



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

## INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY 022 DE 2015 CÁMARA.

Por medio de la cual se adicionan y complementan algunos artículos a la Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal. **ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA** por medio de la cual se modifica la Ley 675 de 2001 sobre Régimen de Propiedad Horizontal y se dictan otras disposiciones.

Bogotá, D. C., 14 de diciembre de 2015

Doctor

MIGUEL ÁNGEL PINTO HERNÁNDEZ

Presidente

Comisión Primera Constitucional Permanente

Cámara de Representantes

La Ciudad.

**Referencia: Informe de ponencia para primer debate al Proyecto de ley número 022 de 2015 Cámara, por medio de la cual se adicionan y complementan algunos artículos a la Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal. Acumulado con el Proyecto de ley número 120 de 2015 Cámara, por medio de la cual se modifica la Ley 675 de 2001 sobre Régimen de Propiedad Horizontal y se dictan otras disposiciones.**

---

### Síntesis del proyecto

A través del proyecto de ley en estudio, se busca modificar la Ley 675 de 2001 sobre Propiedad Horizontal, con el objetivo de adecuarla a los requerimientos que han surgido de la práctica y hacen necesarios cambios para un funcionamiento adecuado.

---

### Trámite del proyecto

**Proyecto de ley número 022 de 2015 Cámara, por medio de la cual se adicionan y complementan algunos artículos a la Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal.**

**Origen:** Congresional

**Autor:** honorable Representante *Nicolás Albeiro Echeverry Alvarán.*

---

**Proyecto publicado:** *Gaceta del Congreso* número 513 de 2015

**Radicado:** Julio 23 de 2015

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



**Proyecto de ley número 120 de 2015 Cámara, por medio de la cual se modifica la Ley 675 de 2001 sobre Régimen de Propiedad Horizontal y se dictan otras disposiciones.**

**Origen:** Congresional

**Autor:** honorable Representante *Olga Lucía Velásquez*

---

**Proyecto publicado:** *Gaceta del Congreso* número 745 de 2015

**Radicado:** Septiembre 22 de 2015

---

### **Competencia y asignación de ponencia**

Conforme a lo expresado en el artículo 150 de la Ley 5ª de 1992, doy cumplimiento a la designación que me fue otorgada en rendir informe de ponencia ante la Honorable Comisión Primera, del Proyecto de ley número 022 de 2015 Cámara, *por medio de la cual se adicionan y complementan algunos artículos a la Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal.* Acumulado con el Proyecto de ley número 120 de 2015 Cámara, *por medio de la cual se modifica la Ley 675 de 2001 sobre Régimen de Propiedad Horizontal y se dictan otras disposiciones.*

### **Marco Jurídico**

#### **Fundamento Constitucional:**

**Artículo 58.** Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores.

Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



**Artículo 59.** En caso de guerra y solo para atender a sus requerimientos, la necesidad de una expropiación podrá ser decretada por el Gobierno nacional sin previa indemnización.

En el expresado caso, la propiedad inmueble solo podrá ser temporalmente ocupada, para atender a las necesidades de la guerra, o para destinar a ella sus productos.

El Estado será siempre responsable por las expropiaciones que el Gobierno haga por sí o por medio de sus agentes.

**Artículo 60.** El Estado promoverá, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad.

Cuando el Estado enajene su participación en una empresa, tomará las medidas conducentes a democratizar la titularidad de sus acciones, y ofrecerá a sus trabajadores, a las organizaciones solidarias y de trabajadores, condiciones especiales para acceder a dicha propiedad accionaria. La ley reglamentará la materia.

#### **Fundamento legal:**

El artículo 669 del Código Civil consagra el derecho de dominio o propiedad como *¿¿ el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno¿.*

En Colombia hacia 1948 se transformaron los conceptos urbanísticos que se venían desarrollando en la época, dado que las construcciones de arquitectura neoclásica y francesa fueron reemplazadas por edificios de varios pisos. Esta circunstancia generó la necesidad de regular mediante la Ley 182 de 1948 esta nueva forma de convivir.

