



Bogotá, D.C., abril 26 de 2024

R. C. Olga Lucia Velásquez Nieto
Senado de la república
Ciudad.

Asunto: observaciones ponencia primer debate del proyecto de Ley No. 397 de 2024 Cámara.

Honorable representante Velásquez:

Recibido el documento: Informe de ponencia para Primer Debate al Proyecto de Ley No. 397 de 2024 Cámara, "Por medio de la cual se reforma la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones". Y liderando desde 2016 el primero y único centro de investigación y estudio dedicado exclusivamente a la Propiedad Horizontal (P H), en lo sucesivo me permito exponer algunas apreciaciones esperando permitan a los honorables congresistas fortalecer desde una perspectiva social el proyecto que los ocupa.

Como espectadores de las dinámicas sociales del sector P H hemos podido validar la importancia del sector en concordancia con lo señalado en la exposición de motivos del proyecto, pues la intensificación de desarrollos inmobiliarios principalmente de uso residencial en Edificios y Conjuntos o P H sujetos al Régimen de P H (RPH) o **Ley 675 de 2001**; ha sido más notorio en los últimos quince años reconfigurando los territorios en las ciudades y municipios del país, a lo que se ha unido, un importante número de desarrollos inmobiliarios de otros usos como el comercio, la industria y los servicios institucionales por nombrar algunos. En resumen, se considera que en la P H es ahora el lugar donde se dan la mayor cantidad de interacciones sociales de los colombianos superando ampliamente los primeros propósitos legislativos de la Genesis del "marco normativo de pisos" a finales de los cuarenta del siglo pasado. Luego de más de setenta años de la P H y la mayoría de edad de su régimen normativo, se ha configurado en el imaginario colectivo que la P H se extiende sólo desde su marco normativo, por cierto, un muy limitado concepto, quizás reforzado por el influjo de años de abogados que por su formación han hecho únicamente la lectura de lo relativo a la propiedad, relegando otras aristas sociales que ameritan quizás miradas alternativas.

En el Libro "Seguridad y Convivencia en Multifamiliares" de las sociólogas caleñas Salazar, Gómez y Velásquez. Publicado en 2009, aunque su análisis se centra en P H dedicada a la vivienda, algunas de las causas señaladas han coadyuvado a la transformación señalada inicialmente: el crecimiento de la población urbana causada, no solo por las tendencias contemporáneas, sino por otros factores particulares de nuestro país, como el desplazamiento de las familias por la violencia, la búsqueda de nuevos focos de desarrollo y el desinterés gubernamental por implementar políticas agrarias que mejoren las condiciones de la vida rural; atizado por la necesidad de compactar las construcciones para reducir los costos de la tierra y de los materiales necesarios en su construcción, los gravámenes como factor de los metros cuadrados construidos.

El cambio originado está llevando a que más colombianos ahora interactúen en un espacio cerrado o copropiedad que involucra nuevas maneras de compartir los espacios, responder por nuevas obligaciones económicas y participar haciendo parte activa en las decisiones y la dirección de ellos. Desde lo habitacional, esta creciente alternativa de vivienda se presenta como la solución ideal para lograr mayor seguridad y convivencia de varias familias en un área en la cual antes podía



vivir una sola, así como poder compartir gastos de una serie de nuevos servicios comunes que de manera individual serían onerosos.

A lo anotada por las sociólogas, se suman, por una parte, las recientes modificaciones a los POT municipales que han obedecido al cada vez más creciente desarrollo del sector inmobiliario en el país bajo le modalidad de P H y, por otra parte, a políticas de vivienda y atención de la población vulnerable con programas como “cien mil casas” y “mi casa ya” con Viviendas de Interés Social (VIS), viviendas de Interés Prioritario (VIP) y Viviendas de Interés Prioritario por Asignación (VIPA).

Las interacciones sociales de los colombianos, dicho de otra forma, de las familias colombianas en los pasados tiempos de pandemia por COVID-19 con los sucesivos confinamientos y sus consecuentes limitaciones en las interacciones sociales en los espacios públicos de la ciudad y los comunes al interior de las copropiedades, con el pasar del tiempo se hicieron habituales configurando una NUEVA REALIDAD. Ciudadanos confinados en sus hogares hicieron que las miradas se centraran en sus lugares de vivienda, es decir visibilizaron la P H, que en el s. XX eran vistas como soluciones de viviendas aspiracionales, en conjuntos de entre 100 y 300 unidades de vivienda, para un ascenso en la pirámide social por las promesas de mejoras en la seguridad y servicios de uso exclusivo para los residentes, lo que coadyuvó a la ampliación de la clase media que vista desde la estratificación socioeconómica adoptada en Colombia en los ochenta se corresponde a los estratos 3 a 5.

En contraste en el s. XXI se ha utilizado como medio para atender problemas sociales propios del conflicto colombiano al proporcionar soluciones de vivienda subsidiada, principalmente en conjuntos de entre 300 y hasta más de 1500 unidades de vivienda, a población vulnerable – desplazados, víctimas de actos terroristas y afectados por situaciones de desastre o calamidad pública–, con tres tipos de viviendas: VIS, VIP Y VIPA o gratuitas, la masiva entrega de viviendas en conjuntos a la población vulnerable ha generado un aumento significativo de población viviendo en P H de los estratos socioeconómicos 1 y 2, se avizora una problemática social que se tilda como una “bomba social”, pues últimamente muchos colombianos han pasado de vivir en el campo y la casa predominante en el s. XX, a los apartamentos en multifamiliares del s. XXI.

