos, no solamente de convivencia lo hablábamos ahorita en la antesala, de Propiedad Horizontal residencial, sino también hoy comercial y también industrial que debemos de tener esa posibilidad jurídica de hacerlo.

Por eso hoy se encuentran dos proyectos de ley en curso, el Proyecto de ley número 205 de año 2022, en el cual somos autores y ponentes con el doctor Tamayo, porque consideramos que se esfuerzo que sea venido haciendo lo tenemos que revivir para lograr tener una norma acorde a las necesidades. Pero también hay un Proyecto de ley que es el 282 de 2022, presentado por la doctora Olga Lucia, similares por supuesto y lo que corresponde a la Comisión Primera, a la Mesa Directiva es acumular estos dos proyectos para que logremos construir una sola norma y en ese ejercicio hoy estamos nosotros como ponentes y Coordinadores para lograr tener la mejor norma.

Por eso tomamos la decisión, podemos dar fe que en los dos anteriores hicimos Audiencias, pero muchas desde el recinto de la Cámara de Representantes, con los compañeros tomamos la decisión de salir al territorio a hacer estas Audiencias, porque creemos que es fundamental como lo dice la Ley 5ª, como lo explicaba el doctor Tamayo y por supuesto la Secretaria, que el objetivo final de una Audiencia Pública es la participación de la gente, es diferente la dinámica de vivir en Propiedad Horizontal en el Valle del Cauca que en Bogotá o en Villavicencio, que estuvimos hace 15 días allá y queremos que esas las podamos nosotros tener para poder crear la mejor norma.

Hace 20 años o 10 años, no era común ver la Propiedad Horizontal con el tema turístico, hoy lo hay en muchos sectores y tenemos que buscar una mejor norma para ello. Por eso ese ejercicio y los temas fundamentales que se han venido tocando y ustedes que hacen parte o de los conjuntos residenciales o de las juntas administradoras de estos consejos de dirección, o son los administradores, pues van a saber de los que estamos hablando, hay un escenario de multijuntas dentro de los mismos conjuntos y eso toca entrar a reglamentarlo ¿Y cómo lo vamos a hacer? Escuchando y presentando una propuesta.

Hay que modificar el régimen de sanciones de los administradores eso lo hemos escuchado de ustedes en otros sectores. Definir cuáles son las funciones de inspección, vigilancia y control, no es lógico que no tengamos una unificación de la información para poder tener los números de conjuntos residenciales que hay en cada ciudad, unos están en la Secretaria de Gobierno, otros en Planeación, pero no hay una unificación nacional que nos permita tener esa información para poder por supuesto trabajar de mejor forma. Todos estos escenarios tenemos que entra a determinarlos dentro de esta norma, por eso una vez terminemos las Audiencias, aspiramos que sea el 24 de marzo que es Tunja, podamos presentar nuestra primera ponencia a la Comisión Primera para iniciar el trámite.

Dicho esto, lo decía la Secretaria, por plataforma se inscribieron 47 personas, hoy en recinto están 12 personas, vamos a dar la palabra de acuerdo a este listado de asistencia que valga la redundancia se inscribieron para intervenir, pero quien lo quiera hacer bienvenido, me lo manifiestan lo inscribimos

y por supuesto lo haremos atentamente. Como el número es importante pero no es abultado, pues vamos a dar un número de tiempo pues asequible a lo que la persona que está interviniendo nos quiera ilustrar, pero también pedirles el favor desde ya que esas ponencias que ustedes realicen hoy, nos las envíen también al link que está en la página, porque nos va a servir con Jorge y conmigo, somos 11 ponentes que representan todos los Partidos en la comisión y que tendremos que ponernos de acuerdo por lo menos en la ponencia mayoritaria, para poder darle curso dentro de la comisión y la Cámara por supuesto.

Entonces, nos acompaña hoy la señora Martha Elena Ramírez, es representante legal de la Escuela de Propiedad Horizontal, ¿Doña Martha esta? La invitamos para que haga uso del atril y usted nos dice qué tiempo cree que hace usted su exposición.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Martha Elena Ramírez Castaño, de Nucleon y Eskuela Nacional de la Propiedad Horizontal:

Buenas tardes a todos, gracias por esta invitación, un saludo muy especial para la Mesa y un agradecimiento súper especial para el doctor Jorge Tamayo, quien me ha cursado directamente la invitación, ya que conoce mi trayectoria en este tema de la Propiedad Horizontal y también saludo de manera muy especial a mis colegas que han trabajado durante todo este tiempo en la conformación de estas propuestas tan interesantes, que por supuesto nacen digamos del ejercicio y por eso están ajustadas a la realidad, a todos los administradores que están aquí los felicito también, porque ustedes son los actores de primera mano de todo este proceso y la construcción social la podemos hacer es a partir de ustedes.

Quiero hacer un énfasis muy especial en lo que encontré, yo creo que la reforma que se plantea tiene cosas supremamente importantes como la implementación de las tecnologías para la trazabilidad de los procesos y los procedimientos, sobre los cuales se quiere generar control, la reforma también está planteando la creación del Registro Único Nacional que es super interesante, porque con el Registro Único Nacional de los administradores vamos a poder entender quiénes son los que están digamos en contacto con la comunidad y cómo nosotros podemos ayudar a que ese ejercicio sea cada vez mejor. También me pareció muy interesante que organizan formatos constructivos por niveles, porque realmente hemos encontrado que hay mucha gente que tiene ciudadelas y que tiene el formato de formación de otras unidades dentro de otras conformaciones, que han dado pie a unos problemas muy graves porque de las 20 unidades que conforman el consorcio, resulta que pagan tres los gastos porque no hay forma digamos de hacerles cumplir ese tema.

La creación de una intersección, de vigilancia y control, pues eso sí que es un gran evento que tiene que

hacerse y de lo cual vamos a hablar en la conclusión final de los seis grandes retos que a mi juicio tiene este tema. También me pareció muy interesante que la reforma plantea la necesidad de ajustar la nomenclatura jurídica tan dispersa y desarticulada, a un estatuto que permita generar digamos todo ese procedimiento y reglamentarlo, hemos encontrado y por eso es tan interesante la propuesta, porque tenemos varios problemas acusados en la vida de la Propiedad Horizontal, que han generado todos los problemas y básicamente se refiere a la capacitación y a los perfilamientos de las personas que ocupan estos cargos. Pero tenemos una nueva visión acerca del tema y es, que nuestros estudiantes están saliendo de las universidades, pero hay muchas carreras que tienen una relación muy directa con lo que pasa dentro de la Propiedad Horizontal y aprovechando este marco jurídico, los abogados, los contadores, los administradores de empresas, administradores de negocios, arquitectos, las ingenierías civil, de estructuras, eléctricos, hidráulicos, industriales, la ingeniería de datos, la ingeniería industrial, los psicólogos y los trabajadores sociales, están muy cercanos a todo el proceso de trabajo que tiene que hacer la Propiedad Horizontal para mejorar la calidad de vida de toda la comunidad.

Pero todos requieren unas competencias muy específicas. Entonces, nosotros cuando estamos hablando de profesionalización no estamos volviendo a decir que hagan una carrera de administradores de la Propiedad Horizontal, no, estamos hablando de certificar las competencias de acuerdo con el marco lógico en el que nos ha puesto pertenecer a la OCDE, que es, si yo voy a ser abogada de Propiedad Horizontal, yo tengo que tener unas competencias específicas allí, si voy a ser abogado de una naviera tengo que tener competencias para ese sector, en educación, si voy a estar en la bolsa de valores, si voy en un banco. Cada una de las profesiones tendrá un ejercicio importante de ese perfil de acuerdo con el nivel de ocupación. Hemos encontrado bastantes deficiencias que se han venido presentando en temas específicos con por ejemplo, los medios y los coeficientes de los bienes inmuebles, porque tenemos algunos temas constructivos donde existen o no hay dos actividades económicas o una actividad diferente, por ejemplo como vivienda con oficinas o con locales, pero sí tenemos dos temas muy importantes que cohabitan en algunas de las copropiedades nuevas, que es el problema de que tenemos casas y tenemos edificios y resulta que obligatoriamente para que puedan funcionar tienen que funcionar a través del módulo de contribución no puede ser coeficiente. Entonces, tenemos que reformar la ley por ejemplo en ese tema.

Para tener pues todas las regulaciones relacionadas con la administración, la dirección y el control de la persona jurídica venimos teniendo problemas desde donde nace la vida de la Propiedad Horizontal, que es cuanto el primer propietario que sería el constructor copia la Ley 675 y pierde la oportunidad de incluir toda la regulación específica

en procesos y procedimientos que tienen que ver con el tema de administración, de dirección y de control de la copropiedad. Tenemos también por ejemplo la disposición de los bienes privados, es que este es mi apartamento y cómo hacerle entender a la gente que su puerta, esa que compró, que le costó mucho dinero hacer por fuera es de todos y por dentro es de él, entonces a veces la gente se molesta muchísimo porque quiere poner un cuadro o una mata bien bonita fuera y resulta que es área de circulación que no se pueden utilizar. Allí hay un problema grave, por ejemplo las zonas de tránsito, el mal uso de los parqueaderos cuando la gente saca las cosas que le sobran en la casa y las pone en el sitio donde solamente se puede poner los vehículos, todas las reparaciones, los problemas tan graves para que una persona que tiene un problema de humedades, que está haciéndole que a la cama del vecino de abajo le caiga la gotera, que no pueda dormir en su cama, que tenga que salir y desbaratar la casa para poder organizar y no hay a veces posibilidades, digamos no tenemos dientes como para hacer que la gente actúe de manera inmediata.

Y los problemas de convivencia por ruidos que son bastante reiterativos, también tenemos los datos personales, no sabemos a quién la gente pide y exige que les den información, contratos que le muestren un montón de cosas y no sabemos ni siquiera cuándo entregarlos, qué es lo que se entrega, cuáles son de acuerdo con las políticas de la vida de la copropiedad esa posibilidad de que circulen los datos de un tercero. Tenemos también la eliminación de las barreras arquitectónicas, pero aquí las barreras arquitectónicas son un proceso que no le corresponde a la administración, le corresponde al constructor y tenemos que tratar de articular el proceso entre los promotores del proyecto, los constructores, los vendedores, los que administran y los que habitan, tenemos todos un nivel de responsabilidad allí, yo creo que eso tiene que ser un poquito más más complicado y más lento de trabajar.

Los animales de compañía que son diferentes a las mascotas son un problema, hemos identificado y lo digo porque tengo una plataforma de servicios, donde el problema más grave que se lleva Las Palmas entre todos los problemas de la Propiedad Horizontal, son los problemas con las mascotas y los animales de compañía, porque tenemos dos diferencias muy grandes, mientras que para unos son sus hijos, para otros son chandosos, entonces nunca se van a poner de acuerdo en el manejo de los animales y sabemos que desde la parte constitucional pues el Estado reconoce a los que quieren sus mascotas como hijos, porque es un principio constitucional importante de reconocimiento del libre desarrollo de la personalidad, si cree que un hijo es remplazado por un perro pues tiene todo el derecho, pero también tiene que proteger a los que no les gustan los animales. Entonces, aquí tenemos que definir, este es un marco muy interesante para que podamos organizar el tema.

Ahora, tenemos que decirle al constructor hasta dónde, cuándo puede él y tiene la obligación de empezar a pagar las cuotas de administración, pero tenemos que tener mucha claridad en el tema, porque por ejemplo cuando un constructor está haciendo, está en pleno proceso constructivo y está todavía en obra negra, no se le puede cobrar cuotas de administración sobre esos bienes, porque todavía no están ejecutados, no están ocupables, entonces ahí hay unas cositas que son importantes mirar allí, para que podamos definir cuánto paga, si es proporcional a lo que tiene y todo eso. Los módulos de contribución, que lo que yo les decía ahora como los temas constructivos en este momento hay mucha gente que tiene unos temas muy interesantes y es que están poniendo casas con apartamentos, tiene que ser por módulos de contribución y las bitácoras de la copropiedad tenemos que empezar a pedirle a las empresas de seguridad y tenemos que trabajar en eso señores, en que las bitácoras con la vida de toda la institucionalidad no se la lleven las empresas de seguridad porque eso no les pertenece a ellos.

Los problemas del régimen que hemos tenido, pues son cientos de problemas, tenemos problemas por la falta de profesionalización, pero más que todo es por el trabajo que a veces hacen descoordinado, la función contable cuando la ejerce directamente el administrador, que han tenido muchísimas dificultades sin tarjetas profesionales como contadores demandados por eso. La no exigencia de la revisoría fiscal en todas las propiedades como personas independientes, así diga la ley que las otras dos tienen que ser independientes, pues también en la Propiedad Horizontal Habitacional, tiene que ser una persona que goce de todas las mismas características. La confusión entre lo imprevistos y la reserva legal, el fondo de imprevistos necesariamente tiene que ser una cosa administrativa y la reserva legal tiene que ser un ahorro, que yo creo que en eso tenemos que diferenciarlo.

El que un Notario pueda formar la escritura dejando una salvedad, sabiendo que hay un error garrafal allí, me parece que es la línea del menor esfuerzo para ese profesional, me parece gravísimo que no se exija paz y salvo que es el único momento donde se pueden poner al día los bienes inmuebles, que pueda decir que no se pagó, así tenga por el artículo 29 solidaridad el antiguo con el nuevo propietario, tenemos que desgastarnos en un proceso judicial lo cual me parece terrible. La falta de un estatuto robusto que recoja todas las especificaciones de la Propiedad Horizontal, y lo digo como un tema fundamental del hacer, de lo que sigue en materias de Propiedad Horizontal, ese estatuto tiene que tener las especificidades de este sector que no se parecen a ningún otro y fuera de eso, tiene que tener una Jurisdicción Especial, no podemos pensar que una persona tiene que impugnar un acta durante 2 años y gastarse un poco de dinero con los abogados, tampoco podemos pensar que una persona que tiene un problema de humedad que es gravísimo dentro de su copropiedad, tenga que irse a un proceso judicial

para arreglarlo, deberíamos tener un lugar donde va la gente y dice el doctor Jorge Eliécer me tiene en un problema y que él lleve las pruebas y yo también y que de una vez se falle en cuál es el proceso que se tiene que hacer.

La existencia de la prescripción de las expensas siendo obligaciones de tracto sucesivo, yo creo que todas las legislaciones son un tema muy importante que tiene que convertirse en el día a día y yo creo que esto de las obligaciones de tracto sucesivo tenemos que reinventarlas, porque no hay derecho a que los que pagan se empobrezcan y los que no pagan pues se enriquezcan a costilla de lo de los otros. La no exigencia del proceso de un empalme está obligando a que las administraciones se queden, básicamente los nuevos administradores a ciegas con unos procesos que hay que hacer porque se llevan hasta la documentación, eso no puede ser. La falta de claridad en el reglamento con el alcance que tienen las funciones legales y las facultades de cada órgano de la copropiedad. La falta del régimen disciplinario para todos los entes. Las malas copias que se hacen de los manuales de convivencia, un copy page bajado de otra copropiedad. La falta de reglamentación de procedimientos para atender las emergencias, la forma como eligen los órganos y los reglamentos porque no se hacen, después tenemos a gente dizque lo elige la asamblea y después le manda una carta diciendo que no va a volver, renunciando, le manda una carta al consejo de administración renunciando a la asamblea, cuando no fue la que lo nombro.

La declaración expresa de la asamblea para la forma como convoca a la asamblea, esa asamblea tiene que ser distinta y no es ni ordinaria, ni extraordinaria, es un requisito especial que está en la mira del ejercicio que tiene que hacer el constructor. La claridad sobre los derechos de inspección 15 días antes, cuánto dura, si esa inspección se puede hacer durante todo el año. La claridad de los derechos que pueden tener los que no pagan. Los honorarios profesionales de los abogados cuando recuperan cartera que la gente no quiere pagar. Tenemos la coadministración, ¿qué es eso de coadministrar? Y ¿es posible la coadministración? Porque hay unos elementos de coadministración que son importantes en el trabajo que ellos hacen, pero el problema es cuando se pisan las mangueras, cuando las dos personas, los dos entes empiezan a suplantar al otro. El papel de la revisoría fiscal con sus funciones y responsabilidades, creo que necesita más tratamiento.

Las expensas recogidas por pagos retroactivo, por ejemplo, que sigue teniendo problemas, porque las pláticas que se dejan de recoger, son temas que no se han podido hacer dentro de la copropiedad y llegan 100 millones de pesos de una cartera que estaba morosa y resulta que tiene que volver a la asamblea para que la asamblea, eso que ya había definido que no se ha podido hacer, lo tiene que redefinir la asamblea, que eso es difícil. Y la renovación de las reparaciones locativas con el alcance de control,

porque a veces se vuelven difíciles de manejar. Dentro de los 6 retos pues que teníamos en la siguiente diapositiva, para no alargar el tema porque la verdad es que estos son debates muy largos y o no me puedo quedar en el debate porque tengo ahora un examen de mi maestría, pero quiero decirles lo siguiente, uno de los temas más importantes y que ya está en este trabajo como el que mande para las conclusiones, son los 6 retos más grandes que tiene este sector y el más grande de todos es crear no solamente un estatuto robusto que recoja los procedimientos, los alcances y todos y cada uno de los temas que tiene la Propiedad Horizontal, sino que tenga una jurisdicción, una jurisdicción donde tengan que responder los propietarios, los terceros, todo mundo, porque si no esto no va a servir para avanzar y podemos hacer un gran desarrollo social a partir del trabajo que se haga con las copropiedades.

Yo pienso que los exabruptos que hay tan grandísimos en el manejo de las copropiedades, está siendo porque hay cosas que aunque son muy graves no dan ni para pena de muerte, ni para cárcel, pero si dan para una gran, digamos una caución importante que sea aplicable para ponerle freno a la gente, porque lo que más le duele definitivamente a casi todo el mundo es el bolsillo. Entonces, la profesionalización, la creación del registro nacional, el código de ética con estándares que son deseables, pero también otros que son estándares obligatorios y manejar digamos esto nos generaría una posibilidad de articulación de todo el proceso nacional. Les agradezco mucho a todos, muy amables y pues nada, les queda ya a ustedes el material para que lo organicemos. Muchas gracias.