Hacia 1985 nace la Ley 16 que crea la persona jurídica distinta a los propietarios y se le asigna una función y un objeto, que fue, dirigir y administrar los bienes de uso o servicio común.

Posteriormente y con el propósito de recoger las distintas disposiciones que existían en materia de propiedad horizontal y unificar criterios, surge la Ley 675 de 2001 como un régimen legal y especial por la coexistencia de dos clases de bienes, los privados y los comunes.

#### **Fundamento jurisprudencial:**

Nuestra Carta Política reconoce la propiedad privada y garantiza su respeto, sin embargo el derecho de propiedad tiene límites que señalan frente a este derecho la prevalencia del interés social, esto es, la preeminencia de los fines colectivos sobre el interés particular y así lo ha plasmado la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia:

*¿En este punto, es claro que el orden constitucional reconoce la propiedad privada y sólo condiciona su ejercicio de dominio y disposición por motivos de interés y utilidad pública en consecuencia, la facultad conferida al legislador por la Carta Política frente al tema, hace parte*

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



**INFORMACIÓN & SOLUCIONES**

*de la cláusula general de competencia atribuida al cuerpo colegiado para que, en ejercicio de la deliberación democrática, establezca las reglas que considere necesarias al organizar el desarrollo de la vida en sociedad. De este modo, la Corte Constitucional se encuentra frente a un aspecto en donde la intensidad del control se define dentro del marco constituido por la protección del interés social y la utilidad pública y por la facultad general que tiene el legislador para reglamentar el ejercicio del derecho de propiedad privada.* (T-630 de 1997).

Los habitantes de conjuntos residenciales o edificios se encuentran subordinados respecto de las decisiones tomadas por esos entes, los administradores y las juntas administradoras, toda vez que las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal obligan a todos los habitantes de la unidad familiar, incluso vinculan a terceros adquirentes. Por consiguiente, los residentes deberán acatar y someterse a las órdenes proferidas por quienes, de acuerdo con lo señalado en el reglamento de copropiedad y por las leyes, deben administrar el conjunto, so pena de ser sancionados a través de un proceso ejecutivo o de un proceso verbal sumario, pues está demostrado que los copropietarios se encuentran subordinados a las decisiones que tomen la Asamblea General de Propietarios y la administradora que ejecuta la determinación.

### **Estructura del proyecto y modificaciones propuestas**

Se proponen modificaciones con base en las recomendaciones de Fasecolda, Camacol, la Cooperativa Multiactiva de Edificios y Conjuntos de la Propiedad Horizontal ¿Coopropiho Ltda.¿ y de los ciudadanos: Fernando Fonseca Jiménez y el doctor Jaime Rodrigo Camacho Melo, al Proyecto de ley número 022 de 2015 Cámara, *por medio de la cual se adicionan y complementan algunos artículos a la Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal.* Acumulado con el Proyecto de ley número 120 de 2015 Cámara, *por medio de la cual se modifica la Ley 675 de 2001 sobre Régimen de Propiedad Horizontal y se dictan otras disposiciones.*

<b>PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA</b>	<b>MODIFICACIONES PROPUESTAS</b>
Artículo 1º. <i>Modifíquese el numeral 2 del artículo 13 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo IV, de la reconstrucción del edificio o conjunto, quedará así:</i> 2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro sea superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número	<b>Artículo 1º.</b> <i>Modifíquese el numeral 2 del artículo 13 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo IV, de la reconstrucción del edificio o conjunto, quedará así:</i> 2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro sea superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