La dimensión de lo anterior es corroborada por cifras en algunos estudios sectoriales que dan cuenta de más de diecisiete mil Edificios y Conjuntos en la capital del país, donde residen más del 75% de los bogotanos, a nivel nacional se estiman más de sesenta mil copropiedades donde residen más del 65% de los colombianos, como no todas las P H son de uso residencial, existen otros usos, se posibilita afirmar que ahora más del 80% de las interacciones sociales se dan al interior de lo común frente a lo público en las ciudades y municipios en el pasado.

Adicional a las ya mencionadas múltiples interacciones al interior de lo común, otras importancias del sector P H son:

1. Desde lo ocupacional genera un importante número de empleos directos e indirectos para atender el suministro de bienes y servicios comunes.
2. Desde lo tributario las contribuciones a los ingresos de los entes territoriales, vía principalmente por el impuesto predial, es significativa



3. Desde lo social por la densificación y heterogeneidad de la población que involucra facilita la focalización de acciones gubernamentales y sus posibles efectos sociales.
4. Desde lo territorial por las políticas recientes de vivienda y atención a la población vulnerable ha sido el sistema de construcción de vivienda llevado a cerca del 30% de los municipios del país de todas las categorías.

La P H no solo ha alcanzado importantes dimensiones territoriales por diversas causas sociopolíticas, la nueva diversidad, la alta densidad y heterogeneidad poblacional que ahora convive en Edificios y Conjuntos complejiza las interacciones sociales, toda vez que se debe reconocer cuando esta se la mira en los territorios en coincidencia con una líder sectorial valle caucana -Claudia Mera- como esquemas asociativos comunitarios que entre otras poseen las siguientes características:

- ✓ Tienen fines sociales equiparables con las Empresas sin Ánimo de Lucro (ESAL).
- ✓ Tienen una organización social de autogobierno y auto solución de controversias basada en la participación comunitaria en los tres entes internos que están integrados por copropietarios: la Asamblea de copropietarios y el consejo de administración y el comité de convivencia.
- ✓ Se han constituido en la nueva mínima unidad territorial que interactúa con su entorno próximo en los barrios o comunas.

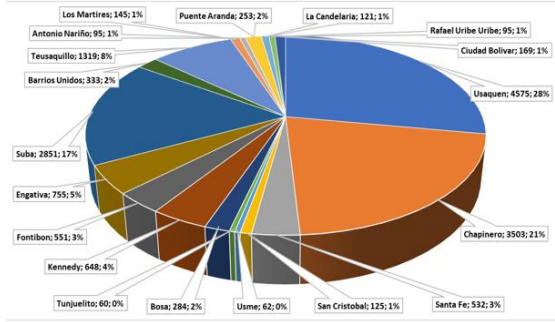
Siguiendo al maestro de la P H -Álvaro Beltrán- en lo referido a las clases de cuasicontratos entre dos o más personas uno de ellos es **la Comunidad** ejemplificada por él, entre otros, como un Edificio, un Conjunto, una Urbanización... en complemento es importante aportar las dos características principales de ella a saber: sus miembros comparten un fin común y sus regulaciones no necesariamente están escritas, pero son aceptadas tácitamente por todos y es lo que les permite mantenerse cohesionadas en el tiempo.

Aunado a todo lo anterior, por una parte, la verticalidad de los Edificios o el vivir unos debajo y otros encima hacen menos ajeno el percibir que ahora estamos más tiempo en la casa que se ha tornado adicional al lugar de vivienda, en el ambiente de estudio y la oficina de trabajo; y por otra parte, el cerco del Conjunto representado en los controles de acceso, las rejas perimetrales y múltiples dispositivos que nos aíslan de los otros, de los de afuera, del enemigo, de los extraños a la copropiedad todo en nombre de la “ seguridad”, sin embargo, estudios e indicadores sociales señalan que ahora los peligros también están dentro, de manera particular, frente a las mujeres, adultos mayores y los niños y niñas y los adolescentes.

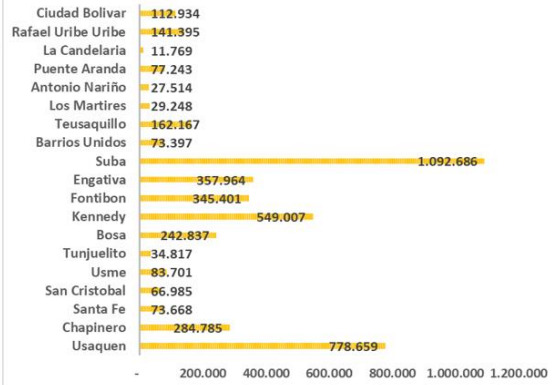
sobre el entendido que cada copropiedad requiere un -líder administrador- se puede deducir una equivalencia entre el número copropiedades y administradores de ellos en el país, que vale recordar se han hecho por vocación no solo por la no reglamentación de la idoneidad (dejada para reglamentación del gobierno nacional en el parágrafo segundo del Art. 50 de la 675), sino por la ausencia de una robusta oferta de programas de educación formal que titulen a quienes en palabras de Diana Ruiz y Juan Florido, dos escritores sectoriales desde lo social “**son gerentes de comunidad**”, lo que compartimos pues efectivamente los vemos más que administradores de recursos e inmuebles representados en los Edificios y Conjuntos como quienes lideran personas y familias que interactúan en los Inmuebles en P H.