Presidente:

A usted doctora Martha. Al compañero que va a participar la final de la Audiencia, o no al final, dentro del uso de la palabra le damos el uso de la palabra a usted, porque la idea aquí no es formar el debate, sino una Audiencia para escuchar, con gusto le damos la palabra, si no está en el listado lo inscribimos y le damos el uso de la palabra, me recuerda su nombre, bueno don Jorge, gracias. Tiene el uso de la palabra don Silvio Agudelo.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Silvio Agudelo, Presidente de la Asociación de Administradores de Propiedad Horizontal:

Muchísimas gracias por esta oportunidad, ya nos habíamos saludado, a ustedes agradecemos su presencia acá y brindarnos este espacio para expresar algunas inquietudes a cerca de lo que ustedes tienen proyectado. Muy bien, yo me voy a referir solamente a dos temas específicos, yo soy asegurador, yo soy el presidente de la asociación de administradores de Propiedad Horizontal, presidente honorario y mi especialidad el derecho de seguros de Propiedad Horizontal. Entonces, en los seguros ahí está el artículo 15 actual, quería ser una acotación respecto al contenido o el mensaje que hace ese artículo. Si lo leemos, dice que todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de Propiedad Horizontal,

podrán constituir pólizas de seguros que cubran los riesgos contra incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

Entonces, aquí hay que distinguir, porque esto es un juego de palabras y se ha prestado para muchas confusiones, inclusive de abogados y de personas duchos en la materia, pues que de pronto interpretan que las coberturas solamente son incendio y terremoto y las coberturas de incendio y terremoto, no nos garantizan la reconstrucción de un edificio, cuando yo estudiaba en mi facultad de derecho en los principios decía, usted cuando lea un artículo lo tiene que leer e interpretar en su totalidad, no lo puede escindir, no lo puede cercenar y lo que han hecho los colegas durante este tiempo y conozco a gente muy prestante, que dice que incendio y terremoto, entonces donde queda daño por huelga, motín, asonada, conmoción civil, lo que nos pasó aquí en Cali nos pasó en todo el país, o lo que está pasando en estos momentos por allá en Antioquia. Hay otros riesgos distintos a incendio y terremoto que hay que incluir ahí.

Entonces, lo que quería resaltar es que las aseguradoras, Fasecolda, nos facilitaron eso y en la reforma también nos lo facilitan en ese sentido. En el argot de los seguros existe una denominación que se llama o una calificación que se llama “Todo riesgo por daño material” muy importante, eso es un producto que ya está inventado, Fasecolda digo yo, nos solucionó ese problema después de la Lay 675 y nos lo soluciona ahora, porque es un producto especial para la Propiedad Horizontal, no para todos los edificios sino para Propiedad Horizontal, se llama todo riesgo por daños materiales, así se denomina. Entonces, mi propuesta es que en la redacción de este nuevo texto en cuanto a los seguros, se aclare, dice mire las pólizas, cuando usted le dice a una aseguradora o le dice a cualquiera, es que esta es una póliza de todo riesgo por daño material, usted está involucrando todos los fenómenos de la naturaleza y todos los que causa el hombre voluntaria o intencionalmente, no solamente incendio y terremoto, tiene granizo, tiene rayos, tiene todos esos eventos de la naturaleza y lo que causa el hombre intencionalmente como lo dije ahora, huelga, motín, asonada, conmoción civil, todos esos tipos penales que están involucrados en este tipo de pólizas y los que cause el hombre en forma accidental, un incendio, un corto circuito, una explosión.

Entonces resumiendo, la propuesta es que en el nuevo texto de este texto se modifique para darle mayor claridad, porque sea ha presentado para muchas confusiones y se diga pólizas de todo riesgo material porque ya están en el mercado, ya existe ahí es poco lo que hay que hacer y así nos podemos quedar tranquilos porque eso sí, podríamos decir eso sí garantiza la reconstrucción de un inmueble, pero con incendio y terremoto no vamos a garantizar eso.

Muy bien, ahora miremos el artículo 50 parágrafo 3°, me voy adelantando, quiero ser concreto en ese aspecto para darle oportunidad a los demás participantes, no extenderme mucho. Dice el actual

parágrafo 3° del artículo 50, que el Gobierno nacional podrá disponer de la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto y residencial, ahí están todas modalidades de Propiedad Horizontal, en todo caso el monto máximo asegurable será el equivalente al presupuesto de gastos del edificio conjunto para el año que se realiza la respectiva designación, eso nos ha traído problemas, créanme, llevamos 22 años desde que se creó la 675 y no conozco el primer administrador que haya conseguido esa cobertura en esas condiciones, pero fíjense que es cuestión de redacción, eso está cierto, y entonces dice pólizas, de acuerdo a mi experticia, la póliza en manejo global comercial, no más. Entonces, modificar ese artículo es una póliza de manejo, pero tampoco le pongamos que son todo el presupuesto, porque no le alcanzaría los honorarios para pagar esa póliza al administrador, entonces una cifra sensata ahí.

Pero entonces la colusión, debe ser manejo y morigerar eso que dice que de acuerdo al presupuesto total del edificio. Imagínese uno un edificio de estrato 6, cuánto es el presupuesto, no le alcanza a ese pobre administrador para pagar esa póliza con los honorarios que le pagan. Entonces, básicamente esa era mi intervención corta que quería hacer, esas modificaciones, entonces les agradezco mucho.

Presidente:

Mil gracias doctor Silvio. Tiene el uso de la palabra María Claudia Hernández, adelante.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora María Claudia Hernández:

Muy buenas tardes, mi nombre es María Claudia Hernández, en este momento pues voy a hablar como desde el otro lado. Bueno, se supone que la inseguridad a nivel regional, Nacional lo lleva a uno a tomar la decisión de vivir en conjuntos residenciales en Propiedad Horizontal, se compra para vivir bien, tranquilo, pero con el tiempo se da cuenta uno que hay muchos problemas de convivencia dentro de los conjuntos residenciales. Entonces, estamos como abandonados, como a la deriva, pues sin nadie que realmente ponga una atención específica en los temas de la Propiedad Horizontal, pues la ley existe, pero a veces también no se cumple, es muy bonita en el papel, pero llevarla a la práctica es lo difícil.

Bueno, cuando se contratan los administradores los que más deben ser conocedores de la Ley 675 son ellos, pero se ve que a veces incurren en errores y le permiten a los consejeros también incurrir en errores y no hay capacitación. Entonces, sería muy bueno lo que dice la doctora Martha, pedir que los consejeros también tengan un poco de conocimiento en la Ley 675, porque cometen errores. ¿Qué pasa con las contabilidades? Por lo menos lo digo en el conjunto, hay unos saldos en las contabilidades que no son reales, se jinetean la contabilidad y por eso muchas unidades residenciales se ven con problemas financieros, un presupuesto se hace para un año fiscal, del primero al 31, pero se encuentra

que llega el siguiente año debiendo tres meses de vigilancia, efectivamente la empresa de vigilancia tampoco le paga a los vigilantes, entonces no hay idoneidad en los servicios.

La cartera morosa, las personas que pagan cumplidamente se ven afectadas por los morosos, entonces en el caso de nuestra unidad, por lo menos el único que tiene autoridad para descontar intereses es la asamblea general, uno se encuentra que durante el año de pronto el consejo y la administración pues no tienen la potestad pero lo hacen, y eso lleva a que la gente tenga la cultura del no pago y sabiendo que los gastos en un conjunto residencial son muy grandes, porque la seguridad se la lleva se lleva a la mitad del presupuesto, si es de 400 millones 200 millones o 250 son para vigilancia, cuando estamos pagando una vigilancia privada que es supuestamente la que el Gobierno nos debería de brindar a nosotros, garantizarnos esa seguridad, el Estado nos debería garantizar esa seguridad. Entonces, pues allí hay una inquietud, porque en los conjuntos residenciales vive mucha gente mayor, me he encontrado que vive gente pensionada y la el cobro de las cuotas extras que son altísimos también los pone, o sea lleva muchos problemas de salud mental, porque hay gente anciana que tiene una pensión y tiene que destinar esa pensión primero para pagar impuestos y tres meses para pagar las cuotas extras, entonces es una inquietud. El control en la contabilidad y las cuotas extras de administración, una buena administración puede manejar esas cuestiones.

El otro problema es la representación legal, las alcaldías se están demorando demasiado tiempo en dar una representación legal, entonces los residentes y la gente del consejo se ven en apuros y a veces prefiere aguantarse un mal administrador dos, tres años que cambiarlo. Entonces, eso trae otros problemas más grandes dentro del conjunto. Bueno, el detrimento al patrimonio, la contadora de nuestro conjunto se llevó los documentos del mes de diciembre, se los llevó porque hubo un conflicto entre la administradora, la contadora y el consejo de esa época y la señora decidió llevarse los documentos y que no los entregaba hasta que no le pagaran y sí le iban a pagar, pero ella no entregaba los documentos, quién sabe qué información había ahí tan importante que ella estaba utilizando eso para chantajear, eso se quedó así porque ni el consejo, ni el administrador denunciaron esto, entonces ahí hay un problema de convivencia para los residentes del conjunto. Los apartamentos de la SAE, también están causando mucho detrimento en el patrimonio, porque pues en mi unidad llevamos como 7 años con apartamento que no paga y así sucesivamente son muchos.

El derecho de inspección, ¿Cómo se debe aplicar? Si a veces las convocatorias para la asamblea no van con los estados financieros, se entregan los estados financieros en el mismo momento de la asamblea, entonces esas son fallas de la administración, ¿Cómo se va a controlar a los administradores, a los contadores y al consejo para que no abusen del poder? Eso es todo.

Presidente:

Doña María Claudia gracias, la invitamos a que, si es posible, nos envíe vía la página del link la ponencia que hizo, que nos parece de vital importancia. La señora Stella Hurtado.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Stella Patricia Hurtado Holguín:

Buenas tardes, Stella Hurtado. Pues de las ponencias que hizo aquí la compañera tenía varias, como agilizar los trámites de personería jurídica, que se demoran demasiado y para la parte bancaria y otras representaciones causa muchos problemas, así como de presentar ante la DIAN todo lo que es cuando se hace el cambio de administración, es muy traumático. La seguridad también con la Policía que es un apoyo, todos los copropietarios pagamos los servicios públicos, seguridad y hay veces se llama la Policía y no conocen ni la ley, porque en esos días a nosotros a un residente le cortaron los servicios e Iban a ingresar una persona para que hiciera una conexión ilegal y llegó la Policía y me decía que yo había dejado entrar a las empresas a cortar y que eso era ilegal y fue un problema bastante maluco con el residente. Entonces, la Policía sí deberían de capacitarla en conjunto con las copropiedades, para que sepan la normativa o la ley que ellos tienen que conocer, para no entrar en ese choque los administradores con los copropietarios.

La otra es, a los administradores que son compañeros, uno no va a hablar mal de los administradores, pero hay muchos que cometen muchas irregularidades como llevarse libros de actas, llevarse contabilidad y no las dejan, o sea yo creo que eso es propiedad del conjunto y no del administrador. Entonces, un ente sancionatorio para los administradores que obren de mala fe o algo donde se puedan sancionar, porque cometen irregularidades y siguen administrando y siguen cometiendo irregularidades. La otra es, la de convivencia, manuela de convivencia y que implanten en los conjuntos los reglamentos de manejos contables, manejos administrativos, que sea una ley, porque cuando no existe entonces cada quien hace lo que quiere y cada administrador llega con sus políticas, entonces sí que sea una norma que quede establecida en la ley, que todo conjunto se maneje bajo una norma, no que cada quien que llegue maneje bajo la norma que quiera manejar el conjunto. Eso es todo, muchas gracias.

Presidente:

Gracias. Aura García. Doña Aura, regáleme dos minuticos y con gusto le doy el uso la palabra, es que nos acompaña el Concejal Terry Hurtado y manifiestan que tiene sesión, que si le podemos dar el uso la palabra, con gusto honorable Concejal.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Terry Hurtado Gómez, Concejal de Cali:

Buenas tardes a todos y todas, muchas gracias Presidente, apreciado Representante Tamayo, bienvenido Representante Sánchez a Cali, Secretaria. Mi intervención va a ser muy sucinta porque solo

me voy a referir a un tema bastante puntual. Como Concejal de Cali por el Movimiento Animalista del Valle, que precisamente reúne organizaciones ambientalistas y animalistas, pues conocemos con bastante frecuencia casos de conflicto dentro de la Propiedad Horizontal producto de la convivencia con animales no humanos y es por eso que observando que en ambos proyectos de ley hay un artículo contemplado al respecto, que nos parece un avance importante ya su planteamiento, quisiéramos hacer algunos aportes para digamos su consideración en términos conceptuales y que podemos con posterioridad digamos pasar en una propuesta de redacción si ustedes lo tienen a bien.

Lo primero es que plantearíamos que ese artículo pudiera titularse algo así como de convivencia, interespecie y bienestar animal, ¿Y cuál es digamos los componentes y la importancia de esos dos ejes? El bienestar animal se remite a los cuidados que se deben tener con ese animal compañero, particularmente y digamos en términos más generales, lo que es habitual dentro de la Propiedad Horizontal son perros y gatos y hay unos criterios bien establecidos, incluso que se han ya expresado en la Ley 1774 del 2016, que comprende esos elementos de bienestar animal que debe tener el cuidador o cuidadora con su animal compañero. Sin embargo, digamos que la comunidad a la cual pertenece ese animal compañero no está circunscrita a esa familia interespecie o a esa familia multiespecie con la cual convive, es una comunidad mucho más amplia, es una comunidad que precisamente abarca toda la Propiedad Horizontal, todos los miembros de esa Propiedad Horizontal, luego hay que tener en cuenta la convivencia interespecie de todos los miembros de esa comunidad de la Propiedad Horizontal y no únicamente del hogar en el cual vive ese animal compañero.

Lo cual nos lleva, digamos a hacer un planteamiento al tipo de relaciones y crear criterios de convivencia que se deben tener con el resto de humanos, pero también con el resto de animales no humanos que viven en esa Propia Horizontal. Y esto digamos es importante que se vea reflejado en los reglamentos, sobre ello digamos quiero hacer hincapié porque uno de los vacíos normativos para tratar los conflictos que se presentan, es que la mayoría los reglamentos por no decir todos con los que nos hemos encontrado en decenas de casos en la ciudad, es que el reglamento no está actualizado a la normatividad, que incluso viene del año 89, recuerden que la Ley 89 al 84 declara a los animales como de especial protección, no hay vacíos normativos en ese aspecto a propósito de alguna de las intervenciones que hubo, y los animales son sujetos de especial protección desde el año 89 en Colombia, pero adicionalmente habría que tener en cuenta en ese contexto, la solidaridad, el principio de solidaridad expresado en la Ley 1774 del 2016 y que digamos abarca toda una jurisprudencia que viene desde la Corte Constitucional desde el año

2010, en la Sentencia C-666 del 2010 y de ahí en adelante.

Finalmente, digamos es de la mayor importancia hacer partícipe a los órganos de la copropiedad, sus administradores, sus consejos de administración, para que digamos estén bien determinados cuáles son las instancias para dirimir estos conflictos, de forma tal que pues como en toda comunidad de humanos y por qué no en una comunidad interespecie como es una Propiedad Horizontal donde convivan seres humanos y hayan familias interespecie, pues se presentarían conflictos y eso es consustancial a los seres humanos, pero entonces deben estar determinados cuáles son las instancias para poder llegar a acuerdos y poder resolverlos. Muchas gracias.

Presidente:

Muy amable y sí le agradecemos si nos hace llegar la ponencia vía la página, mil gracias. La señora Aurora García, mil disculpas y tiene el uso de la palabra.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Aurora García Sánchez:

Buenas tardes. Yo voy a hablar específicamente sobre un tema que a mí me preocupa muchísimo doctores y es el tema de los habitantes, los residentes o copropietarios de unidades privadas del último apartamento, estamos sufriendo muchísimos dolores de cabeza hace muchísimos años con este tipo de copropietarios de esas unidades privadas, porque la Ley 675 es muy clara cuando dice que se les asigna la terraza porque está encima de ellos, por simplemente temas de disponibilidad y que no se puede estar transitando los demás copropietarios por esa zona, se les asigna, pero en ningún momento la Ley 675 dice que se les vende esa parte de allí. Entonces, también dice La Ley 675 que ellos tienen que hacerse cargo de cualquier tipo de reparaciones que ocurran en esas cubiertas, ya que ellos están haciendo uso exclusivo porque ha sido asignado en forma exclusiva ese espacio para ellos.

¿pero qué pasa? Los que estamos abajo estamos sufriendo las consecuencias porque han creado casas encima de esos apartamentos, cuando la ley dice que en su copropiedad, su unidad privada usted no puede construir ni encima, ni por debajo de su unidad privada, pero se lo pasan por alto ese tema y entonces eso es una guerra constante con las benditas terrazas y cada vez que se les habla a ellos referente a eso, pues se enojan muchísimo, alegan, discuten, ofende y demás. ¿Cuál es mi queja doctores? Que la Ley 675 en mi concepto tendría que ser más enérgica respecto a ese tema, porque es que la Ley 675 pasa de puntillas por ese tema y no más, entonces, pone a guerrear a los copropietarios con esos otros copropietarios, cuando debería estar muchísimo más claro ese tema de esas construcciones que son ilegales y que también la alcaldía debería de tener un poco más de incidencia referente a eso y así como hace sus paseos por las diferentes calles viendo que hay construcciones, en casas y que pusieron un

tercero o un cuarto piso para cobrarles más predial, también deberían de hacer esas visitas obligadas a los conjuntos residenciales, en concordancia con la administración y el consejo para mirar eso y enviar cartas y demás, porque es que ponen a guerrear también el administrador y el consejo con esa gente y se forman unas garroteras tremendas referente a eso y ustedes saben de qué les estoy hablando. Eso es todo. Muchas gracias.