Ejemplificando se aportan algunas cifras de estudios propios:

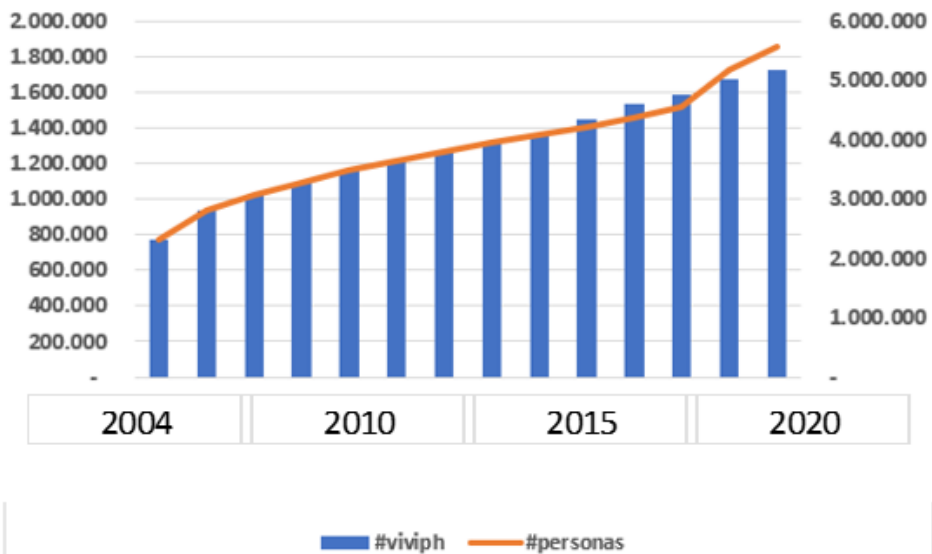
Numero de copropiedades por Localidad- Bogotá



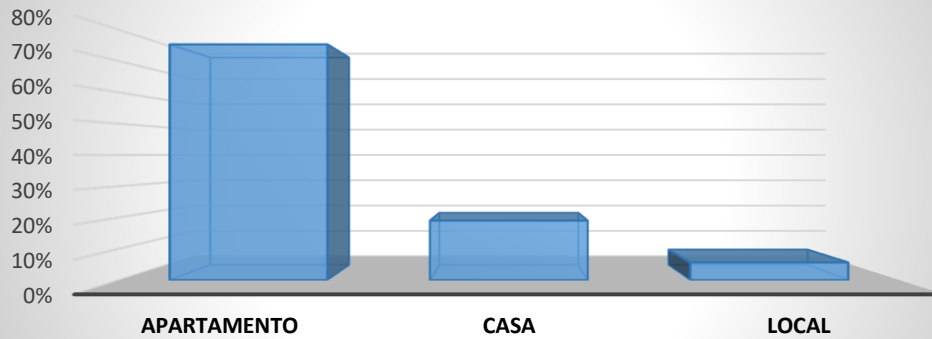
PERSONAS QUE VIVEN EN P H



Inmuebles/ Personas en P H

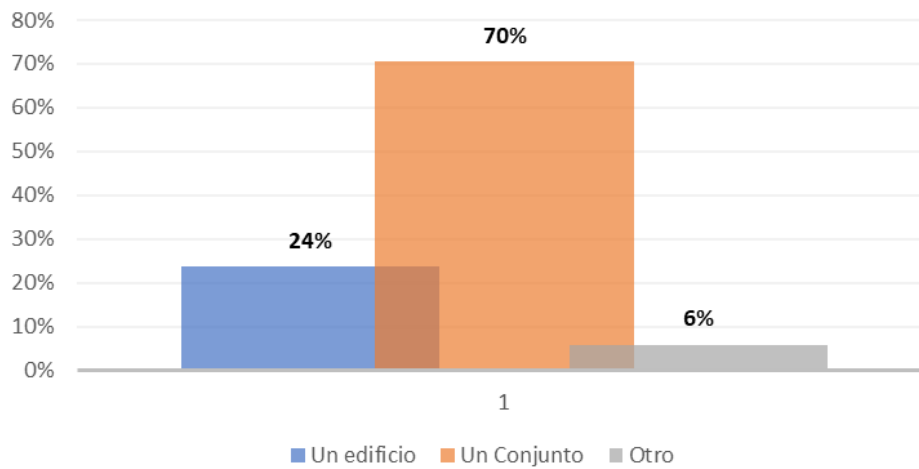


Tipo de Inmueble en la copropiedad



	Apartamento	Casa	Local
Series1	75%	19%	6%

¿La copropiedad se identifica como?



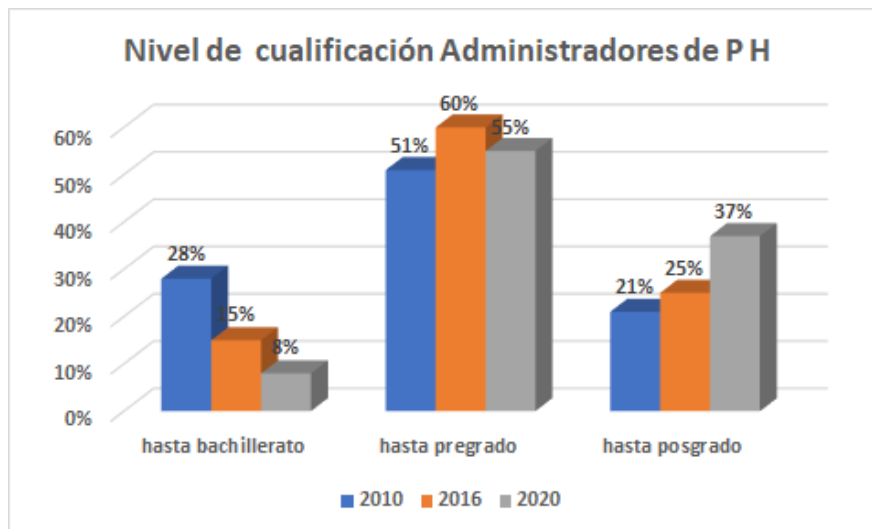
¿Quién ejerce actualmente la Administración en P H (Vivienda)?



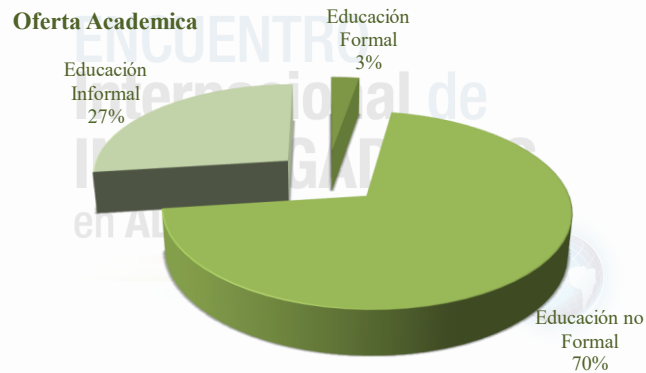
Fuente: Rojas (2010/2016)

Encuentro Internacional de Investigadores en Administración 2018

7



Hallazgos

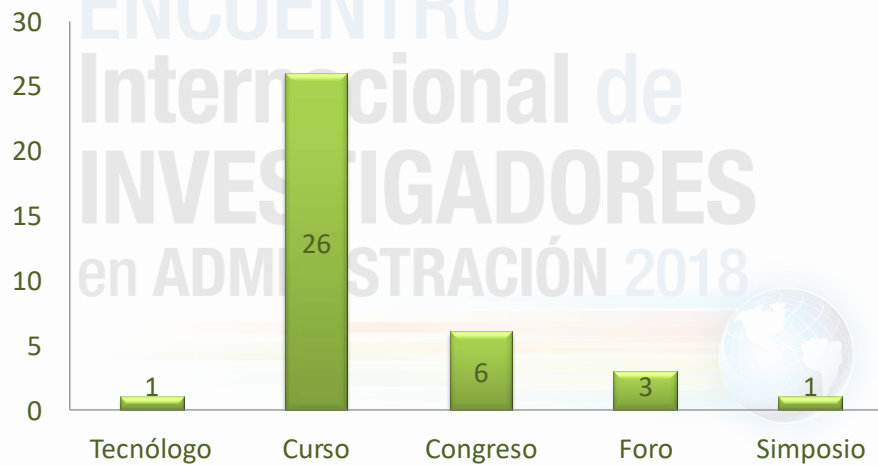


Encuentro Internacional de Investigadores en Administración 2018

16

Hallazgos

Clasificación por tipo de oferta educativa

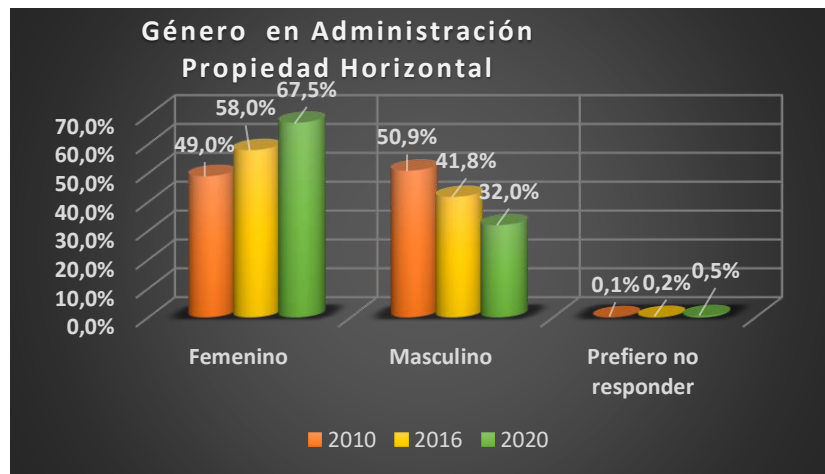
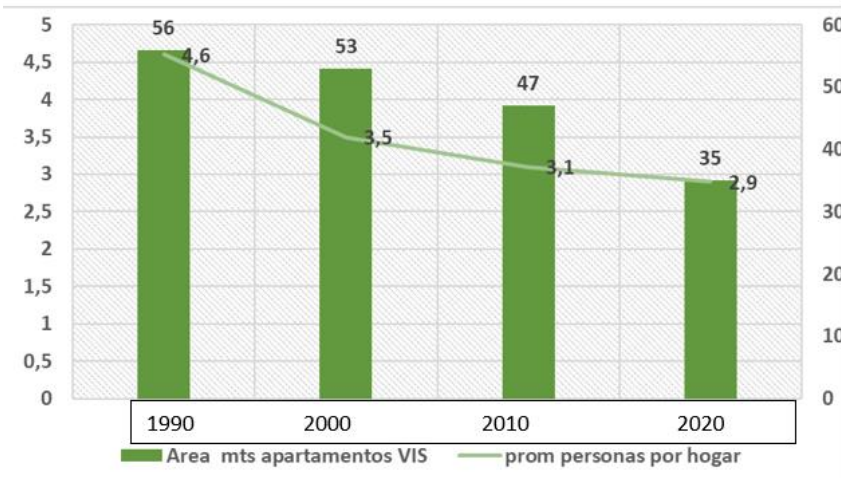