Presidente:

Gracias. Don Juan Camilo Vargas.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Juan Camilo Vargas, Representante de la Asociación Colombiana de Prestadores de Servicios Turísticos por medio de Plataformas Digitales (ASOHOST):

Muy buenas tardes a todos los asistentes a esta Audiencia, a los honorables Representantes por abrir este espacio de participación ciudadana, en torno al proyecto de reforma a la ley de Propiedad Horizontal. Mi nombre es Juan Camilo Vargas, yo represento la Asociación Colombiana de Prestadores de Servicios Turísticos por medio de Plataformas Digitales – Asohost, Asohots representa a todos los prestadores de servicios a nivel nacional que desarrollan la vivienda turística. Bueno, primero que todo me parece muy importante la calidad de las intervenciones que hemos tenido hoy en Cali, muy interesantes desde las intervenciones anteriores que planteaban el tema de las mascotas, de hecho, salía a conversar con el Representante, porque también en la vivienda turística hay un contenido de presencia de mascotas de los viajeros, entonces qué bueno trabajar y hacer un equipo interdisciplinar para abordar estos temas de la manera adecuada y con expertos. Y bueno yo hoy quiero mencionar algunos elementos para contribuir a este debate del proyecto de reforma la ley de Propiedad Horizontal.

Uno, me atrevería a decir que el 99% de los presentes en esta Audiencia, hemos sido en algún momento viajeros dentro de cada una de las etiquetas, tanto viajeros turistas, viajeros de negocios, entre otros, en Colombia una de cada cinco personas ha hecho uso de la vivienda turística, o hicieron uso de la vivienda turística en el año 2022, en Cali hay 13.650 viviendas turísticas que hacen uso de las tecnologías de las plataformas digitales, para la comercialización de sus servicios. Y esto nos abre un panorama bien interesante de análisis, dado que el 60% de las viviendas turísticas en Colombia, están inmersas en la Propiedad Horizontal y es como hacer la regulación adecuada para este tipo de actividad dentro de la Propiedad Horizontal, respaldando o cuidando los intereses tanto de los propietarios residentes, como de los propietarios inversionistas.

Hay un elemento muy importante que hemos analizado, o hay varios elementos importantes que hemos analizado en los proyectos de ley que han sido radicados, tanto el 205 del Representante Óscar Sánchez, que consideramos que tiene esa redacción adecuada para eliminar barreras en la prestación de

los servicios turísticos en la Propiedad Horizontal y el 282 consideramos que tiene una serie de falencias sustanciales en este sentido, no tiene una visión innovadora de lo que está sucediendo en la actualidad en la Propiedad Horizontal respecto a las viviendas turísticas, aparte tiene serios vicios de constitucionalidad y jurídicos, hemos estado muy activos en estas en estas Audiencias Públicas, porque queremos como sector y como gremio aportar a la construcción adecuada, innovadora de estos proyectos de ley y específicamente del articulado que tiene relación con la vivienda turística.

La semana pasada, estuvimos reunidos en un comité gestado por la Representante Olga Lucía Velázquez, para analizar la redacción de su Proyecto 282, del articulado relacionado con la vivienda turística, se invitó a Min vivienda, al Min Tic, a Camacol, a la mesa de trabajo número 10 que es la Mesa Jurídica de su proyecto de ley y encontramos que había una serie de vacíos y una serie de desaciertos en términos jurídicos, que era lo que se había planteado como la fortaleza de la redacción en este proyecto de ley. Adicionalmente a ellos, tenemos que contemplar algo muy muy importante y es que la vivienda turística en Colombia está contribuyendo al desarrollo económico del país, está contribuyendo al nacimiento y la formación de nuevas empresas, doy datos importantes para nuestro análisis, el 15% de las personas que desarrollan vivienda turística en Colombia son personas jubiladas, el 53% son mujeres y hay muchos jóvenes que están encontrando en este cóctel de viajes y tecnología, un espacio para desarrollarse profesionalmente, esto es muy importante tener en cuenta.

Hay otro elemento muy importante, en Colombia con cifras del año 2022, 8 millones de personas hicimos uso de la vivienda turística. Entonces, si planteamos una normativa regresiva, que no tienen cuenta las cifras y las tendencias de innovación tecnológica, estamos causando un perjuicio no solo a esas personas que desarrollan la vivienda turística, sino a esos usuarios, a esos viajeros que encuentran en la vivienda turística un espacio adecuado para sus gustos y preferencias, que eso es un elemento que hay que contemplar, la vivienda turística nace y existe porque hemos cambiado nuestros gustos y preferencias, la pandemia acentuó esa transformación en nuestras dinámicas de relacionarnos con el hospedaje, voy a poner un ejemplo, en este momento me estoy hospedando en Cali en una vivienda turística precisamente en Propiedad Horizontal, magnífica, yo acostumbro a hacer esto no solo porque hago parte de este sector, sino porque en estos espacios encuentro algunas características que no encuentro en otra oferta de hospedaje y los voy a mencionar, un espacio donde trabajar, porque todo el día antes de venir acá estuve trabajando desde esa vivienda turística, con buena conexión a internet, adelantando mis labores. Un espacio para preparar mis alimentos, porque a raíz de estas tendencias crecientes en la vida saludable, en cuidarnos y en el bienestar, hemos cambiado

como ciertos hábitos, entonces preferimos no salir a comer en un restaurante cuando viajamos permanentemente, cuando voy de vacaciones trato de consumir en restaurantes, pero cuando viajo permanentemente por trabajo trato de preparar mis propios alimentos, velando por mi salud y tipologías específicas que tengo en mi alimentación.

Entonces para finalizar mi intervención, le brindamos al representante Óscar Sánchez y al Proyecto de ley número 205 todo el apoyo, porque consideramos que elimina las barreras existentes para el desarrollo de la vivienda turística, consideramos que es coherente con las tendencias actuales, con la innovación, con esa intención del Gobierno Colombiano y de Colombia como país, de hacer la transición energética por medio de actividades mucho más amigable con el medio ambiente, como es el turismo o los viajes, fenómenos que se han dado en otros países como España, que salió de una crisis estructurando esas fortalezas económicas en el turismo, creo que lo podemos hacer en Colombia, creo que podemos hacer no solo transición energética, sino empezar a desligarnos de negocios como el narcotráfico, brindando oportunidades por medio del turismo a la sociedad colombiana.

También considero que el único camino para desarrollar la hospitalidad en Colombia, no es que vengan grandes grupos a ofrecer valga la redundancia, su oferta de alojamiento enmarcada en un solo foco, sino que cada uno de ustedes, el que tenga la posibilidad o le parezca interesante en este negocio, lo pueda desarrollar, obvio con los estándares de calidad, con las metodologías adecuadas, velando por la seguridad y la convivencia dentro de la Propiedad Horizontal y eso se logra por medio de la tecnología y por medio de la formación. Nosotros estamos en pro de la profesionalización de esta industria en Colombia. Muchas gracias por el espacio y un saludo para todos.

Presidente:

Gracias Juan Camilo. Leonardo Patiño.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Leonardo Patiño:

Muchísimas gracias, muy buenas tardes señores Congresistas. Procuraré ser breve por el tiempo de los demás, pero sí quiero tocar algunos puntos importantes de este proyecto de reforma de nuestra amada 675 y quiero describirla de esa forma, los que hemos tenido oportunidad de discutir estas normas en latitudes diferentes y en otros países, he contado con esa dicha y con ese honor, hemos visto que esta 675 ha sido marco regulatorio y marco de referencia para otras normas a nivel internacional. Yo estoy en este tema de propiedad horizontal hace unos 25 años, soy abogado y especialista en derecho urbano e inmobiliario, trabajé como administrador de Propiedad Horizontal, como algunas de las personas que hoy nos acompañan, y tuve el honor de integrar una Mesa Jurídica dentro de la Comisión Accidental que montó la señora Congresista Olga Lucia Velázquez, pero con un resultado no tan

positivo, no obstante, porque el 80% de los aportes que nosotros realizamos en esa Mesa Jurídica pues fueron descartados, sin ninguna explicación.

Las jornadas de trabajo que nosotros realizamos eran jornadas de 14 horas, donde los que estábamos participando teníamos que dejar de lado absolutamente todo nuestro trabajo de oficina para dedicarnos a aportar, recuerdo que la persona que nos que me precedió de vivienda turística, también nos acompañó en la Mesa Jurídica, estuvimos debatiendo ampliamente y habíamos generado un marco regulatorio, porque resulta completamente inocuo oponerse a lo que la tecnología nos está dando, pero aunque no nos oponíamos al concepto de la vivienda turística, sí pretendemos regular esa vivienda turística. Y esa era la posición de la Mesa Jurídica que tuve el honor de liderar. Sin embargo, nada de eso se vio en el documento del 282, o sea todo ese trabajo se fue por la borda, nunca nos dieron las explicaciones. No obstante, quiero seguir creyendo en el Congreso de la República, quiero seguir creyendo en este procedimiento, en este proceso y por eso hago esta participación de hoy, con la firme convicción de que esta vez ustedes nos van a escuchar.

Ese 282 que fue realizado de manera muy atropellada, porque ya usted Congresista Sánchez, se nos había adelantado con el 205, entonces lo que pretendíamos es que no existiera un solo Proyecto de ley que regulara, habida cuenta de que nosotros llevamos trabajando creo que tres meses para ese entonces y queríamos generar aportes, con la finalidad de que estos dos proyectos de ley que ustedes ven allí 205 y 282, se generara una unificación y que ese Articulado único si fuera discusión de las plenarias y de las Comisiones Primeras de Cámara y de Senado. Sin embargo, nosotros sí tenemos, pues hombre, la esperanza de que estas instancias resulten efectivas frente al espíritu de lo que pretende el procedimiento legislativo y no solamente el mero cumplimiento de un procedimiento de ley y con esa férrea fe en que ustedes van a actuar en consecuencia, es que queremos seguir participando. Sin embargo, los proyectos sí nos presentan a nosotros una serie de preocupaciones muy importantes.

La primera, es que desde que se presentó el nefasto para mí 511, en buena hora sepultado en marzo del 2022, porque era completamente nefasto, no tenía unidad de materia, tenía contradicciones internas, tenía cosas que se pretendían regular lo que no se entendía cómo funcionaba y consideramos siempre desde la Mesa Jurídica y los que hemos actuado en este tema de Propiedad Horizontal, que no se puede tratar de mejorar lo que no entiendo cómo funciona y esa fue siempre una falencia muy clara para nosotros en los articulados y en las presentaciones de los Congresistas. Y siempre desde el principio se determinó esto con un título muy pomposo, creo que era el 131 Cámara, que después se volvió 511 Senado y ese 301 tenía un nombre muy rimbombante, Nuevo Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y lo que evidenciamos

era los 86 artículos de la 675, tal cual, sin una sola modificación y le sumábamos otros 50 errores, para un total de un articulado de 120, 130 artículos y la última parte contradecía los primeros, es lo que nosotros evidenciamos en ese 511.

Desde el nombre para mi merecía un entierro de quinta categoría, porque no solamente no solucionaba los problemas que la 675 nos planteaba, sino que nos traía nuevas problemáticas. Entonces una reforma integral a la 675, pues no puede ser síntoma sino de cosa distinta de que se está pretendiendo regular lo que no se entiende cómo funciona, porque una cosa y lo decía una persona que intervino hace un momento acá, una cosa es lo que está diciendo la norma y otra cosa es lo que se ve en las realidades, las Propiedades Horizontales demandan unas dinámicas diferentes y aunque la ley diga una cosa, vemos que en la práctica las Propiedades Horizontales aplican una realidades distintas. Y eso no tiene que ver con la norma, sino con la efectividad de la norma, no quiero meterme aquí en temas de sociología jurídica, pero creo que efectivamente lo que nos hace falta a todo el Régimen de Propiedad Horizontal se resume en una sola palabra, capacitación y ninguno de los dos proyectos de ley está enmarcando esa necesidad, nunca.

Nosotros dentro de las propuestas que presentamos en la Mesa Jurídica, dijimos que no solamente para ser copropietario yo necesitaba tener capacitación en Propiedad Horizontal, porque hay gente que viene de los barrios normal, yo también crecí en un barrio, pero yo no puedo pretender ir a jugar fútbol contra la puerta del vecino, las dinámicas son distintas la Propiedad Horizontal no solamente es mi casa rodeada de un cerco con un portero, la Propiedad Horizontal enmarca un régimen especial de dominio que tiene limitaciones, para que podamos vivir de manera pacífica y estos proyectos de ley enmarcan precisamente problemáticas destinadas a generar menos convivencia. Y lo voy a explicar a continuación, la ley que ha servido de marco para legislaciones en otras naciones a nivel latinoamericano, la reciente ley de Propiedad Horizontal Panameña se basó muchísimo en la 675 de 2001, de hecho muchos de los que están aquí acompañándome hoy, el doctor Silvio nos acompañó en ese ejercicio, nos pidieron apoyo a Colombia para hacer su régimen de Propiedad Horizontal y estuvimos prestos a brindar el apoyo necesario, un granito de arena de los colombianos está en la legislación panameña, pero no necesitamos ir mucho más allá, ni análisis profundos, consultamos qué decía nuestra 675 y cómo se vienen realizando las dinámicas de la Propiedad Horizontal, con eso bastó y hoy tienen una ley muy acorde a las realidades y a las dinámicas de la Propiedad Horizontal en Panamá.

Pero qué me sigue preocupando, hay unas sanciones para los administradores que contrarían la Constitución Política, son contrarias al debido proceso, ¿Por qué? El Juez natural, que enmarca la legislación que hoy estamos discutiendo, ni

siquiera tiene que tener conocimiento en Propiedad Horizontal, va a ser un delegado de alcalde, entonces un delegado del alcalde no necesariamente tiene que tener conocimiento de Propiedad Horizontal, para sancionarme a mí como administrador. Y las sanciones son cuantiosísimas, hoy las puedo calcular en más de 200 millones de pesos, por faltas tan sencillas como no contestar un derecho de petición a tiempo. el Régimen Sancionatorio está completamente descuadrado con la realidad jurídica, con la realidad constitucional y con la realidad fáctica, yo si estoy de acuerdo con que tengamos unos temas de inspección, vigilancia y control, por supuesto, hay algunos que demandan una creación de una Superintendencia de administración de Propiedad Horizontal, yo no creo que esto se solucione con más instancias de Gobierno, con más puestos, con más burocracia, esto se soluciona es a través de la capacitación, inspección, vigilancia y control sí pero no así, no tener esa vista negra donde con la mera denuncia, que podría ser anónima entre otras, se iniciaba un proceso administrativo sancionatorio para un administrador y que si la sanción se me imponía por 200 millones de pesos, yo podía optar por no pagarla, primero que todo eso no tenía segunda instancia, entonces una persona que no debería ser mi Juez natural porque no tiene conocimiento de Propiedad Horizontal me juzga, me sanciona, no tengo posibilidad de una doble instancia y además de eso si yo no pago esa sanción nadie me va a volver a generar una certificación de representación legal de una persona jurídica en Propiedad Horizontal, completamente desbordado el sistema.

Ahora, si vamos a generar un proceso de inspección, vigilancia y control ¿Por qué solamente para los administradores? Por qué no también para los consejos de administración, para los revisores fiscales que se extralimitan, tengo revisores fiscales dedicados a firmar cheques a las empresas de vigilancia, tengo revisores fiscales evaluando contratos como si fueran abogados, tengo revisores fiscales que en su vida han tenido un concepto sobre Propiedad Horizontal, pero se postulan en una asamblea y salen elegidos y comienzan a hacer embarradas, tengo revisores fiscales subordinando a los administradores, ¿Por qué no capacitarlos? Aquí esto se soluciona es entendiendo cómo funciona el sistema. Entonces, inspección, vigilancia y control sí, pero para todos los que actuamos en Propiedad Horizontal y de manera idónea, de manera calificada.

Hay un tema muy complicado, que tiene relación con los constructores en Colombia, Propiedades Horizontales por niveles, que nosotros eso conocido por el tema simplemente de multijuntas, el tema de multijuntas es un tema administrativo, yo lo quiero manejar desde una óptica del derecho urbano, lo que pretende esta situación es poder generar mayor hacinamiento por mayor densidad, porque las Propiedades Horizontales por niveles es un tema que pocas personas estamos manejando y que de manera muy temida estos proyectos de ley están enunciado,

en las investigaciones y en las conferencias que hemos tenido en Bogotá, en Cali, en Medellín, en Barranquilla, cuando hemos tenido ocasión de poder disertar con los directivo o con los representantes de Camacol, no han sabido ni siquiera entender que es lo que están proponiendo, pero la razón es muy sencilla, es un sistema muy complejo y lo que pretende a mi modo de ver como abogado urbanista, son cambios en las cargas urbanísticas que hoy están en cabeza de los constructores, es poder construir más concreto, más apartamento en menos predio y que las infraestructuras de zonas sociales, se compartan entre los de segundo nivel.

Aquí yo tengo en Cali varios conjuntos que las conocemos como agrupaciones y esas agrupaciones comparten una piscina para seis torres y cada una de esas torres es una persona jurídica, además de la persona jurídica de primer nivel, entonces allá tengo siete asambleas, siete administradores, siete consejos de administración, siete disposiciones, ponga de acuerdo a toda esa cantidad de gente, si hoy es difícil poner de acuerdo al conjuntos residenciales de 500 apartamentos, imagínense ponerlos de acuerdo con seis personas jurídicas distintas. Además, que van a tener una infraestructura social única para todos, de los cuales ellos no son propietarios, porque ellos son propietarios de la Propiedad Horizontal de segundo nivel. Entonces, este tema no lo ha sabido explicar ni siquiera Camacol, Camacol también dentro del 282, si ustedes miran el 282 como quedo, y esto me le opuse muy fuertemente la señora Martha Espejo, que fue a quien la doctora Olga Lucia Velázquez nos puso de coordinación, una persona que no entiende de Propiedad Horizontal, pero nos la puso a coordinar.