“Recurrente e Itinerante”

Encuentro Internacional de Investigadores en Administración 2018

17

PUBLICACIONES ANUALES LIBROS EN PROPIEDAD HORIZONTAL





Datos recientemente publicados, de nuestra parte, sobre el número de copropiedades por localidades de Bogotá, en donde se hace evidente el volumen no solo de inmuebles sujetos a la Ley 675 de 2001, sino otros datos deducidos a partir de estos como el promedio de unidades habitacionales, el número de familias y por ende de personas que viven allí, sí a lo anterior se suman, los empleados directos e indirectos que perciben sus ingresos al prestar sus servicios a los copropietarios— administración, vigilancia, aseo, mantenimiento, asesoría legal y contable, por nombrar algunos-, las cifras en términos de personas se podría multiplicar, siendo muy conservadores, por siete. Al ponerles cuerpos a las cifras de los inmuebles de las copropiedades o transformarlas en personas que interactúan en la P H en sus diferentes roles al interior de ella, como copropietarios, residentes, órganos de administración, prestadores directos e indirectos de bienes y servicios comunes se podría motivar un necesario cambio del saber colectivo sobre la P H, buscando vivir como **Vecinos En Armonía en Propiedad Horizontal (VEAPH) y actuando como una comunidad activa trabajando**, por una parte, del ciudadano común que le haría ser más empático con sus pares vecinos o sus dirigentes que en P H algunas veces llegan a ser una misma persona, por otra parte, de mayor prioridad actual, con los dirigentes territoriales, pues motivarían que recursos públicos pudieran beneficiar vía programas sociales a las personas que interactúan al interior de la P H, mitigando el estigma que por estar en Edificios y Conjuntos se mueven en territorio privado que riñe, sin que alguien lo dude, con la inversión social desde los recursos públicos en las familias que habitan al interior de las copropiedades.

Expuesto lo anterior, se extiende la invitación a todos ciudadanos y dirigentes territoriales a resignificar el concepto de P H concientizándose de ver la P H más allá de un marco normativo para la propiedad en Edificios y Conjuntos y comenzar a verla como familias y por ende personas, que hay que insistir tiene la más valiosa heterogeneidad por la diversidad sociocultural, económico, étnica y etaria que hacen de la organización social abierta P H transversal a múltiples problemáticas sociales del país, a nuestro parecer con el agravante de estar invisibles para los programas sociales gubernamentales por la falsa creencia de que al interior de la P H no hay vulnerabilidades, desconociendo la pobreza oculta o vergonzante que se atrincheró en esos espacios de encierro; más cuando al conocer las cifras y hacer visible el volumen de estos hechos también permite magnificar los impactos de los planes y las acciones que los líderes sociales y dirigentes territoriales lleven a sus comunidades o sus representados.

La mirada alternativa propuesta desde lo social a lo predominante centrado en lo normativo se espera propicie una oportunidad para que el actual honorable cuerpo legislativo dé prioridad a la idoneidad en la práctica administrativa el sector, reflejada en la definición de IDONEIDAD DE LOS ADMINISTRADORES DE P H o **gerentes de comunidad** cuya ocupación está codificada en la Clasificación Única de Ocupaciones para Colombia (CUOC) con el # 143941, corrigiendo lo que en la 675 se dejó en manos de los sucesivos gobiernos que desacertadamente no le dieron, la prioridad social que hoy demanda tan importante sector que visto desde el número las familias y personas no solo aporta un importantes volumen de recursos en la economía nacional, sino tienen el potencial de transformar desde el seno de esas familias la cultura ciudadana hacia una convivencia pacífica entre vecinos y con el medio ambiente.

En el documento aportado sobre el proyecto hemos identificado en la exposición de motivos la ausencia de argumentaciones de líderes sectoriales, como Servilonjas, Fedelonjas, Colegio de administradores de P H, la Cumbre Nacional de la P H, Consejo Distrital de P H, Mesa Distrital ciudadana de la P H, Hermandad latinoamericana de P H, Mesa nacional de P H, Comité de normalización de la P H, entre otras, de las cuales hacemos parte, quienes hemos participado en diversos eventos y radicado ponencias escritas desde el 2020, aportando elementos de análisis que de haberse tenido en cuenta probablemente no se hubiese perdido de vista redacciones en el articulado del presente proyecto, que desacertadamente se ve como coloquialmente se dice “Un poquito de lo mismo por enésima vez al tratar de reformar la 675”, que respondiera a las urgentes



problemáticas sectoriales que hemos identificado por medio de nuestro quehacer investigativo y siendo espectadores de las dinámicas de las interacciones sociales del sector, de los múltiples “asuntos por resolver”, en palabras de uno de los líderes sectoriales de la costa caribe, nos permitimos exponer en **orden de prioridad** uno de ellos:

1. No idoneidad en la práctica administrativa y la definición del riesgo social de la actividad del administrador de P H, en particular de uso residencial.
2. Incumplimiento de manuales de convivencia (uso de zonas comunes, animales de compañía y exceso de ruido)
3. Desarticulación de los comités de convivencia con el estatuto de la conciliación, justicias alternativa y jurisdicciones especiales.
4. Deficiente capacitación por parte del constructor-vendedor, a los nuevos copropietarios sobre lo que implica vivir en Edificios y Conjuntos en P H
5. Baja integración de los copropietarios con su entorno barrial o comunal
6. Baja participación voluntaria en los cuerpos colegiados de autogobierno y auto solución de diferencias entre actores de las copropiedades
7. Posición dominante del propietario inicial (constructor) frente a los copropietarios en el proceso de entrega de administración definitiva y zonas comunes no esenciales.
8. Desconocimiento del RPH y las dinámicas sociales de los funcionarios de las instituciones territoriales de apoyo
9. Ausencia de Inspección, Vigilancia y Control (IVC) a consejos y administradores
10. Información estadística oficial que permita entender la dimensión del sector en los diferentes ámbitos: social, cultural, económico y ambiental.

Del articulado propuesto analizamos:

Aspectos para resaltar

- ✓ En el art. 4 definición de Administrador destacable que se le entienda como “ Líder de comunidad”
- ✓ Art. 15 Seguros “Todas las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos. Igualmente, aquéllos deberán constituir pólizas de seguros para cubrir los riesgos que se puedan generar a ocupantes o visitantes en áreas comunes como piscinas, juegos infantiles, o similares, cuando se tengan estas zonas.”, la responsabilidad civil extracontractual a terceros y las zonas protegidas son una práctica que viene avanzando en la conciencia colectiva de los copropietarios.
- ✓ Art. 15 Seguros parágrafo “Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a cotizar las pólizas de seguros de las copropiedades residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados”, se corrige una dificultad actual de algunas copropiedades.
- ✓ Art. 11 parágrafo “En el evento de existir modificaciones arquitectónicas a los bienes comunes por parte del propietario inicial, que varíen las condiciones comerciales de lo ofertado, ello deberá ser aprobado por la entidad competente

- y deberá informarse dicha circunstancia a los compradores.”, se corrige una recurrente práctica de posición dominante de los constructores.
- ✓ Artículo 26. Determinación. “Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto”, corrige algunas interpretaciones sectoriales en el cálculo de los coeficientes de copropiedad.
 - ✓ Artículo 29. Participación en las expensas comunes. Parágrafo 4 “El propietario inicial participará en el pago de las expensas comunes desde el momento en que el proyecto quede adherido al reglamento de Propiedad Horizontal y se haya entregado por lo menos un inmueble al nuevo propietario, dicho pago se realizará por todas las unidades que estén integradas al Reglamento de Propiedad Horizontal. De lo anterior el propietario inicial tendrá que dejar constancia al momento de suscribir la escritura de venta del inmueble, basado en el presupuesto elaborado para tal fin”, se espera que corrija la posición dominante de los constructores, toda vez que son administradores provisionales y se presentan distorsiones en los estados de situación económica de las copropiedades.
 - ✓ Artículo 33. Naturaleza y características. Parágrafo 1 “La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.”, muy oportuna precisión.
 - ✓ Artículo 33. Naturaleza y características. Parágrafo 2 “ Para efectos de reformas en el reglamento de Propiedad Horizontal solo se deberá cancelar los costos correspondientes a un acto único sin cuantía, sin importar la cantidad de unidades privadas que componen la copropiedad.”, muy oportuna definición.
 - ✓ Artículo 39. Reuniones “La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, se podrán desarrollar de manera virtual, presencial, mixta o por cualquier medio telemático; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.”, ...sobre el desarrollo... de manera virtual, presencial, mixta o por cualquier medio telemático..., destacable “mixta o por cualquier medio telemático.”.
 - ✓ Artículo 39. Reuniones. Parágrafo 2 y 3 precisiones necesarias frente a lo actual
 - ✓ Artículo 51. Funciones del administrador. Numerales 1 y 16 “Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones.”, acertado hacer énfasis en las certificaciones requeridas, Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere, acertado lo de actas de consejos.