Entonces, la señora Martha Espejo, decía que podíamos destinar los parqueaderos de visitantes, al uso exclusivo y llegan los de Camacol y también nos trataron de convencer de eso, que los parqueaderos de visitantes se podían asignar la uso exclusivo, hágame le bendito favor, dónde van a parquear los visitantes, pidiéndole permiso a los propietarios que tiene asignación, eso es una flagrante disposición contraria a las normas urbanísticas, los parqueeros de visitantes no son un gusto, no son un coqueteo, no son un acto de generosidad de los constructores, es el cumplimiento de unas cargas urbanísticas que están en una ley que es de orden público y a través de una legislación de derecho privado, pretendemos modificar la ley de construcción en Colombia de 1997, mire el vejamen, el adefesio que estamos metiendo aquí.

Y en ese 282 en las definiciones, se incluyó una disposición de procedimiento, recordemos que las decisiones desde el punto de vista de la creación legislativa, simplemente es definir en qué consiste una idea, un concepto y en esas definiciones dice: construcción por etapas y dice que las construcciones por etapas se podrán desagregar las etapas no construidas, sin permiso de los copropietarios, no con una nueva etapa cuyo predio estaba en otro folio de matrícula, no, una copropiedad de tres etapas, donde

las zonas sociales y la piscina estaban en la etapa 3 y esta disposición indica en la parte de definiciones, no procedimientos, define procedimientos como definición, que el constructor estará completamente en libertad de desagregar de manera unilateral en consulta la última etapa, total, ya se incumplió la promesa a los adquirientes y eso es una afrenta al derecho mío como consumidor inmobiliario. Lo dije hasta la saciedad y ahí está en el 282, esta como definición.

La obligatoriedad en la capacitación, debe ser para todos, incluyendo y aquí yo creo que me vana crucificar, hay que capacitar no solamente al administrador y copropietarios y a los consejeros, también hay que capacitar a los asesores de seguros y también hay que capacitar a nuestros jueces, los juzgados civiles municipales en Cali, en Pereira, en Medellín, en Bogotá que es donde yo litigo, en Cartagena se están identificando, se están caracterizando por desconocer completamente el Régimen de Propiedad Horizontal sobre el que están generando sentencias, cuando hemos demandado una constructora, aquí en Cali el Tribunal Superior del Distrito Judicial está diciendo que la demanda es improcedente, porque el administrador no tiene capacidad de representar a los copropietarios, entonces que yo necesito si una copropiedad tiene 400 apartamentos, allegar a la demanda 400 poderes, eso es ignorar que dice la 675 y las capacidades de representación legal que están en el artículo 50 de la 675, pero eso no lo está diciendo un juez, lo está diciendo el Tribunal Superior Sala Civil Número 2, Magistrados del Tribunal Superior diciendo que hay falta de legitimación en la causa proactiva porque yo no allegue los 200 poderes, los jueces no saben de Propiedad Horizontal y los digo con completa certeza como abogado litigante.

También hay que capacitar a los notarios, los notarios no saben lo que están otorgando cuando hay una escritura pública que contiene 35 vejámenes, 45 adefesios más y a mí me han dicho notarios, es que yo no analizo los reglamentos, ni las reformas de los reglamentos porque es que yo no soy garante legal, un momento, ¿Entonces los notarios no tienen que tener un filtro de legalidad? ¿En qué estamos? Pero no se quedan ahí, no solamente los jueces están presentando fallas estructurales, conceptuales básicas, sino que le notario comete el error que es ratificado por la oficina jurídica de instrumentos públicos. Miren yo tengo Propiedades Horizontales aquí en Cali, Propiedad Horizontal de 100 casas y una de las casas decidió convertirse en edificio, hicieron reglamento de Propiedad Horizontal de esa casa, edificio de seis pisos metidos en una copropiedad horizontal de dos pisos por casa, paso notaria, paso registro, ahora tengo una Propiedad Horizontal metida como un bendito tumor dentro de otra Propiedad Horizontal, eso es por niveles, no eso es un adefesio jurídico, ¿Qué respondió el notario? Yo no verifico nada, lo que usted me traiga como RPH yo le pongo el sello, elevo a escritura pública, usted me paga los honorarios, derechos notariales,

pague boleta fiscal y proceda. Entonces, los jueces, los notarios, las oficinas de registro, todos los que somos actores en la Propiedad Horizontal para poder actuar aquí, tenemos que tener capacitación mínima.

Ahora, la propuesta no resuelve problemas que se presentan en la actualidad, la idoneidad del administrador no se toca, aquí se toca es la persecución, la cacería de brujas, no resuelve los problemas de los alcances y competencias de los órganos de administración, que casualmente caen en unas extrañas funciones, el proceso de entrega de los bienes comunes del constructor, el 282 marca un proceso onde él los va a entregar como quiera, cuando quiera y donde quiera y eso va en afrenta a todos los adquirientes. La falta de capacitación a copropietarios, no se consideran diferentes usos, vivienda turística no se toca, la Propiedad Horizontal no solamente es residencial señores, hay cementerios que son Propiedad Horizontal, el estadio del deportivo Cali es Propiedad Horizontal, hay instituciones. En Bucaramanga hay una copropiedad que es clínica, centro comercial, apartamentos y locales y no hay en el Reglamento de Propiedad Horizontal ni en la norma, algo que me indique como generar un elemento diferenciador para el tratamiento de esas áreas.

Si y para terminar, no existe ninguna disposición del tratamiento que se le da a aquella persona que decidió hacer reformas sin licencia de su propiedad privada, entendiendo que esto cuando yo vivo en Propiedad Horizontal mi casa no es mi casa, es la casa de todos y a la vez mía. Muchísimas gracias señores Congresistas.

Presidente:

Gracias a usted doctor Leonardo. Tiene el uso de la palabra Angélica Gordillo.

Honorable Representante Jorge Eliécer Tamayo Marulanda:

Una cuña legislativa antes de que hable la doctora Angélica. Estamos pronto a presentar un proyecto de ley de regulación de la venta y administración de bienes y servicios a través de plataformas tecnológicas, no es únicamente, porque yo fui ponente y presente proposición de archivo, de lo que se generó como una iniciativa popular de los Uber, entonces nosotros entendimos que no era regular el transporte, la venta de servicios de transporte a través de plataformas, sino que hay que regular es todo lo que se venda a través de plataformas, o se administre a través de plataformas, hay que crear una norma marco que regule toda la venta y administración de servicios a través de plataformas tecnológicas.

Entonces, para los que vi que por ahí tocaron esos temas, ahora nos dejan los datos con Jorge, para también invitarlos al equipo de trabajo que estamos tratando de estructurar el proyecto, para que podamos regalarle a la sociedad una norma que resuelva un problema que está generando unos conflictos sociales grandísimos, ustedes han visto el enfrentamiento, es que ya no es solo de los taxistas,

sino del sector hotelero con la vivienda turística y bueno una cantidad de cositas importantes que están en esa materia y que hay que entra a regular. Gracias, que pena.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Angelica María Gordillo:

Buenas tardes para todos, mil gracias por la oportunidad que están abriendo para que todos estos aportes nutran a nuestra nueva ley, mi nombre es Angelica Gordillo, soy contadora pública, certificada en normas internacionales de información financiera, pero además soy participante o estoy en concurso para la certificación de normas internacionales de auditoría. Voy a quitar de mis puntos algunos que ya han tocado porque me parece eficiente, pero además les quiero poner en contexto de algunos temas y es en cuanto a nuestra ley y fue lo primero que mencionaron ahora los honorables Congresistas, nosotros somos de un régimen especial de acuerdo, es claro que, somos personas jurídicas de carácter civil, pero nuestra norma debemos por favor revelar que no somos, porque desde el ámbito fiscal y tributario, pues se abren algunos debates con por ejemplo nuestra nueva Reforma Tributaria.

Es claro que las expensas comunes sirven para todo lo que tenga que ver con el buen mantenimiento de nuestras comunidades y los recursos que ellos tienen, pero la nueva reforma habla o nos enmarca dentro de algo que se llaman sociedades nacionales. Entonces, yo sí quisiera como punto de partida poder expresarles, que digamos en la norma quiénes somos, pero quién no somos también, para que no se abran de apronto puerta que de pronto tengamos tratar de cerrar en posteriores regulaciones, pero además sin desconocer que existen actividades grabadas que definitivamente tienen que cubrirse desde la legislación tributaria y eso es completamente irremediable. Esa es la primera para poder digamos que se vayan adelantado estas claridades.

Lo segundo es, desde la parte de estados financieros y gestión contable, desde la docencia, de todo lo que uno trae de todos los espacios en los que participamos, existen muchas dudas y muchas incógnitas en cómo por ejemplo manejar ciertos temas, hablemos de coeficientes de las parcelaciones, digamos que en algunos casos ellos dicen okey, usted podrá someterse al Régimen de Propiedad Horizontal, pero entonces tienen un reglamento de Propiedad Horizontal, pero como “podrá” entonces seguramente tampoco nos vamos comportar a rigor con la norma, de acuerdo. Entonces, no es muy claro porque sabemos que en la norma nuestra tenemos definidos los coeficientes con relación a las áreas construidas, pero cuando somos lote no tenemos este tipo de identificación, entonces lo primero es concretar qué pasa con este otro tipo de copropiedades.

Un tema que da para toda la creatividad que existe en el mundo y es el uso específico del fondo de imprevistos, resulta que imprevistos puede ser mil cosas y si lo ponemos en el contexto de la creatividad

del consejo de administración, de la subjetividad que pueda tener cualquier persona que este dentro de la Mesa en el momento del debate, pues resulta que pueden pasar mil cosas, yo he escuchado en asambleas por qué si ese fondo de imprevistos esta tan grande no subsidiamos parte del presupuesto con él, una locura. Entonces, si debería la norma ser un poco más específica diciendo qué es un imprevisto, qué es de forma general, pero al menos algo que cierre un poco la brecha de la creatividad.

En temas de revisoría fiscal, yo pues vengo de la empresa del sector real y pertenecía una de las Biford y tenía un concepto por allá en el 2011 cuando empecé, demasiado pragmático y llegué al mundo de la Propiedad Horizontal sabiendo que había muchas cosas por hacer y muchos retos. La formalización y el tema de la capacitación es fundamental, nuestra norma hoy todavía habla de la Ley 43, pero resulta que nuestros marcos normativos en el momento en que la Ley 1314 cambio para Colombia no solamente para la Propiedad Horizontal, sino para todas las entidades jurídicas nacionales. Entonces, si es muy importante que en temas de revisoría fiscal podamos nosotros decir ojo, esa Ley 1314 insertó las normas internacionales de auditoría, y es menester de los revisores fiscales estar capacitados en esto. Hoy por hoy encontramos un vacío gigantesco en este tema y usted habla de un dictamen relacionado con las normas internacionales de información financiera y a la gente le están hablando en chino, no existe una claridad con relación a eso.

Hay un tema que es muy claro en la norma, y habla acerca de la obligatoriedad del revisor fiscal en Colombia y lo pone en términos de las copropiedades que son mixtas y comerciales, es muy afortunado ver que las asambleas consideran a la revisoría fiscal como un ente de control, ya que no existe digamos otra instancia, pero hoy por hoy con las copropiedades que se están construyendo, yo normalmente le hago cifras a las Propiedades Horizontales en Colombia en miles y millones de dólares, porque los connotamos para ciertas cosas como la cinderella del paseo, pero para mí somos un sector económico super claro, jalador de empleo y deberíamos de considerar, yo lo digo yo soy una persona muy afortunada, porque en los inicios de esta carrera que elegí, pude encontrar clientes que de forma opcional ellos determinaron tener una revisoría fiscal de manera voluntaria, pero si hombre yo estoy manejando un presupuesto de 1.000 o 1.500 millones de pesos y soy una copropiedad residencial, debería la norma a partir de alguna cifra considerar que exista una obligatoriedad, porque es que ese manejo de ese dinero no es para nada despreciable. Entonces, no sé, mi sugerencia es evaluarlo y expresarlo en UVT o en algún indicador que de pronto les pueda dar a ustedes una ruta clara.

Otro tema muy importante es, cuando las copropiedades son construidas por etapas, desde el manejo y la gestión contable y financiera existen muchísimos vacíos, porque resulta que empieza la copropiedad a operar y con ella empezamos a

causar las expensas comunes, pero al activarse una nueva etapa no es muy claro a partir de qué momento empezamos a afectar la contabilidad con esto. Entonces, cuál es mi sugerencia o en qué nos encontramos hoy, la paradoja es, parto del cambio al reglamento de Propiedad Horizontal ¿Ese es mi inicio? Porque hay me cambiaron los coeficientes, o a partir de la primera fecha de la persona que le entregaron la primera unidad privada que correspondía a esa nueva etapa, o al momento de la enajenación del activo. Entonces, es ser puntual en eso porque hoy lo que tenemos es una cantidad discernimientos que pueden ser muy profesionales o no y nos hacen digamos que reconozcamos unas cuentas por cobrar a unas constructoras y las constructoras se basen en eso para decir, no es que yo no debo esa plata. Entonces, poder identificar a partir de que fecha.

Algo absolutamente importante y lo menciono aquí una administradora, resulta que las copropiedades en la entrevista que tiene con los administradores y más allá cuando firman el contrato con ellos, no deberían de tener, obvio esta el paso de la idoneidad, pero las copropiedades si deberían tener un manual de políticas contables, financieras y administrativas, porque no es cómo usted como administrador trabaja, sino es que aquí trabajamos así y esto no es porque Angelica Gordillo sea procedimental, es porque la Ley 1314 del año 2009 así lo dice ¿Por qué? Porque nosotros venimos de un Decreto número 2649, en donde nos decían cuáles eran las dinámicas de nuestras cuentas, pero resulta que las normas internacionales que fue un modelo copiado directamente desde Londres, nos dijeron ustedes son autónomos en sus políticas, pero hay que escribirlas, porque es que si no se queda en las actas que entre otras cosas ni siquiera las guardamos o las custodiamos como son.

Finalmente, el tema de las agrupaciones, porque sé que viene mucho de eso en el tema constructivo, les quiero decir yo las padecí ya, porque no fue grato, hay tantos vacíos en el manejo contable y financiero, que a una persona se le puede dar porque tenga acá un administrador, por acá otro y resulta que todos eligieron los administradores de cada una de los pedazos o porciones de torres, pero resulta que se les olvido lo más importante, hacer la asamblea de la agrupación, que era la dela piscina con las zonas comunes, porque simplemente no está connotado cuál es el desarrollo. Les agradezco, no les quito más tiempo, mil gracias por el espacio, hasta luego.

Presidente:

Gracias a usted doctora Angélica. Carlos Betancourt.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Carlos Betancourt, Representante de la Asociación de Centros Comerciales de Colombia (Acecolombia)

Para todos un muy cordial saludo, buenas tardes, para los honorables Congresistas un agradecimiento en primer lugar por abrir este tipo de espacios,

en el que hemos participado pues desde hace un buen tiempo, yo represento a la Asociación de Centros Comerciales de Colombia (Acecolombia), representamos hoy a un poco más del 80% de los centros comerciales de los 261 centros comerciales que existen en nuestro país, de los cuales cerca del 75% son Propiedades Horizontales, es decir en Colombia 3 de cada 4 centros comerciales están sometidos al régimen de Propiedad Horizontal y en estos 22 años de existencia de la Ley 675, creemos que ha sido un instrumento fantástico para el desarrollo y crecimiento de esta industria, para que tengan algo de cifras la industria cumplido el año pasado 50 años de existencia y en los primeros 31 años, 30 años, es decir prácticamente hasta que entró en vigencia o nació la Ley 675, se construyeron 60 centros comerciales, en los siguientes 6 años se construyeron 60 centros comerciales más, es decir en ese proceso de florecimiento de la industria la Ley 675 tuvo un aporte muy importante en ese proceso de poder generar y desarrollar áreas comerciales en las condiciones en las que pues ustedes muy bien conocen.

Y creemos que esta es una oportunidad extraordinaria para modernizar y para actualizar la normativa, pero no para generar excesos de reglamentación y es ahí una de las primeras reocupaciones que nos asaltan, los centros comerciales como modelo de negocio sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal o como condominios o como copropiedades, básicamente desaparecieron en todo planeta tierra, solamente en Colombia siguen existiendo centros comerciales de Propiedad Horizontal. Quienes conocen esta industria saben que en el resto del mundo es un modelo que desapareció hace más de 20, 25 años, ¿Quiénes son hoy Propiedades Horizontales en nuestro país? Los centros comerciales colombianos o ala colombiana, aquellos que han llegado competencia del exterior, pues evidentemente no se someten al Régimen de Propiedad Horizontal y hoy para una industria como la nuestra la Propiedad Horizontal se ha convertido en una desventaja competitiva.

Y se ha convertido en una desventaja competitiva precisamente, porque estamos en un escenario y aquí voy a tocar básicamente tres punto gruesos, porque estamos en un escenario donde hablamos de Propiedad Horizontal y mezclamos dos universos muy distintos en una sola bolsa, una cosa es lo residencial, donde el reglamento de Propiedad Horizontal para los administradores es la Biblia, eso viven con el Reglamento de Propiedad Horizontal o la Ley 675 debajo del brazo, para un centro comercial no, para un centro comercial no es la biblia. En la parte residencial el tema de la convivencia se convierte en elemento central de la cotidianidad y de la gestión de un administrador. En el caso del centro comercial estamos hablando de una actividad económica que podría ser un hotel, que podría ser un parque logístico, que podría ser otro esquema, pero que está fundamentado sobre el desarrollo de una actividad económica. Entonces, cuando hablamos

de convivencia es una cosa y cuando hablamos de negocios y actividad económica es otra.