- ✓ Artículo 51B. Requisitos numeral 2 “Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación.”, el colocar el segundo ciclo propedéutico (el grado de tecnólogo en P H) como piso de formación ayuda a la cualificación de la actual ocupación u oficio de administrar copropiedades.
- ✓ Artículo 51B. Requisitos parágrafo 2 “Administradores Ad-Honorem. En caso de que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.”, acertado reconocer la vocación social de copropietarios en este caso.
- ✓ Artículo 55. Funciones. “ Al consejo de administración le corresponde...” oportuno expresar y precisar algunas funciones de ese subconjunto de la asamblea que representa en lo administrativo a los copropietarios.
- ✓ Artículo 55A. Prohibiciones. “ A los miembros del consejo de administración se les prohíbe:”, era imprescindible y oportuno expresarlas.
- ✓ Artículo 55B. Inhabilidades e incompatibilidades de consejo de administración. “No podrán celebrar contratos con la copropiedad o suministrar bienes o servicios directamente o por interpuesta persona:” ídem punto anterior.
- ✓ Artículo 58. Solución de conflictos. Parágrafo 2 “El propietario inicial al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias deberá informar a los copropietarios de los deberes y obligaciones que implica vivir en un régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos se entregará copia del Manual de Convivencia y deberán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal.”, podría ayudar a disminuir los conflictos entre los copropietarios.
- ✓ Artículo 58. Solución de conflictos. Parágrafo 5 “Los Centros de Conciliación de las Cámaras de Comercio desarrollarán actividades de educación y promoción de los mecanismos alternativos de solución de conflictos que se generen entre copropietarios”, oportuna y necesaria articulación.
- ✓ Artículo 89. Accesibilidad para personas con discapacidad en la deliberación. “ En caso tal que la Asamblea General, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas de la propiedad horizontal no garantice la participación de los propietarios y residentes con discapacidad en condiciones de igualdad y accesibilidad en las reuniones que se realicen, las decisiones que allí se tomen no serán de obligatorio cumplimiento para las personas con discapacidad.” , se ve reflejada la intención de ser incluyentes en virtud de la heterogeneidad de la población en P H.

- ✓ Artículo 90. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. “... acorde a sus capacidades presupuestales podrá...”
- ✓ Artículo 91. Actividades de reciclaje. “ Por su parte, las empresas prestadoras del servicio de aseo adoptarán las medidas que tenga establecidas para los descuentos en materia de recolección” , buen incentivo para desde la P H ayudar en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) # 11, 12 y 13.
- ✓ Artículo 92. Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). “ Créese el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal – RUNPH.” Se considera un buen comienzo para caracterizar el sector P H.
- ✓ Artículo 94. Inspección, vigilancia y control. “... ejercerán la inspección, vigilancia y control, IVC necesario y oportuno.
- ✓ Artículo 95. Fomento de la participación en la propiedad horizontal. “Las autoridades públicas propenderán por la formulación de políticas públicas territoriales”, por la dimensión sectorial y su heterogeneidad muy oportuno y necesario.
- ✓ Artículo 96. Consejos locales, Municipales Y Distritales De Propiedad Horizontal. “En los municipios y distritos podrán crearse consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, como instancias de participación ciudadana en materia de asuntos referentes a propiedad horizontal.”, buena oportunidad de replicar haciendo benchmarking de la experiencia de más de 15 años de las instancias de participación externas en la P H de Bogotá, dicho sea de paso, son una iniciativa ciudadana de 2006 aprox.
- ✓ Artículo 97. Consejo nacional de propiedad horizontal. “ Podrá crearse...”, ídem anterior.

Aspectos que generan dudas o son innecesarios en el RPH

- En el art. 2 Principios, “accesibilidad” se considera que la accesibilidad tiene su reglamentación aplicable en P H, inconveniente engrosas el texto del RPH con temas ya regulados.
- Art. 5 parágrafo 3 “Además de las regulaciones mínimas establecidas por la Ley, los reglamentos de propiedad horizontal podrán incluir normas para garantizar la práctica continua y efectiva de actividades mercantiles en los bienes privados. Asimismo, la asamblea podrá establecer obligaciones específicas para los propietarios de dichos bienes privados. Esta disposición será aplicable únicamente en aquellos casos en los que las actividades mercantiles a desarrollar no estén prohibidas por la asamblea de copropietarios mediante mayoría calificada de la propiedad horizontal correspondiente.”, crea dudas motivar una innecesaria duda de los usos con los cuales fue solicitado, adquiridos y autorizado el uso de los bienes privados.
- Art. 8 parágrafo 2 “En caso de ausencia absoluta por parte del Administrador como Representante Legal de la persona jurídica, el Presidente de la Asamblea o del Consejo de Administración, en el supuesto de haberlo, asumirá la responsabilidad durante el plazo que se requiera para modificar la

representación legal”, Inconveniente posibilidad de dos presidentes que tienen funciones muy diferentes, proponemos que sea el presidente del consejo en ausencia de que al momento de con tratar al administrador no se haya contemplado su suplencia.