Entonces, entender esa diferencia creo que es fundamental de cara a que en muchos de los elementos que se aborda o que se quiere introducir reglamentación, pues el mejor de los escenarios frente a quienes no estamos en la Propiedad Horizontal Residencial, es la exclusión de los mismos porque no son aplicables, hablar por ejemplo en un centro comercial de manual de convivencia eso es insulso, ese tipo de cosas no tiene aplicabilidad en nuestro caso, lo hemos expuesto abiertamente y hay personas empeñadas al interior de la Mesa de Propiedad Horizontal en que tiene que ser así porque sí, sin argumentos simplemente porque tiene que ser así, no, realmente nosotros creemos en el esquema de la autorregulación y en el esquema de la autorregulación donde el desarrollo de la actividad económica en este caso distanciándose un poco de lo residencial y por eso no opino de los temas residenciales, opino de los temas digamos que se circunscriben a este escenario de negocios, es que la autorregulación nos permite el desarrollo de nuestra actividad, nosotros tenemos una cantidad de marcos normativos que nos permiten desarrollar el que hacer.

En temas de mascotas, todos los problemas que ustedes quiera podemos tener en un centro comercial con las mascotas, pero no creemos que todo se tiene que resolver a través de Propiedad Horizontal, para eso existe un Código de Policía, donde los temas de mascotas quedan debidamente tratados y se resuelve para todo el mundo, no solamente para la Propiedad Horizontal, para todo el mundo. Los temas tributarios, para eso hay un Estatuto Tributario en donde se resuelven los temas para todo el mundo. Los temas ambientales, para eso tenemos un Decreto Único Reglamentario 1076, donde los temas ambientales están claros para todo el mundo y nos inquieta que queremos hacer de la ley de Propiedad Horizontal un cumulo de todos estos temas aterrizados única y exclusivamente a la Propiedad Horizontal y yo creo que eso es un gran error, porque hay normativa general, que ya nos da la manera de abordar los temas, los temas con mascotas, ustedes creen que en una calle los vecinos de casas que no están en Propiedad Horizontal ¿No tiene dificultades con mascotas? Claro que las tienen, ¿Y solo se resuelve en Propiedad Horizontal? No tendría sentido, para eso está el Código Nacional de Policía donde todos esos tipos de temas se resuelven. Igual a nivel ambiental, igual a nivel tributario.

Tenemos el Estatuto del Consumidor, que en nuestro caso esa si es la Biblia para muchos temas de nosotros. Entonces, miren cómo desde ese marco normativo, amplio a nivel nacional, pues creemos que es importante circunscribir lo que realmente es inherente a los temas de Propiedad Horizontal, porque los excesos de regulación en nuestro caso, van a ser mucho más complejo el que los centros comerciales puedan continuar en un proceso de desarrollo, hemos perdido ventaja competitiva,

en tan solo 10 años pasamos de ser el 90% de los centros comerciales a ser el 75, básicamente todo lo que se desarrolla hoy en día es de un solo propietario y no se somete al Régimen de Propiedad Horizontal, dejando de alguna manera atrapados en la Propiedad Horizontal a aquellos que nacieron allí y por eso también creemos que debe existir la posibilidad para quienes hagan sentido, de tener un mecanismo de salida de la Propiedad Horizontal, en un escenario de negocio como este, hace también sentido poder pensar en que un centro comercial exista más allá de la Propiedad Horizontal y que pueda salir de la Propiedad Horizontal con un esquema claro para que eso suceda.

De la misma manera, creemos que la normativa en materia digamos, o la reglamentación debe ser muy cautelosa en no propiciar la creación por ley de negocios y de negocios donde y les voy a poner casos que se va al exceso de reglamentación, yo comprendo en el tema residencial para muchos casos que quieran, llegar a definir el perfil del administrador, casi que en algún momento se hablaba incluso de que las ofertas laborales habría que tramitarla a través de la página del Registro Único de administradores de Propiedad Horizontal, para que la contratación se manejara por ahí. Eso es excesivo, pero quedándose solamente en esta orilla de la parte comercial, ustedes creen que para un centro comercial es importante, tan importante que el administrador sea experto en Propiedad Horizontal, no, yo prefiero de administrador del centro comercial al presidente del grupo Éxito el día que se retire o se jubile, contratarlo como administrador de un centro comercial así no tenga idea Propiedad Horizontal ¿Por qué? Porque tiene al lado los mejores asesores y abogados en Propiedad Horizontal que existen en Colombia, no es que se desconozca, es que tiene los equipos idóneos para hacerlo, pero el administrador no tiene que ser experto, pero, por el contrario, me puedo traer la Magistrado más versado en Propiedad Horizontal de este país y a la semana me tiene quebrado el centro comercial, porque la esencia del negocio, porque el corazón del negocio no pasa por la Propiedad Horizontal.

Entonces, miren como desconocer esa realidad pone en peligro y pone en riesgo la existencia de más de trescientos mil empleos que nosotros tenemos en Propiedad Horizontal y que podrían verse afectados en un escenario en el que se generen condiciones adversas, por el simple hecho de no entender la esencia de esa realidad y cómo en el lugar de facilitar el impulsar la actividad económica en un proceso que venimos muy difícil de haber perdido más de 5 mil locales en la pandemia, de haber recuperado a esta alturas cerca del 80% de eso locales cerrados, un proceso de recuperación que es lento y progresivo, puyes lo que necesita es condiciones viento a favor, para seguir en ese proceso de recuperación y de consolidación y no situaciones que por exceso de norma, generen desventajas competitivas, hagan mucho más compleja la labor y nos lleven a una sin salida, donde por supuesto lo que termina viéndose

afectado es todo el ejercicio que hay detrás y toda la cantidad de empleos que genera un sector tan interesante, tan importante para nuestra economía como lo es el sector de los centros comerciales. Yo creo que quería como redondear en esos temas, nosotros les vamos a hacer entrega de un documento, donde están ya aterrizados en las particularidades, pues porque esto tiene mucha minucia, pero si quería entregarles como esos elementos gruesos en esta intervención. Muchas gracias.

Presidente:

Gracias doctor Carlos. Melissa Ocampo.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Melissa Ocampo, Representante de Jaramillo Mora Constructora:

Buenas tardes a todos, señores honorables Congresistas muchas gracias por el espacio. Creo que los anteriores expositores han sido bastante amplios con el tema de la Propiedad Horizontal desde sus diferentes criterios, yo vengo en representación de Jaramillo Mora Constructora, un gran desarrollador del valle del Cauca y para nosotros son importantes dos temas muy puntuales, que pues evidencio que no los han tocado los anteriores expositores. Uno, es una de las definiciones que se da dentro del Proyecto de ley 282, relacionado con el área con el área restante o de futuro desarrollado de los proyectos, esto nos llama la atención por cuanto en dicha definición, dice que dicha área restante o de futuro desarrollo deberá estar debidamente descrita alinderada en la escritura pública a través de la cual se constituya la Propiedad Horizontal y a la misma deberá asignársele un número de matrícula inmobiliario independiente.

Nosotros en el sector desarrollamos proyectos por etapas y dentro del régimen que se está proponiendo, igualmente se hace una amplia descripción de las Propiedades Horizontales por etapas, sin embargo, esto nos está limitando a que nosotros incluyamos dentro de estos Reglamentos de Propiedad Horizontal una destinación específica o un uso específico para los inmuebles que todavía no vamos a someter a Propiedad Horizontal, no hay problema en que nosotros en las primeras etapas incluyamos, digamos que efectivamente ese proyecto se va a someter a Propiedad Horizontal, porque igualmente tiene unos puntos de equilibrio, tiene unas ventas pues ya cumplidas, pero sí pero sin embargo las siguientes etapas puede que no tengamos los puntos de equilibrio de dichas etapas y todavía no podamos someterlo a Propiedad Horizontal, con lo cual los usos asignados de los inmuebles posteriores de las siguientes etapas, puede que sí o puede que no los vayamos a someter a Propiedad Horizontal, esto iría en contra de la autonomía, de la voluntad privada e igualmente de la libertad de disposición de la propiedad privada. Igualmente, dentro del proyecto de ley se asimila que esto debe ser pues como información garantizada el consumidor, pero por el desarrollo de los negocios del sector puede devolverse al constructor las reclamaciones por

publicidad engañosa que se puedan generar ante la Superintendencia de Industria y Comercio, lo cual no es beneficioso para el desarrollo de los proyectos.

Otro tema es las expensas comunes necesarias, en donde no hay claridad en donde no hay claridad dentro de este Proyecto de ley número 282, en cómo es ese cobro que se va a realizar de las expensas comunes necesarias, debido a que hay un apartado en donde dice que debe iniciarse con el presupuesto aprobado por la asamblea y no desde la entrega, es importante para nosotros desde el sector igualmente poder tener claridad de cómo se van a manejar las expensas comunes necesarias, por cuanto esto nos afecta a los presupuestos de los proyectos y nos pueda afectar las entregas de los inmuebles y de las zonas comunes esenciales, eso es todo. Muchas gracias.

Presidente:

A usted Melissa, pero le agradecemos también que nos haga llegar su intervención a la página. Don Mauricio Castellanos, del Ministerio del Interior.

La Presidencia concede el uso de la palabra al doctor Mauricio Castellanos, Delegado del Ministerio del Interior:

Muy buenas tardes para todas y todos los presentes en esta Audiencia Pública, primero que todo reciban un fraternal y caluroso saludo de parte del señor Ministro Alfonso Prada, de la señora directora para la Democracia, la Participación Ciudadana y la Acción Comunal, la doctora Judith Rosina Andrade Salazar. Para nosotros ha sido muy importante acompañar las Audiencias que ha convocado la Comisión Primera en cabeza del doctor Óscar Sánchez, del doctor Tamayo, pues hemos visto en las diferentes Audiencias cómo hay una preocupación grande de la sociedad colombiana en torno a este tema de la Propiedad Horizontal. Vemos cómo en el país actualmente todas estas leyes que se crearon en los últimos 30 años, están forjando un debate grande en el país y eso es lo importante, que las comunidades, que los ciudadanos y las ciudadanas participen activamente de estas actividades, de estas Audiencias donde el Congreso de la República tiene insumos importantes. Valga la importancia decirles que en la Audiencia del día de hoy ha sido muy importante, he oído una serie de posiciones de diferentes gremios de diferentes sectores que creo que van a ser un insumo importante para la Comisión Primera en el debate que va a haber de esta ley.

Para nosotros primero consideramos que es una Ley Estatutaria, que se acoge a la Ley 5ª de 1992 y como tal nos parece que el tema de Propiedad Horizontal se desarrolla en medio de una política social y de urbanismo, nosotros hemos visto como en los últimos 30 años, esas políticas expansivas de las ciudades ahora son de densificación, por ejemplo en el caso de Bogotá hay retos grandes para la Propiedad Horizontal, si hay retos ahorita en una ciudad tan grande o en las ciudades grandes, imaginémosnos en la ciudad de Bogotá cuando se cambiaron 6.800 hectáreas de mejoramiento barrial para renovación

urbana, quiere decir que en estos sectores donde hoy viven 20 familias en una manzana, en un futuro a 12, a 15 años podrán vivir 100 familias. Entonces esos son retos grandes, no solamente para la gente que vive en Propiedad Horizontal, sino también para el Estado, porque hay retos importantes, por ejemplo, como garantizar las dotaciones que necesitan los ciudadanos de estas Propiedades Horizontales, lol decía en la anterior Audiencia que estuve en Villavicencio, el caso de Ciudad Verde, donde el alcalde denunció que prácticamente se metieron más de 60.000 personas, pero no hay colegios, no hay centros de salud, no hay hospitales.

Entonces, por eso nosotros decimos la importancia de que el Ministerio de Vivienda sea ese regulador, ese vigilante y donde el Ministerio del Interior juegue un papel en la participación ciudadana. Aquí hay que decirlo que nosotros como ciudadanos, el Congreso, los dirigentes sociales del sector privado y público, tenemos un reto grande y es el problema de la cultura política, hoy hemos sido aquí testigos como llamamos a la capacitación de todos los sectores que tienen a todos los actores que están incluidos en la Propiedad Horizontal, pero eso es un problema cultural profundo que tiene que ver con la falta de cultura democrática, con la falta de cultura política, los ciudadanos en su mayoría no saben cómo relacionarse con el Estado, no saben cómo exigirle al Estado, no saben cómo funciona el Estado. Por eso desde Participación Ciudadana, creemos que este proyecto es importante, pero habría que mirar cómo logramos hilar el tema de convivencia ciudadana con la participación ciudadana, por ejemplo, cómo los vecinos por ejemplo pueden a través de las veedurías ciudadanas a hacer vigilancia y control de muchas de las obras que se hacen adyacentes a sus conjuntos residenciales, ya que muchas veces pues el administrador le compete es la parte interna, pero la parte externa muchas veces pasa una vía, ponen un basurero, en fin hay situaciones diferentes que exigen que pues haya la necesidad de utilizar estos mecanismos que tiene la Constitución de participación ciudadana Como por ejemplo las veedurías ciudadanas de las cuales estoy a cargo a nivel de todo el país. Me parece a mí, que esas veedurías ciudadanas sería un mecanismo transversal para apoyar en las comunidades en el control y vigilancia de los recursos públicos que tengan que ver con el desarrollo de los sectores donde están las Propiedades Horizontales.

Entonces, de parte del Ministerio estamos apoyando totalmente estas Audiencias Públicas, estamos participando y los felicitamos porque de verdad lo que escuché hoy aquí fue fabuloso, porque son todos los sectores del país que tienen voz y que los señores Congresistas aquí los están escuchando y que como todos, esperamos que todas estas ideas sean plasmadas en este Proyecto de ley que logre mejorar la convivencia ciudadana en estas Propiedades Horizontales que es bastante delicado. Ya hemos visto por ejemplo en el año 2016, hubo un estudio donde prácticamente la mayoría de riñas

se daban en Propiedades Horizontales, entonces eso tiene un problema delicado y es necesario. Yo de mi parte en el informe que estoy dando de las Audiencias, le plantea la señora directora la necesidad de que también contemos con la asesoría de la Dirección para la Convivencia Ciudadana, ya que de allí es donde se dan las directrices para asesorar todo lo que tiene que ver con convivencia ciudadana, que es un problema bastante delicado en todas las Propiedades Horizontales. Entonces, de parte del señor Ministro, de parte de la señora directora felicitarlos a ustedes por su participación y esperar que este proyecto de ley realmente sea una realidad y que logren ya pasar como se dice desde el 2014, 2010 vienen haciendo intentos, entonces que ojalá sea esta vez la vencida y tengamos una nueva ley de Propiedad Horizontal que mejore las condiciones de vida de los vecinos y vecinas que viven en estos conjuntos y que trabajan también, porque obviamente ya eso es de diferentes sectores productivos, comerciales e industriales. Entonces, les agradecemos y muchas felicitaciones por sus intervenciones ciudadanos.

Presidente:

Gracias doctor Mauricio. Tiene el uso de la palabra Marleny Benítez Calderón.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Marleny Benítez Calderón:

Buenas tardes, muchas gracias a la comisión, muchas gracias por esta participación. Yo administro copropiedades y tengo pues algunas situaciones, en donde creo que la mayor problemática y ya la comentaba el doctor Patiño, es la capacitación, la educación, en esta ley se debería de crear si se puede, no tengo como mucho conocimiento en esto, una jurisdicción especial, en donde toda personas desde el propietario inicial, tenga conocimiento de lo que es la Propiedad Horizontal, que cuando yo vaya a comprar una Propiedad Horizontal, una casa, un apartamento, me exijan una capacitación así sea mínimo 20 horas, que eso se extienda también que cuando llegue a notaría a escritura pública, el notario exija que se tenga esa capacitación, que el administrador tenga la capacitación y sea evaluado idóneamente en sus conocimientos. Porque yo ayudo a varias administraciones y a veces he notado que hay administradores que no se han leído la ley.

Entonces, uno tiene que tener el conocimiento general, por eso se presentan los problemas tanto en los comités, en el consejo, en convivencia y en general con los propietarios y ahí sí que decimos con los arrendatarios, los arrendatarios no tienen ni idea de que entran a una Propiedad Horizontal, que tiene que regirse bajo un reglamento y que se tienen que cumplir ciertas disposiciones. Entonces, eso es el mayor problema que existe, que no se exige la capacitación o al menos que se tenga obligatoriedad, aunque sean 20 horas. Esa es mi ponencia.

También lo de las pólizas, la póliza no debería de tener exclusión, porque es algo que es del Estado para las copropiedades y en algunas copropiedades nos vemos en situaciones en donde qué porque

está en el Cono Cañaveralejo entonces no tiene la cobertura total de póliza. El Estado debe de, como se dice, asumir toda la cobertura de lo que corresponde a la Propiedad Horizontal. Esa es mi pequeña ponencia. Muchas gracias.

Presidente:

Marleny gracias. Don Jorge Arturo Rodríguez.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Jorge Arturo Rodríguez:

Muy buenas tardes para todos, muchas gracias a los organizadores de este gran evento, no sé, desconozco si antes había habido una figura que se llame Audiencia Pública, porque aquí como en todo sector hay muchos profesionales que montaron sus negocios, sus empresas, hoy en día uno se mete a YouTube y encuentra mil especialistas, la mayoría deduzco yo por lo que vengo de un tiempo para acá mirando qué es lo que aparece en YouTube, la mayoría son abogados, la mayoría pueden estar en Bogotá, los mejores especialistas, expertos, en Cali estamos huérfanos de esos especialistas que los hay de pronto en Bogotá y Medellín. Por eso no hablo por Bogotá y Medellín, porque no conozco, hablo por Cali.

En mi condición de revisor fiscal, encuentro que en algunos conjuntos por decir algo, una asamblea aprueba un presupuesto regularmente mínimo para el caso del revisor fiscal, ente de vigilancia y control y resulta que los señores expertos, los señores del consejo confabulados con el administrador nos llaman por allá en septiembre, octubre y resulta que qué ha pasado de la asamblea de marzo a septiembre – octubre, cero revisor fiscal haciendo el control, la vigilancia oportuna. Cuando nos llaman a algunos profesiones, porque yo alguna vez caí en ese bendito error, de prestar mi nombre para trabajar escasos cuatro meses hasta la asamblea, cuando el presupuesto no había dicho que por 4 meses, ni siquiera, no pues traigan al contador y háganle una auditoría, porque es que estamos tan confundidos en qué es una auditoría y qué es una revisoría fiscal, cómo es posible el cargo de administrador es un oficio, no es una profesión hoy en día, algún día tiene que ser una profesión, repito hoy en día es un oficio diferente a otras profesiones que si hay que votar por un título profesional. Ahorita veo yo al SENA, veo a Servilonja, estuvo el presidente de Servilonjas hace 15 días aquí en Cali en el hotel obelisco, asistí, Andrés Bermúdez, si trabaja para Servilonjas, tiene de pronto sí una competencia para hablar de Propiedad Horizontal.

Por ejemplo, conjuntos que al revisor fiscal, voy a hablar primero de mi profesión, nos dicen para pagarle lo que está presupuestado en el presupuesto que aprobó la asamblea, supongamos salario mínimo 1'160.000, señor profesional primero tiene que traer el informe, si uno no presenta el informe le retiene ese bendito pago, hagamos de cuenta que estamos ahorita en marzo, para pagarnos febrero tenemos que presentar el informe de auditoría integral, de lo contrario no nos pagan, eso no

debe de ser así. ¿Cuál es el producto final señores y señoras de lo que hacemos los revisores fiscales en cualquier sector? Nuestro producto por eso es caro, no entiendo a mí me acaban de ofrecer por una revisoría fiscal que vaya a la asamblea el viernes, le pregunté a la administradora cuánto, 250.000 pesos, le dije que pena, muchas gracias yo cobro de salario mínimo para arriba, hoy en día prefiero decir no, si el conjunto es pequeñito no, de salario mínimo para arriba.

Entonces redondeando, nosotros vendemos una figura que se llama la opinión de revisor fiscal, esa opinión es la que vale, ese es el producto final, nosotros no tenemos por qué estar haciendo informes, ah es que el administrador se equivocó, el contador se equivocó, la contadora se equivocó en la cuentan era la cuenta X y llevo la partida a la cuenta Y, son minucias, no debe de quedar en un informe, lo que vale repito aquí esta, para la asamblea mi opinión, otros le llamamos dictamen del revisor fiscal, ahí si el revisor fiscal encontró irregularidades durante el periodo, lógico que algunas irregularidades hay que denunciarlas justo a tiempo, yo no puedo esperar a la asamblea ahorita de marzo, en mi conjunto va a hacer este jueves 16, yo soy el revisor fiscal, encontré una irregularidad, una anomalía en agosto, yo no puedo quedarme callado y solo pretender que la asamblea se entere de esa irregularidad cuando de pronto hombre, esa irregularidad está afectando el detrimento patrimonial de la copropiedad.

Entonces, en ese orden de ideas, el comité de convivencia, la Ley 675 en aras descongestionar los juzgados, las inspecciones de policía, le quitó competencia a estos organismos y ¡pum! se las traslado a un grupo de vecinos, yo personalmente no me prestaría para ingresar a ese comité de convivencia, porque me toca apretarle las clavijas a mi vecino y de pronto mi vecino no va a verme con buenos ojos, porque ese es el papel del comité de convivencia, todos los problemas de convivencia los debe resolver el administrador. Entre otras cosas, administradores cobren no como administradores, cobren como representante legales, usted no se dan cuenta que los administradores responden por dolo culpa leve y culpa grave, la ley no dijo y en el momento en que haya dolo o culpa leve ante quién nos dirigimos, están las instancias, habrá que mirar, tiene es que buscar asesores y lo dijo el presidente de los centros comerciales, lo dijo, hay que tener un grupo idóneo, hoy en día yo como revisor fiscal sino tengo un abogado, así le paguen por evento, por trabajo realizado, no, porque yo como revisor fiscal soy contador público, no puedo pretender que de la noche a la mañana un contador público dando asesoría en derecho, traigamos al abogado señores, hay que pedirle un concepto al abogado, ese es el profesional no soy yo, yo soy revisor fiscal.

Conclusión, estamos equivocados y pretendemos los propietarios que ese revisor fiscal se nos convierta en abogado, se nos convierta en ingeniero civil, porque la piscina hay que hacerle una reforma, una reconstrucción, que porque la portería igual hay que

reconstruirla, entonces nos consultan, nos preguntan que hacer, no señor, abogado es el competente para unos aspectos o temas relacionados con la labor, es que hay que armar es un equipo señores, mientras no haya ese equipo administrador representante legal, contador público, revisor fiscal y abogados, por ejemplo el de la cartera tiene que en lo posible ser diferente al que asesora al administrador, al que asesora al consejo, el que asesora si es probable de pronto hasta al contador o al revisor fiscal, no pretendemos repito convertirnos de la noche a la mañana con tres profesiones.

Cuando el doctor Silvio Agudelo habla de seguros, porque la ley creo que doctor Silvio Agudelo, si la ley solamente involucra a los bienes comunes, por qué donde yo vivo; Alameda de Chipichape III, esas pólizas metieron los bienes privados, allá el reglamento dice y las demás funciones inherentes a seguros, entonces es probable que por ningún lado en el reglamento diga que hay que asegurar los bienes privados, pero como le dejó, ojo con esas funciones que dicen y otros que considere la asamblea, y otras funciones que considere el consejo y así sucesivamente y otras, doctor Silvio la ley involucra que hay que asegurar los bienes privados, pero la ley no lo dice doctor. Quien hoy en día le exige a los voceros capacitarse, mucho menos a los propietarios, que partida hay en los presupuestos, no hay, cero, siempre cero, cero partida, es que ustedes quieren que una persona se va a capacitar porque viene a un evento de estos y ya salió experto, vea yo llevo más de 700 horas y he trabajado en 22 conjuntos residenciales y siento que todavía estoy huérfano, porque cada día me encuentro con alguna cosa que no manejo.

Entonces, le pregunto al doctor Silvio Agudelo, gran amigo entre otras cosas, Marcela González colega contadora en Cali, Gustavo Martínez Rojas, gran amigo, el finado Giovanni Murillas, con esas personas uno consultaba, ahorita gracias a Dios de estar metido en esto uno se va haciendo amigos, Esteban Gómez, gran especialista en Medellín, alguien dice la asamblea no tiene por qué estar reglamentando aspectos que deben estar, si este es el reglamento porque tienen ellos que estar tratando de modificar algo que de pronto esta o algo que no está, por qué la asamblea, entonces esta asamblea aprueba unas normas y la asamblea siguiente las quita, en cambio el reglamento para los que hoy están aquí que conocen para poder yo quitar de aquí o introducir, tengo que hacerle una reforma a este reglamento, pero alguien convirtió en las asambleas reforma y asamblea reforma y asambleas y entonces por qué el día que hicieron la reforma porque se les quedó asuntos, puede que se le queden asuntos de pequeña monta, no tan significativos, pero es que hay casos Dios mío bendito, que se les olvido aspectos de relevancia incluirlos en el reglamento de la copropiedad.

Bueno, lo decía el doctor que hay que contar con equipos idóneos, soliciten, repito yo los llamo no administradores, hagan valer su profesión, son

ustedes representantes legales, ustedes no se dan cuenta, en la ley como que no dice, pero váyanse al código de comercio, es que los administradores hoy en día tienen que irse a varias legislaciones, porque es que esto no se administra dizque con 87 artículos de la Ley 675, más las sentencias que modifican algunos artículo, con eso no debe trabajar un administrador, vaya se a la legislación civil administrador, váyase a la legislación penal, váyase a la legislación tributaria, o sea un administrador tiene que tener a la mano, tenga sus asesores lo que decía el doctor, si no majea todos esos campos asesores para varias cosas, unos con contrato fijo como en Alameda que se le pagaba un salario mínimo al abogado, listo abogado tienes que apoyar a los órganos de dirección y administración, te vamos a pagar y lo quitaron hoy en día no existe, desde agosto del 2022.

Los administradores, para terminar, deben de publicar de acuerdo al artículo 51 las actas de las reuniones de consejo y de asamblea, ustedes que alguien me nombre aquí en Cali, a ver doctor Silvio, a ver ¿Están cumpliendo los administradores? No, ¿Culpa de quién? Por encima del reglamento esta la ley, si a mí me llaman para administrar que pena con ustedes a partir de hoy vamos a publicar las actas de consejo, porque es que cómo es posible que en mi conjunto hombre, eso que le podremos llamar un administrador desde agosto primero, que no socializa nada, nada es nada, no coloca nada en las carteleras, mucho menos entrega circulares, mucho menos utiliza las redes sociales, porque es que alguien dice no es que la ley de protección de datos, no podemos dar los datos para que nos lleguen a nuestro WhatsApp a nuestro correo porque es que la ley de protección de datos yo tengo que autorizar, pero si yo a nadie le debo nada como administrador, mándame con toda seguridad todo a mi correo, ahí te recibo todo, listo no querés publicar, mándame aquí todo lo que a bien tenga ese administrar.

Muchas gracias, hay mucha tela para cortar, que estén muy bien, gracias, gracias a ustedes caballeros, a la dama y a todos ustedes compañeros, sigamos capacitando, el miércoles va a haber un evento organizado por Marcela González, en YouTube está, tiene que ver con el control y manejo de piscinas, el miércoles Marcela González en YouTube la encuentran.

Presidente:

A usted gracias don Jorge Alberto. Seifar Arce.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Seifar Arce:

Muy buenas tardes a todos, cómo están, bueno, me uno a todos los conferencistas que me anteceden, darles las gracias por estos espacios, porque es fundamental para el crecimiento de la Propiedad Horizontal. En esta oportunidad quiero destacar temas que can de la mano tanto Proyecto 205 como 282, que guardan relación directa, ya temas puntuales se entregaran de manera escrita y quisiera abordar, que nosotros siempre en el debate de

normas sustantivas como es esta, que nos determina derecho, obligación y deberes, casi nunca pensamos en el aspecto procesal y a diferencia de lo que pueda ocurrir con muchas normas, curiosamente la Propiedad Horizontal tiene algo que diferencia todas las normas del día a día y es que los debates que se suscitan entre los propietarios, órganos de dirección administración, entre los mismos órganos, se circunscriben la interpretación y aplicación de la ley.

La importancia de esa situación, es que la interpretación varía según la persona que lo analice, por eso la invitación en este punto y acompañándome de lo que dijo la señora y es que nos dejan a la deriva con esas construcciones del último piso, porque viene el tema la interpretación y la aplicación. Entonces, quiero abordar cambios sustanciales en este primer punto. apenas voy a destacar cinco, y es invito a la comisión, a quienes hacen el estudio y es, ojo con el cambio sustancial y fundamental en los principios orientadores de la ley, porque si ustedes revisan la Ley 675 de 2001 con el proyecto, frente a la figura libre iniciativa empresarial, se van a dar cuenta que en la Ley 675 la libre actitud empresarial se circunscribía a copropiedades de uso comercial o mixto, con los proyectos de ley quitan uso comercial mixto y tampoco hacen alusión a residencial, entiéndase nos cobija a todos, ¿Cuál es la importancia de este asunto? Que dice que la persona podrá destinar su bien a cualquier actividad económica.

Entonces, si bien nosotros contamos y tenemos la oportunidad de vivir en buenos lugares y demás, ojo con esa norma, ese principio que nos va a significar que por apartamento hay un negocio, porque insisto, estamos frente a la figura de la interpretación y aplicación, ahí como está la redacción yo interpreto, respeto posturas encontradas, por supuesto, incluso abogados de Bogotá de donde haya y es, puede destinar a cualquier actividad económica. Entonces invito a tener atención en este punto. Otro, cuando nosotros vemos el artículo 23 que, revisando el proyecto, sí me gustaría que, así como hay factores determinantes para módulos de contribución, coeficientes, expensas comunes, también hay un requisito, un parámetro, una razón que justifique lo relativo a la compensación económica de los usos exclusivos, ¿Por qué? No sé qué ocurre en otras latitudes, apoyándome en lo que dice el doctor Leo, pero normalmente aquí en Cali la figura de la compensación económica adicional del uso exclusivo no se utiliza muy a menudo, podría decir que en muy pocas por no decir en ninguna propiedad, pero resulta que existe y en esos momentos estamos frente a una situación hoy litigio en Cali, donde una copropiedad de algún sector a un Penthouse la asamblea le impuso una compensación que se acerca a la cuota de administración, ¿Cuál fue su criterio? La dificultad radica en que ahí dice a voluntad de la asamblea. Entonces, debemos tratar de evitar esas interpretaciones, esas decisiones que puedan incluso llegar a lesionar distintos derechos,

colocando parámetros como ocurre con módulos y coeficientes como tal.

Esta sí es incluso, como abogado litigante y asesor de distintas asambleas y es, por favor mejoremos el funcionamiento de las asambleas, si ustedes revisaran Ley 675 del 2001, nos indica cuáles son las reuniones de la asamblea perfecto, si ustedes revisan los reglamentos difícilmente van a encontrar un reglamento que nos profundice, nos analice, no simplemente como dijeron aquí copian y pegan, ah, pero se les olvida que ahí es donde concurren todas las cabezas y pensamientos de la copropiedad. Entonces, viene el tema que arranca la asamblea, arranca la reunión y en el transcurso se desintegra el quórum, entonces ahí viene la pregunta, se desintegra el quórum ¿qué se hace? Si nos vamos a la ley no nos dice que se hace, si nos vamos a los reglamentos difícilmente nos dice que se hace. Entonces ahí viene lo que diga el revisor fiscal, lo que diga el administrador, lo que diga el presidente, lo que diga el copropietario que más duro habla, no que tiene que ser una extraordinaria, no que como se desintegra el quórum tiene que hacer una por segunda convocatoria, cuando de la norma no se desprenden esas situaciones.

Entonces, si considero, ojo siendo muy importante anotar, que si usted revisan el artículo 5° que se va a reformar, continúa la redacción vigente y él lo encaminaba, en los reglamentos se determinarán los distintos funcionamientos de la dirección, administración y control, perfecto, eso le permite al reglamento, que le reglamento, ya si de pronto la ley no lo determina que sería lo ideal, qué hacer en casos de en el transcurso de la asamblea, a disposición del administrador, a disposición del quórum mayoritario que haya en su momento, que decisión se hace, se hereda y si no darle la potestad desde el escenario Reglamento de Propiedad Horizontal.

Dicho eso y ya para finalizar, es lo normal y cuando uno lo revisa en la norma es responsabilidad del administrador llevar el registro actualizado de propietarios, perfecto, en eso no hay discusión alguna, lógrela, ¿Cómo lo logra? Ah en la convocatoria dicen por favor traigan el certificado de tradición y si yo soy de esos que no quiere a la administración y no lo lleva, tiene que dejarlo entrar, ah sáquelo, expídalo, ¿Con que dinero? ¿Del pecunio del administrador? ¿Del dinero de la copropiedad? Ah, pero si no está en el presupuesto ese rubro y resulta que estamos en las construcciones de hoy, que son 300, 400 apartamentos, multiplique 400 por 19.500, un billete. Entonces, viene el escenario de listo, su obligación es llevar el registro, ¿Cómo se logra? Entonces considero que eso nos lo puede subsanar la normal, ojo, ustedes me dirán no y por qué, porque si ustedes revisan el 282, señala con facilidad y ligereza, que es la capacitación de los consejeros de 25 horas lo asume la copropiedad, ah carajo, primero quisiera ver eso cómo va a ser, eso sería algo increíble escucharlo en una asamblea, pero así como se plantea la posibilidad de que sean ellos quienes paguen en la capacitación de todos,

pues también que sea la mima copropiedad, si usted no lo saca el administrador lo sacar del presupuesto. Entonces, eso es lo que quisiera se tuviera en cuenta en esta oportunidad. Muchas gracias.

Presidente:

Gracias a usted doctor Seifar. Con la intervención del doctor Arce terminamos las personas inscritas, no sé si Enel auditorio se encuentre alguna persona que quiera hacer uso de la palabra, su nombre es, Adelante don Carlos López.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Carlos López:

Yo represento a Coincol, que es el consejo inmobiliario de Colombia. Estamos ante la necesidad como país, de reglamentar y regular las cuatro actividades inmobiliarias más importantes, que son los avalúos, la administración de Propiedad Horizontal, la venta o intermediación y el manejo de arrendamientos. La primera actividad que se reglamentó con la Ley 1673, fue la del evaluador y en esa ley quedó un artículo que es el 36 que dice lo siguiente: intervención del Estado en el sector inmobiliario, el Estado intervendrá en la economía a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario, estamos hablando las cuatro actividades. Para ello la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las entidades reconocidas de autorregulación serán los mismos establecidos en la presente ley.

Nosotros hicimos un recurso de petición, no recuerdo a qué entidad, nos lo negaron, pero si pienso que aquí se cruza un poco ese artículo con lo que se está haciendo, porque bueno, claro que es que la Superintendencia de Industria y comercio nunca lo hizo. Hay un proyecto de ley que se llama intermediación inmobiliaria, que va a regular los famosos comisionistas, los vendedores de inmuebles, que se roban las comisiones, que hace una cantidad de cosas, eso se va a regular como en Estados Unidos. Entonces, también la Propiedad Horizontal es de vital importancia, sobre todo la parte de la convivencia, como ya se ha dicho, prácticamente el 70% de la construcción hoy en día es en Propiedad Horizontal y la mayor problemática de convivencia de las personas, sale desde los niños malcriados por las mamás generalmente, por los perros y los animales que los dejan en las zonas comunes haciendo lo que se les da gana y que el administrador ni siquiera puede voltearlos a mirar porque es mi hijo y se la echa de enemiga.