- Art. 15 Seguros “Cuando la copropiedad sea operadora o administradora directa de unidades privadas destinadas a la prestación de servicios de alojamiento y hospedaje, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad contra daños a huéspedes y a terceros. Esta póliza deberá cubrir cualquier siniestro que se presente durante la prestación del servicio de alojamiento turístico. Como mínimo, deberá cubrir los riesgos de muerte, incapacidad permanente, incapacidad temporal, lesiones, daños a bienes de terceros y gastos médicos.”, si bien es cierto, que los arrendamientos inferiores a 30 días se han identificado al interior de las copropiedades, se ve ambigüedad frente al uso aprobado en los proyectos, particularmente en los de vivienda familiar.
- Art. 15 Seguros “El gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra incendio y terremoto, de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción; al igual que para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3.”, por experiencia social el dejar temas por reglamentar al gobierno de turno es inconveniente.
- Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Numeral 3 “Aprobación de expensas comunes diferentes de las ordinarias.” Por prácticas actuales se sugiere precisar... las cuotas extraordinarias para proyectos no esenciales.
- Artículo 51. Funciones del administrador. Parágrafo 1 “Es deber del administrador, contar en todo momento con vías de comunicación abiertas a los propietarios para cabal cumplimiento de las funciones establecidas en este artículo”, se sugiere precisar apoyado en las tic de la copropiedad.
- Artículo 51B. Requisitos numeral 2 “...o que cuente con certificación en competencia otorgada por Organismo Nacional de Acreditación de Colombia.”, se sugiere expresar certificación por competencias laborales (indistintamente del referente normativo utilizado) o técnicas sectoriales.
- Artículo 51B. Requisitos numeral 2 “También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas, contables o legales.”, al expresar tan solo tres grupos de profesiones se deja de lado muchos otros profesionales que hoy fungen como administradores, en virtud de la no reglamentación de la idoneidad y un solo programa de formación profesional ofertado en Colombia por el Servicio Nacional de Aprendizaje SENA desde 2011.
- Artículo 58A. Manual de convivencia. “La propiedad horizontal deberá elaborar y socializar un manual de convivencia de acuerdo a sus necesidades e intereses...” frente a lo expresado en el parágrafo 2 del art. 58, más que elaborar sería ajustar el entregado por el constructor.
- Artículo 91. Actividades de reciclaje. Parágrafo 2 “, se sugiere que sea de inmediato, el planeta no da espera.

- Artículo 94. Inspección, vigilancia y control. “... ejercerán la inspección, vigilancia y control, el IVC podría ser ejercido por un cuerpo colegiado idóneo que nazca democráticamente y por méritos sectoriales del seno de todos y cada uno de los actores sectoriales, haciendo énfasis en “todos y cada uno”.
- Artículo 101. Mejoramiento de las áreas comunes. “Con el objetivo de elevar la calidad de vida de los residentes...” se debería contemplar en todos los casos siempre y cuando sea en programas de impacto social en las familias y por ende en las personas que interactúan al interior de las copropiedades, argumentación más amplia en párrafos anteriores.

Aspectos que podrían ser mejorados, inconvenientes o ausentes

- En el art 3 definiciones “El reglamento de propiedad horizontal será **un anexo** de la escritura pública de la propiedad horizontal, en el evento de modificación o reforma solo se realizará sobre el contenido del anexo.”, si en la práctica actual el RPH hace parte integral de la escritura y aun así los constructores y quien aprueba los proyectos no garantizan que sea integrado debidamente, al ser un anexo nos crea dudas sobre su deber ser.
- Artículo 51. Funciones del administrador. Párrafo 2 “El Gobierno Nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, el contenido, las causas, el correctivo, la forma y el proceso del régimen de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley por parte de los administradores.” Por lo vivido se ve lejano el cumplimiento de lo expresado, adicionalmente, el pretender que solo con un régimen sancionatorio a solo uno de los actores sectoriales se pudiera enderezar las prácticas en la P H, no solo estigmatiza al administrador sino se asume que es el culpable de todo en P H, si bien es cierto, es el líder de la comunidad no es el único responsable de las actuales dinámicas sectoriales.
- Artículo 51A. Inscripción. “Cualquier persona que ejerza o pretenda ejercer como administrador de propiedad horizontal deberá inscribirse en el Registro Único, suministrando información verídica y actualizándola cuando haya lugar.” Crea dudas implementar una especie de “lista negra” que se insiste estigmatiza a quienes ejercen como administradores, es conveniente dar una mayor discusión social de todo aquello que pretenda estigmatizar a solo un actor de la interacción social en P H.
- Artículo 88. Accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores. “Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles...”, focalizar en unidades inmobiliarias cerradas no aporta.
- Artículo 93. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). “Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único...”, se considera estigmatizador de los líderes de comunidades, se requiere una discusión social más amplia para enfocar en ayudar y no señalar.



- Artículo 94. Inspección, vigilancia y control. “Las alcaldías distritales, municipales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control”, IVC en manos de entes territoriales dudoso efectivo ejercicio.
- Artículo 100. De los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal. “ La ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal está permitida, salvo que la asamblea de copropietarios lo prohíba mediante mayoría calificada, enfáticamente se ve nocivo cambiar el sentido de la autorización de la asamblea, si hoy día, se ven prácticas contrarias a la Ley, se considera innecesario poner a la asamblea a prohibir más aún cuando los arrendamientos de menos de 30 días tienen se propia legislación.

Finalmente, el buen número de elementos acertados se ven mancillados por las impactantes inconveniencias de lo que señalamos como aspectos que podrían ser mejorados, inconvenientes o ausentes, esperamos una reflexión frente al presente y dispuestos dar las discusiones sociales pertinentes aclarando que el presente documento recoge en resumen, lo discutido en varias y variadas reuniones de los estudiantes y docentes investigadores sociales de la P H activos y adscritos al Observatorio.

de ustedes:



LEONEL ROJAS ORTIZ

Director Científico

Administrador Público – ESAP, T.P. 1149321-T

Magister en Administración - Universidad del Valle

Especialista en Docencia e Investigación Universitaria - Universidad Sergio Arboleda

Dignatario Mesa Sectorial de Gestión Administrativa – SENA

Experto técnico Unidad Normalización Sectorial Administración Propiedad Horizontal - Fedelonjas.

Consejero local Propiedad Horizontal localidad Suba – Bogotá

Cel. 311 8 76 86 67 – 320 6 10 73 71

E-mail alterno: noelrotiz@yahoo.com