Entonces, yo sí pienso que debemos pensar macro en todas las actividades inmobiliarias, una de ellas la Propiedad Horizontal, porque todas tienen que ver unas con otras, yo por ejemplo nosotros somos evaluadores, hacemos avalúos de zonas comunes y de 13 categorías de avalúos que se crearon con la ley, es una actividad muy importante para todos

y en el momento que hacemos un avalúo ya nos convertimos un servidor público. Entonces, en otros países el evaluador no puede vender inmuebles, nosotros qui si podemos y no debería ser. Eso es todo gracias.

Presidente:

Gracias don Carlos López. Tiene el uso de la palabra Nelly Marín.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la doctora Nelly Marín, Edil:

Muy buenas tardes doctor Tamayo, doctor Sánchez, gracias por promover estos espacios, muchas gracias a todos por participar y escucharnos. Estoy viendo uno de los temas que más personalmente me interesa, soy edil de la comuna 19 y trabajo con los temas de participación ciudadana, creo que son fundamentales para el desarrollo de cualquier sociedad, aquí lo han tocado bastante y eso me alegra mucho, que quiere decir que nos estamos preocupando por un tema fundamental es el diálogo entre nosotros. El señor representante del Ministerio, me parece muy importante que usted este aquí, tuve la oportunidad de hablar con la doctora Ruth y le comenté justamente la importancia de que en las comunas, en las vecindades, en los edificios se establezcan diálogos, pero diálogos que sean cualificados.

Hay unas normas, hay unas leyes que desconocemos, eso es complejo, yo no sé la verdad siempre que leo una ley o un decreto, digo bueno a qué horas vamos a aprendernos toda esta legislación, porque en realidad yo puedo leer y es normal leerla por mi trabajo, pero creo que para la gente en general resulta bastante complejo, entender una ley es complejo, sobre todo por los términos, la terminología jurídica doctor Tamayo y las referencias que hay en diferentes partes que uno no alcanza digamos a comprender, son tantas que también me parece demasiado. Sin embargo, me parece que es un tema que ya está afectándonos, que ya lo vemos como prioritario es un gran avance.

Yo quiero hacerles una petición, porque en la comuna 19 que va desde la Alameda más o menos hasta la 70, desde la circunvalar hasta la autopista, son 35 barrios, nos estamos planteando la convivencia como un tema fundamental, por qué hay tanto problema, por qué no se resuelve, porque somos una comuna de gente mayor, nuestra comuna, nuestros barrios templete, San Fernando, Refugio, se han fundado hace más o menos 70 años y ya hay una generación bastante mayor, pero que de verdad nos están cayendo todo los problemas causados por la participación ciudadana y el desconocimiento de la ley justamente o problemas jurídicos que tampoco podemos atender porque no somos jurídicos, no estudiamos derecho, estudiamos otras cosas.

Entonces, quiero pedirles un favor muy especial, como es fundamental este tema de conocer cómo se convive, cuáles son las reglamentaciones y todo, algunos hemos pedido que se haga en nuestra comuna un observatorio, un observatorio

de la participación ciudadana, donde haya unos especialistas en derecho que puedan orientarnos porque somos personas mayores, personas que algunas pasamos de 70, 80 años, con una propiedad, pero que no sabemos cómo resolver los problemas reales. Entonces, estamos mirando esto, estamos hablando con algunas autoridades, hablamos con el director del Cali, pero el señor dice que no se puede y el otro dice que si se puede y que hay un recurso de participación ciudadana de situado fiscal. Entonces, estamos mirando esa posibilidad, pero necesitamos que desde el Congreso nos ayuden como lo planteamos, para que siempre tengamos como una asesoría cualificada en las diferentes comunas, que pueda facilitarnos, si no la conocemos, pues a veces la verdad queda muy difícil leer, sobre todo para las personas más mayores.

Entonces, pedimos esa asesoría a ver de qué manera resolvemos conjuntamente con las instituciones, que nos podría también colaborar el Ministerio del Interior, a ver de qué manera en las comunas podamos tener esa asesoría cualificada, que nos permita resolver tanta problemática existente. Muchas gracias por su atención, muy amables.

Presidente:

A usted gracias Nelly. Tiene el uso de la palabra Flor Alba Caro.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Flor Alba Caro:

Yo hablo de la perspectiva como consejera, desde que recibí mi unidad, un grupo de compañeros de la unidad decidimos qué hacer, nadie nos enseñó, pero nos pusimos muy juiciosos en cómo tomar la administración, porque pienso que esto es como una cadena, la constructora está construyendo una parte y después del 50% ya empezamos nosotros a administrar ¿Verdad? Tomar el tema del consejo, bueno todo esa ese esa problemática que se presenta allí, pero nadie nos entrega ni nos dice realmente cómo hacer. Pienso que las constructoras también tendrían que entrar en la cadena de la educación y de la formación, así como cuando me entregan mi apartamento y me dan digamos que una guía, un reglamento de comportamiento, ellos también deberían de aprender ver que es una obligación la entrega de zonas comunes, explicarnos a nosotros como son nuevos.

En el sector solidario para usted pertenecer a una cooperativa, tiene que tener unas horas X de capacitación en el sector solidario, en la parte de Propiedad Horizontal yo creo que eso ya debería ser obligatorio, si usted se compra un apartamento, una casa, un local, cualquier bien en Colombia, como mínimo debería de tener una capacitación mínima, que entienda qué es vivir en convivencia. Yo misma particularmente en mi unidad, cuando se presentaban los problemas porque he sido presidente, hasta este año es que ya no soy presidenta, yo le decía a algunas personas, mi apartamento está es vivienda VIS en medio de los ricos, chévere no, pero el abordaje que hace la gente me tocaba

a veces decirle, cómo arreglamos los problemas, porque lo amenazaban a uno, querés que arreglemos nuestros problemas como en mi barrio en Ciudad Córdoba o como se hace en al Valle de Lili, porque si me va a amedrantar pues yo también me enfrento. Pero no todos tenemos el carácter ni el perfil de hacerlo. Desafortunadamente obedece al tema del desconocimiento, yo soy una persona juiciosa, disciplinada y me he leído un montón de normas y de leyes, escuchaba como decida aquí el señor, si un poco de normas que convivencia, que la Policía, toda esa serie de cosas que de alguna manera diría que la clave fundamental parte de la educación de todo lo residentes, propietarios, constructores y los administradores.

Si señor Jorge, usted tiene toda la razón, es una ocupación, y sabe usted que en la Propiedad Horizontal hay asicados unos 94 o 98 oficios más y que el pobre administrador, lo digo porque he dado capacitaciones en administración de Propiedad Horizontal, ese pobre administrador no se gana un mínimo, es el representante legal, responde por todo, pero los problemas de la seguridad y de la administración obedecen a los residentes que maltratan y atropellan a las personas, ahí venimos a lo pasado perdimos la ética y los valores, no respeto al otro y vuelve y juega, el núcleo familiar, vuelve y juega estamos en lo mismo la educación, que chévere que haya un boletín e consumidor así, pero este sea del boletín de la Propiedad Horizontal, que se yo, así que salga el muñequito y nos haga recordar “la ley dice esto, empecemos por comportarnos”. El manejo de las mascotas y todo es convivencia, todo eso es convivencia, si yo les contara a ustedes que un domingo uno a otro le salió con cuchillo dentro de la unidad ¿Y quién fue? Un invitado de alguien que ahí si no fue invitado, ya me hago para un lado porque me van a poner la multa a mí, un borracho le pone problema a otro.

Entonces, son cosas que se nos presentan dentro de un mismo conjunto, mi unidad son 240 apartamentos, me siento satisfecha de ir aprendiendo y seguir aprendiendo, pero vuelve y juega, la capacitación es fundamental, la educación, uno convoca, lamentablemente mis doctores, gratis a la gente no se le debe dar nada, porque la gente no valora, yo me imagino toda la convocatoria que se hizo, pero en Propiedad Horizontal este es el público, es el mismo, usted le cobra un buen billetico y esto lo llena, pero si es gratis no caray, pero a usted le duele así le cobren 6 mil, 10 mil pesos, cualquier cosa pero hay que cobrar, esto porque es una Audiencia Pública y nos invitaron y muchísimas gracias por esa invitación, pero si, hagamos una cadena, veámonos, encontrémonos, escribámonos, ojalá exista un grupo de WhatsApp y todo, pero aprendamos a respetar, a respetar al otro, tú no eres amigo de mi amiga, pero a mí no me importa, son problemas de ustedes no de nosotros, y aprendamos a ser profesionales en la consulta, en revisar, en mirar, leamos, nos da pereza leer, lo dice allí muy claro la ley a veces y lo decía el compañero allá, un joven abogado muy interesante,

la interpretación, el interpreta con su mirada de abogado, yo soy administradora de empresas y yo no voy a dejar que mi tarjeta profesional ande volando, ni de riesgos. Pero tengo algo de aprendizaje con la normatividad, y me puedo sentar con cualquier abogado a dar la discusión.

Y con el papel del revisor fiscal, lamento mucho que les pasen esas situaciones, pero si está en riesgo su tarjeta profesional, o he contado con la suerte de tener unos revisores fiscales que vuelan o vuelan, porque la norma es clara, hay que leer y en el rol que uno esté tiene que comportarse. Las contabilidades en Propiedad Horizontal no son las mismas de otra parte comercial, porque recuerden que el presupuesto no es ganancia, el presupuesto es lo que usted gasta en su unidad, su seguridad, la administración, el aseo, el mantenimiento, no me tiene que quedar excedentes, y los imprevistos claro hay que gastarlos para eso, se me revienta la piscina qué hago, y tener un plan de mantenimiento y todo vuelve y juega capacitación, educación. Los felicito por ese proyecto, y ojalá pueda seguir compartiendo y dando debates, me regalo para eso. Muchas gracias.

Presidente:

Gracias doña Flor Alba Caro. Me pide alguien que ya intervino que le regale un minuto, lo vamos a hacer doña Stella.

La Presidencia concede el uso de la palabra a la señora Stella Patricia Hurtado Holguín:

Muchas gracias por este minuto que me conceden, pero hay un punto que sí me parece que deberían de incluirlo en la ley, en los presupuestos cuando uno lo pasa me están llamando a mí que tengo asamblea el 25, que por qué meto bomberos, que por qué meto esto, que por qué meto certificación de ascensores, que no haga eso, o sea, eso es una normativa y como ahorita hay tantas normativas, yo creo que sí deberían de incluirlas allí, o sea, ya la ley dice que son normativas, pero que sí se cumplan y que sea sancionatoria. Otra cosa con los parques, ahorita las unidades no dejan espacios para los niños, para la gente recrearse, hay conjuntos que tienen parques, pero con la inseguridad que hay salen los muchachos a jugar, llega la moto los roban, los atracan, a ver si esos parques pueden ser cerrados por el municipio y dejar unas puertas de acceso, dos puertas, cuatro puertas, porque son parques relativamente grandes, pero se están presentando como foco de inseguridad para todas las comunidades. Entonces, yo creo que eso no sé cómo sería con el municipio para trabajar esa parte, porque se está convirtiendo en un foco de inseguridad, se esconden en los árboles, en cualquier parte y hay conjuntos que tienen un parque, una zona verde y los están obligando a abrir, cuando yo creo que un conjunto de 300 apartamentos es un barrio prácticamente y debería de tener derecho a esa zona común que no les abran los parques. Gracias.

Presidente:

Gracias a usted doña Stella. Por último, don Nelson Zúñiga y cerramos la Audiencia.

La Presidencia concede el uso de la palabra al señor Nelson Zúñiga:

Muy buenas tardes, muy agradecido realmente con la invitación que nos hacen los Parlamentarios, primera vez en Colombia, durante toda la historia de Colombia, que el Congreso de la República hace un trabajo social, un trabajo para el bien de la comunidad que se hace aquí en Colombia, de eso estamos muy agradecido obviamente con los Parlamentarios, al doctor Tamayo lo conozco desde la Universidad Santiago de Cali, allá fui docente, docente en la Universidad Santiago de Cali, lo conozco de la junta directiva de la Universidad, me agrada verlo. Al doctor Óscar Sánchez, pues ya lo sabemos fue la persona, aunque no estamos hablando de política, pero fue la persona en el cual los ciudadanos le dieron su apoyo en su camino a la Cámara de Representantes, el señor doctor Óscar Sánchez.

¿Qué quería proponer aquí? Yo soy un simple consejero de un conjunto en Bogotá, antes estuve como presidente, me parece excelente las ideas que han planteado todos mis antecesores y sé que es por el beneficio de la convivencia, el desarrollo de los conjuntos de Propiedad Horizontal, importantísimo y vuelvo y lo reitero, primera vez en la historia de Colombia que el Parlamento se haya tomado esa iniciativa de compartir verdaderamente con la comunidad, esto es un hecho histórico. Dentro de ese hecho histórico yo quería plantear, hace 10 años hice este planteamiento y se lo pongo a la disposición de la sabiduría de todos los asistentes, en el sentido de que nos preocupamos obviamente para que Nuestra Propiedad Horizontal funcione bien, el 70% ya lo sabemos de los que vivimos o tenemos Propiedad Horizontal, estamos con Propiedad Horizontal, pero hay unos fenómenos que son difícil de controlar por parte de nosotros, fuera de la legislación que son los famosos fenómenos naturales, el Estado a pesar de que existe una reglamentación contra terremoto, movimientos telúricos y todas esas cuestiones, pero la cobertura no es amplia, no llega hasta allá.

Tuve la oportunidad hace 10 años, cuando estaba el señor Gaviria en el parlamento de hacer ese planteamiento y me aceptaron eso, de que, así como conocemos que hay un seguro para las viviendas al que lo quiera coger, pero en la Propiedad Horizontal existe, pero la cobertura no es lo suficiente, no tenemos respaldo del Estado, el Estado no tiene una política en la cual pueda garantizar el mejoramiento de una catástrofe aquí en Colombia. Sabemos que aquí en Colombia estamos en una zona inmensamente con un grado altísimo para que ocurran catástrofes y la propiedad, estamos hablando de la Propiedad Horizontal que en un principio era un 10, 20% que estaban en Propiedad Horizontal, porque este país era más pobre obviamente, las personas han ido avanzando, ya estamos con ese 70%, pero no tenemos ninguna garantía de parte del Estado cuando hayan hechos naturales catastróficos como nos ha ocurrido, recientemente el de Turquía,

Siria y no hay ninguna garantía, la gente se queda en la indigencia, se queda en una crisis.

Entonces, quisiera plantearles a estos señores honorables tan sabios, con todo ese poder que tienen de servicio a la comunidad, que, si se pudiera considerar un seguro obligatorio para la Propiedad Horizontal, un seguro que puede ser obviamente rentable para una compañía de seguros, pero lo más importante es el fin, que podamos garantizar la cobertura en lo único que prácticamente tenemos los propietarios aquí en Colombia, que es nuestro apartamento. Realmente aquí en Colombia según las estadísticas muy pocas personas tienen más propiedad, solamente donde ustedes viven, donde nosotros vivimos, que por favor consideraran que se estableciera un seguro obligatorio obviamente barato, subsidiado por el Gobierno para poder tener por lo menos esa garantía de que nuestra Propiedad Horizontal, no como está ocurriendo ahora, lo que pasó en Medellín, lo que ha pasado en otros sitios, donde ninguna persona le responde por el daño causado por la naturaleza o por la naturaleza o por la mala planeación en la elaboración de esas construcciones.

Entonces, le agradecería mucho al doctor Sánchez, al doctor Tamayo, a las demás personas integrantes de esta comisión parlamentaria, que, si se pudiera considerar, estamos buscando de que haya una mejor convivencia, que todo funcione mejor, que las interacciones sean buenas, pero nos olvidamos de lo del tesoro más grande que tenemos nosotros que es nuestra propiedad y el Estado no nos está garantizando absolutamente nada. Entonces, con todo respeto quería plantearles eso, muchas gracias.

Presidente:

A usted Nelson mil gracias. Mil gracias a todos de verdad por acompañarnos, le cedo el uso de la palabra mi compañero doctor Tamayo, para que él cierre la Audiencia.

La Presidencia concede el uso de la palabra al honorable Representante Jorge Eliécer Tamayo Marulanda:

De ante mano muchas gracias a todos y a todas por su participación, yo creo que ha sido una Audiencia con unas características académicas interesantes, las intervenciones muy productivas, diferentes puntos de vista, que para nosotros nos van a enriquecer en la construcción normativa, que ese es el propósito de una Audiencia, yo pienso que se cumple en esta Audiencia en Cali ese propósito, sumadas a las otras 7 Audiencias que se han realizado, el producto que tenga que salir tiene que ser el producto más atemperado a la realidad de la sociedad colombiana y nos va a servir para dar una norma que tenga más validez sociológica. Entonces, me parece a mí que ahí nosotros vamos a poder trabajar arduamente de acuerdo a sus aportes que recogemos en las Audiencias.

Mil gracias a todos ustedes, muchas gracias Igualmente a nuestro colega compañero Óscar y

a Amparito nuestra Secretaria, y desde luego a la Cámara de Comercio de Cali que en esto durante 20 años que nosotros tenemos conformado, nosotros tenemos una organización territorial y ahora se ha organizado a nivel de la Región Pacífico, nosotros tenemos el Bloque Parlamentario que sesiona aquí en la Cámara de Comercio, donde hacemos convergencia la Academia, el empresariado, el sector Gobierno y pues es un escenario que se ha consolidado, 20 años llevamos en ese trabajo, y hemos empezado a trabajar para que cada sector no ande con una agenda, sino que haya una agenda única desde el Valle del Cauca, ahora lo estamos planteando a nivel del todo el Pacífico Colombiano los 4 departamentos, para tener una agenda conjunta de proyectos que nos dimensionen de esa manera.

Yo creo que hemos aprendido y ha sido un ejercicio positivo en el cual la Cámara de Comercio a nosotros nos ha brindado ese apoyo logístico institucional, inclusive con una Secretaría Técnica, agradecerle también nosotros a nuestro compañero César García, que ha sido el Secretario Técnico de la comisión y entonces para nosotros es un reconocimiento y decirles que aquí estamos nosotros, yo pienso que esto es un deber ser, esto es parte de la labor legislativa. De las cosas que tengo yo de un trámite, de una reforma que vamos a tramitar allá en la Ley 5ª, es que solo consideran que la actividad legislativa es la que se hace en el Congreso, no, ese es el resultado de lo que se hace allá, la labor legislativa se hace desde el territorio, con Audiencias Públicas, para uno hacer un debate de Control Político tiene que ir a los territorios a ver los problemas para poder adelantar allá una labor legislativa.

O sea, nosotros más que una labor legislativa, es una actividad Congresional. Entonces, nosotros vamos a reformar eso, porque eso hace parte de la labor legislativa, es un solo apéndice y vamos a hacer eso en el Congreso y el Congreso tiene que cambiar, tiene que ser más público, más abierto a las comunidades y con mayores comunicaciones. Mil gracias por su tiempo, por su disposición y por sus grandes aportes, que tengan ustedes una feliz noche.

Presidente:

Secretaria siendo las 5:13 se da por terminada la Audiencia.

Secretaria:

Así se hará señor Presidente, ha terminado usted la Audiencia Pública, manifestarles a todos los asistentes que esta Audiencia Pública será transcrita, publicada en la *Gaceta del Congreso* no solamente para que tengan conocimiento de sus observaciones y recomendaciones en la Comisión Primera de la Cámara, sino en todo el Congreso de la República Cámara y Senado quien será quien tramitará la ley. Mil gracias a todos.

Anexos: Doce (12) folios


HONORABLE CÁMARA DE REPRESENTANTES
COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL
 LEGISLATURA 2022 - 2023
AUDIENCIA PÚBLICA
CALI - VALLE DEL CAUCA
ORDEN DEL DÍA
Lunes trece (13) de marzo de 2023
01:30 p.m.
 I
Lectura de resolución No. 035
 (Marzo 06 de 2023)
 II
Audiencia Pública

Jose ely valle
Davalo
Alvarado-cali

Tema: Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", acumulado con el Proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones".
Autores: HH.RR. Oscar Hernán Sánchez León, Alvaro Leonel Rueda Caballero, Juan Carlos Ewills Ospina, Carlos Felipe Quintero Ovalle, Piedad Correal Rubiano, Karyme Adrana Cortés Martínez, Carlos Adolfo Ardila Espinosa, Jorge Mendez Hernandez, Luis Eduardo Díaz Mateus, Jose Jaime Uscátegui Pastrana III/P.L.205/2022C/// HH.RR. Olga Lucia Velasquez Nieto, Olga Beatriz Gonzalez Correa, Wilmer Yair Castellanos Hernández, Juan Camilo Londoño Barrera, Gloria Liliana Rodríguez Valencia.
Ponentes: HH.RR. Oscar Hernán Sánchez León - C, José Jaime Uscátegui Pastrana - C, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, Duvalier Sánchez Arango, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelén Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano
Proyectos publicados, Gacetas: 1239/2022 y 1446/2022
Lugar: Auditorio de la Cámara de Comercio de Cali - ubicado en la Calle 8 # 3-14 de Cali (Valle del Cauca).
 Proposición No. 19 aprobada en esta Cábula Legislativa y suscrita por los Honorables Representantes Oscar Hernán Sánchez León - C, José Jaime Uscátegui Pastrana - C, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelén Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano.

III
Lo que propongan los Honorables Representantes

El Presidente,
 Juan Carlos Wills Ospina

El Vicepresidente,
 Heráclito Landínez Suárez

207 aus.



RESOLUCIÓN No. 035
(marzo 6 de 2023)

"POR LA CUAL SE CONVOCA A AUDIENCIA PÚBLICA"

La Mesa Directiva de la Comisión Primera de la Honorable Cámara de Representantes

CONSIDERANDO:

- a) Que la Ley 5ª de 1992, en su Artículo 230 establece el procedimiento para convocar Audiencias Públicas sobre cualquier Proyecto de Acto Legislativo o de Ley.
- b) Que mediante Proposición No. 19 aprobada en la Sesión de Comisión del martes 18 de octubre de 2022, suscrita por los HH.RR OSCAR HERNAN SANCHEZ LEON Autor y Coordinador Ponente, JOSE JAIME USCATEGUI PASTRANA Coordinador Ponente, JORGE MENDEZ HERNANDEZ, DELCY ESPERANZA ISAZA BUENAVENTURA, ALIRIO URIBE MUÑOZ, JORGE ELIECER TAMAYO MARULANDA, LUIS ALBERTO ALBAN URBANO, MARELEN CASTILLO TORRES y JAMES HERMENEGILDO MOSQUERA TORRES, Ponentes del Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", acumulado con el Proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones.", han solicitado la realización de Audiencia Pública.
- c) Que la Mesa Directiva de la Comisión considera que es fundamental en el trámite de estas iniciativas, conocer la opinión de la ciudadanía en general sobre el Proyecto de Ley antes citado.
- d) Que el Artículo 230 de la Ley 5ª de 1992, faculta a la Mesa Directiva, para reglamentar lo relacionado con las intervenciones y el procedimiento que asegure la debida atención y oportunidad.
- e) Que la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia, en relación con las Audiencias Públicas ha manifestado: "(...) las Audiencias Públicas de participación ciudadana decretadas por los Presidentes de las Cámaras o sus Comisiones Permanentes, dado que el propósito de éstas no es el de que los Congresistas deliberen ni decidan sobre algún asunto, sino el de permitir a los particulares interesados expresar sus posiciones y puntos de vista sobre los Proyectos de Ley o Acto Legislativo que se estén examinando en la célula legislativa correspondiente; no son, así, Sesiones del Congreso o de sus Cámaras, sino Audiencias programadas para permitir la intervención de los ciudadanos interesados".



RESUELVE:

Artículo 1º. Convocar a Audiencia Pública para que las personas naturales o jurídicas interesadas, presenten opiniones u observaciones sobre el Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", acumulado con el Proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones."

Artículo 2º. La Audiencia Pública se realizará el lunes 13 de marzo de 2023, a la 1:30 p.m., en la Cámara de Comercio, ubicada en la calle 8 No. 3 - 14, de la Ciudad de Cali - Valle del Cauca.

Artículo 3º. Las inscripciones para intervenir en la Audiencia Pública, podrán realizarlas hasta el viernes 10 de marzo de 2023 a las 4:00 p.m., diligenciando el formulario correspondiente en el siguiente enlace: <https://forms.gle/GaQYy4hRR1v1n1T56>

Artículo 4º. La Mesa Directiva de la Comisión ha designado en el H.R OSCAR HERNAN SANCHEZ LEON Autor y Coordinador Ponente del Proyecto de Ley, la dirección de la Audiencia Pública, quien de acuerdo con la lista de inscritos fijará el tiempo de intervención de cada participante.

Artículo 5º. La Secretaría de la Comisión, efectuará las diligencias necesarias ante el área administrativa de la Cámara de Representantes, a efecto de que la convocatoria a la Audiencia sea de conocimiento general y en especial de la divulgación de esta Audiencia en el Canal del Congreso.

Artículo 6º. Esta Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.



COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C., el sexto (6) día del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

Presidente,
JUAN CARLOS WILLS OSPINA

Vicepresidente,
HERACLITO LANDINEZ SUAREZ

Secretaria,
AMPARO YANEY CALDERON PERDOMO

MINISTERIO DEL INTERIOR

Bogotá, D.C.

Respetada
AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO
Secretaria Comisión Primera Constitucional
Cámara de Representantes
debatescomisionprimera@camara.gov.co
pqrsd@camara.gov.co

Respetada doctora Amparo Calderón, reciba un cordial saludo.

En atención a la invitación a la Audiencia Pública sobre el "proyecto de ley No. 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones" acumulado con el Proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se modifica y adiciona la Ley 675 de 2001 como Régimen Único Especial de Propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", que se llevará a cabo el lunes 13 de marzo de 2023, a la 1:30 p.m., en la Cámara de Comercio, ubicada en la calle 8 No. 3 - 14, de la Ciudad de Cali - Valle del Cauca; me permito presentar excusa, debido a que por compromisos previos el señor Ministro Alfonso Prada no podrá acompañarnos.

Sin embargo, dada la importancia del tema, ha sido delegado el doctor Hugo Garbba Sánchez de la Dirección para la Democracia, la Participación Ciudadana y la Acción Comunal, para que represente al Ministerio del Interior y absuelva las inquietudes y demás temas pertinentes que puedan presentarse en el desarrollo de la misma.

Atentamente,

*Luz Marina Gordillo
Asesora
Esta Presente*

MAGDA LORENA TORRES BOCANEGRA
Directora Técnica
Dirección de Asuntos Legislativos
Despacho del Viceministro General del Interior

Proyectó: Santiago Álvarez Cobos, Practicante DAL
Revisó: Sergio Salinas, Profesional DAL
Aprobó: Magda Lorena Torres Bocanegra, Directora DAL

Sede Correspondencia:
Edificio Camargo, calle 12B N° 8-46
Tel: 242 7400 - www.mininterior.gov.co
Bogotá, D.C. Colombia - Sur América

Servicio al Ciudadano
servicioalciudadano@mininterior.gov.co
Línea gratuita 01 8000 91 04 03

Página 1 de 1

CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA

Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

Fwd: Confirmación - Invitación a la Audiencia Pública sobre el Proyecto de Ley 205-22C Acumulado 282-22C "PROPIEDAD HORIZONTAL"

Comisión Primera <comision.primera@camara.gov.co> 9 de marzo de 2023, 16:06
Para: Debates Comisión Primera <debatescomisionprimera@camara.gov.co>

Atentamente,

Comisión Primera de la Cámara de Representantes
Carrera 7 N° 8 - 68, oficina 238 B - www.camara.gov.co
Teléfono: 3904050, Ext.: 4289 - 4288

----- Forwarded message -----
De: **Angie Paola Sanchez Duran - Cont** <asanchezd@minciit.gov.co>
Date: mar, 7 mar 2023 a la(s) 17:59
Subject: Confirmación - Invitación a la Audiencia Pública sobre el Proyecto de Ley 205-22C Acumulado 282-22C "PROPIEDAD HORIZONTAL"
To: comision.primera@camara.gov.co <comision.primera@camara.gov.co>
Cc: Fabio Alejandro Perea Holguin <fperea@minciit.gov.co>, Camilo Alberto Gonzalez Castañeda - cont <cgonzalezc@minciit.gov.co>, Claudia Robledo Grajales <crobledo@minciit.gov.co>, Paula Andrea Muñoz Reyes <pmunoz-pasante@minciit.gov.co>, Monica Fernanda Yajaira Leonel Martinez <mleonel@minciit.gov.co>

Respetada Secretaria Calderón Perdomo,

Atendiendo la honrosa invitación que se ha realizado a la Audiencia Pública sobre el Proyecto de Ley 205 de 2022 Cámara - Acumulado 282 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones [PROPIEDAD HORIZONTAL]", que se llevará a cabo el próximo lunes 13 de marzo de 2023, a la 1:30 p.m. en la Cámara de Comercio, ubicada en la calle 8 No. 3 - 14, de la Ciudad de Cali - Valle del Cauca, nos permitimos confirmar que por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo se ha delegado la participación en la siguiente funcionaria:

- **Mónica Leonel - Asesora del Viceministerio de Turismo.**

Quien atenderá la citación y resolverá todas las inquietudes que puedan surgir en el desarrollo de la comisión.

Muchas gracias y quedamos atentos a cualquier información adicional.

Cordialmente,

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

Angie

Angie Paola Sánchez Durán
Despacho del Ministro
Oficina de Enlace - Congreso
asanchezd@minciit.gov.co
(571) 6067676
Calle 28 No. 13ª - 15 Piso 6

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

Bogotá, D.C., 07 de marzo de 2023

Doctora
AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO
Secretaria de la Comisión Primera de la Cámara de Representantes
Congreso de la República
Edificio Nuevo del Congreso
Correo: debatescomisionprimera@camara.gov.co
Ciudad

ASUNTO: Citación Audiencia Pública sobre el Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara y Proyecto de Ley No. 282 de 2022 Cámara - Radicados 2023ER0028802, 2023ER0029052.

Respetada Doctora Calderón,

De manera atenta me permito agradecer la invitación a la Audiencia Pública en referencia e informarle que desde el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, se acompañó a la audiencia que se llevó a cabo el pasado 31 de enero en Cajicá. La persona que asistió fue Luz Marina Gordillo del Viceministerio de Vivienda.

Cordialmente,

Luz Marina Gordillo

ANA MATILDE AVENDANO AROSEMENA
Asesora Despacho - Agenda Legislativa

Anexo: Solicitud en (1) folio
Eliodoro Patricia López
Fecha: 07/03/23

Calle 18 No. 7 - 59 Bogotá, Colombia
Commutador (571) 332 34 34
www.minvivienda.gov.co

Bogotá D.C octubre de 2022

Doctor:
JUAN CARLOS WILLS
Presidente
Comisión Primera
Cámara de Representantes
Bogotá

N:070

Respetado Señor Presidente: *Audiencia Pública # 19 a*

En atención al proposición a probada en la Comisión Primera el 18 de octubre de 2022 la cual dispone la celebración de audiencias públicas en las entidades territoriales para escuchar a la ciudadanía en relación al proyecto de Ley 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de la propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones" por intermedio suyo solicito autorización para celebrar las mencionadas audiencias públicas en las siguientes ciudades:

Bogotá, Funza, Mosquera, Facatativá, Chia, Zipaquirá, Ibagué, Tunja, Villavicencio, Medellín, Bucaramanga y Cali.

Agradezco su atención,

Oscar Sánchez León
OSCAR SÁNCHEZ LEÓN
Representante a la Cámara

CÁMARA DE REPRESENTANTES
Subsecretaría General
APROBADA
01 NOV 2022
RAÚL ENRIQUE AVILA HERNÁNDEZ
Subsecretario General

Aprobada

RECIBI
COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL
CÁMARA DE REPRESENTANTES
26 OCT 2022
HORA: 3:43 p.m.
FIRMA: Esther

Al

N:070

Bogotá D.C octubre de 2022

Doctor:
JUAN CARLOS WILLS
 Presidente
 Comisión Primera
 Cámara de Representantes

Respetado Señor Presidente: *Audiencia Pública # 19*

En atención al artículo 230 y 264 numeral 3 de la ley 5ta de 1992, y teniendo en cuenta el trámite del proyecto de Ley 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones", por intermedio suyo solicitamos la autorización para celebrar audiencias públicas en las entidades territoriales con el fin de nutrir y fortalecer el proyecto desde diferentes perspectivas.

Agradecemos su atención,

OSCAR SANCHEZ LEON
 Coordinador Ponente

JORGE MENDEZ HERNANDEZ
 Ponente

JOSE JAIME USCATEGUI
 Coordinador Ponente

DELCEY ESPERANZA ISAZA
 Ponente



sh

N:070

ALIRIO URIBE MUÑOZ
 Ponente

JORGE ELIECER TAMAYO
 Ponente

LUIS ALBERTO ALBÁN URBANO
 Ponente

MARLEN CASTILLO TORRES
 Ponente

DUVALIER SÁNCHEZ ARANGO
 Ponente

JAMES MOSQUERA TORRES
 Ponente

sh



 SUBSECRETARIA GENERAL

SbSG2.1-0479-22
 Bogotá D.C., 1 de noviembre de 2022

Doctora
AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO
 Secretaria Comisión Primera Constitucional
 Cámara de Representantes

Cordial saludo:

De la manera más atenta y respetuosa me permito remitir a su despacho copia de la Proposición No:

1. 063 - Uno (2 folios)
 2. 070 - Cuatro (4 folios)

La cual fue leída y discutida por la Plenaria de la Corporación, en sesión realizada el día martes 1 de noviembre de 2022.

Atentamente,

RAUL ENRIQUE AVILA HERNANDEZ
 Subsecretario General

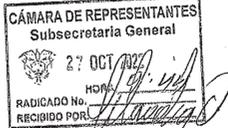
Anexo: Proposición y oficio H.R. OSCAR SANCHEZ LEON

Calle 10 No. 7 - 50 - Capitolio Nacional - Segundo Piso - Tel: 3904050 Ext - 5422
 Email: subsecretaria@camara.gov.co



CP-CP.3.1 - 0527 - 2022
 Bogotá D.C., 26 de Octubre de 2022

Doctor
RAUL ENRIQUE AVILA HERNANDEZ
 Subsecretario General
 Cámara de Representantes
 Ciudad



Respetado Doctor:

De manera atenta me permito enviar a usted para la respectiva **aprobación en Plenaria**, la Proposición No. 19 radicada en este despacho el 18 de Octubre y aprobada en sesión del 18 de Octubre de 2022 Acta No. 20, suscrita por los HH.RR. Oscar Hernán Sánchez León -C-, José Jaime USCátegui Pastrana -C-, Jorge Méndez Hernández, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, Alirio Uribe Muñoz, James Hermenegildo Mosquera Torres, Marelen Castillo Torres y Luis Alberto Albán Urbano, mediante el cual solicitan la realización de Audiencias Públicas sobre el Proyecto de Ley No. 205 de 2022 Cámara "Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad Horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones" Cabe anotar que en comunicación del H. Representante Oscar Sánchez, la cual se adjunta, enuncia las ciudades en las cuales se realizarán las audiencias públicas sobre el mencionado proyecto, Bogotá, Funza, Mosquera, Facatativá, Chía, Zipaquirá, Ibagué, Tunja, Villavicencio, Medellín, Bucaramanga y Cali.

Cordial saludo,

AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO
 Secretaria General Comisión Primera

Anexo: Proposición y oficio H.R. OSCAR SANCHEZ LEON
 Esther A.

Comisión Primera de la H. Cámara de Representantes
 Carrera 7 N° 8 - 66, oficina 238 B www.camara.gov.co
 PBX: 3904050 Ext. 4288 - 4289 Email: comisionprimera@camara.gov.co

OSCAR HERNANSANCHEZ LEON
 PRESIDENTE



AMPARO YANETH CALDERON PERDOMO
 SECRETARIA