<p><b>PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA</b></p>	<p><b>MODIFICACIONES PROPUESTAS</b></p>
<p>plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.</p>	<p>plural de propietarios que representen al menos el setenta y cinco por ciento (<b>75%</b>) de los coeficientes de propiedad.</p>
<p>Artículo 2°. <i>Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo IV, de la reconstrucción del edificio o conjunto, quedará así:</i> Artículo 15. <i>Seguros.</i> Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal se obligan a constituir pólizas o contratos de seguros contra todos los riesgos, susceptibles de ser asegurados, tanto para daños materiales como patrimoniales, de acuerdo con los principios comunes de la contratación de los seguros, según la legislación colombiana.</p>	<p><b>Artículo 2°.</b> <i>Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo IV, de la reconstrucción del edificio o conjunto, quedará así:</i> Artículo 15. <i>Seguros.</i> Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal <b>deben estar protegidos mediante pólizas de seguros contra todos los riesgos asegurable que causen daños materiales, de acuerdo con los principios comunes que rigen la contratación de seguros. Así mismo podrán contratar seguros que cubran riesgos patrimoniales que protejan a la propiedad horizontal de la responsabilidad en que pudiera incurrir frente a terceros y de las pérdidas que pudieran sufrir por la gestión de sus administradores.</b></p>
<p>Artículo 3°. <i>Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo IV, de la reconstrucción del edificio o conjunto, quedará así:</i> Parágrafo 2°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros de daños, quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que esta sea procedente. Si el inmueble no es habitable, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.</p>	<p><b>Artículo 3°.</b> <i>Modifíquese el parágrafo 2° del artículo 15 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo IV, de la reconstrucción del edificio o conjunto, quedará así:</i> Parágrafo 2°. Las indemnizaciones provenientes <b>de estos seguros</b>, quedarán afectadas en primer término a <b>la reparación o reconstrucción</b> del edificio o conjunto en los casos que sea procedente. Si el <b>inmueble no puede ser reconstruido</b>, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.</p>
<p>Artículo 4°. <i>Adiciónese el parágrafo 3° y 4° al artículo 15 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo IV, de la reconstrucción del edificio o conjunto, quedará así:</i> Parágrafo 3°. En la constitución de pólizas de seguros, se deben contemplar los riesgos de incendio, terremoto, y otras causas que conlleven a pérdidas</p>	<p><b>Artículo 4°.</b> <i>Adiciónese el parágrafo 3 y 4 al artículo 15 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo IV, de la reconstrucción del edificio o conjunto, quedará así:</i> Parágrafo 3°. En la constitución de pólizas de seguros, se deben contemplar los riesgos de incendio, <b>hurto</b>,</p>

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

<p><b>PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA</b></p>	<p><b>MODIFICACIONES PROPUESTAS</b></p>
<p>materiales de los bienes comunes y del patrimonio (Responsabilidad Civil y Riesgos Financieros) de un edificio o conjunto de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.</p> <p><del>Parágrafo 4°. La Póliza o contrato de Responsabilidad Civil se basa en el principio general de responsabilidad por culpa, y nace de la obligación de indemnizar a un tercero por los daños y perjuicios causados, de cuyas consecuencias, sea civilmente responsable el Edificio o Conjunto.</del></p>	<p><b>equipo electrónico, rotura de maquinaria, riesgos catastróficos, responsabilidad civil y riesgos financieros</b>, entre otras causas que puedan generar pérdidas materiales de los bienes comunes y <b>menoscabos patrimoniales a la Propiedad Horizontal.</b></p> <p><b>Parágrafo 4°. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país que tengan aprobado el ramo de incendio, deberán expedir las pólizas de seguros a que se refiere el parágrafo primero, independiente de la antigüedad del inmueble y de su lugar de ubicación.</b></p>
<p>Artículo 5°. <i>Adiciónese el parágrafo 3° al artículo 24 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo VI, de los bien es comunes, quedará así:</i></p> <p>Parágrafo 3°. El administrador provisional nombrado por la constructora, no podrá recibir por parte de la misma ningún bien común. Solo lo podrá hacer el administrador elegido por la Asamblea de copropietarios con acompañamiento del comité nombrado para el recibo, previo concepto de curaduría y planeación municipal que certifique el estado de estos bienes y de la estructura en general.</p>	<p>Sin modificación.</p>
<p>Artículo 6°. <i>Adiciónese el parágrafo 3° al artículo 29 de la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo VII, de la contribución a las expensas comunes, quedará así:</i></p> <p>Parágrafo 3°. Cuando existan subniveles en los edificios residenciales comerciales o mixtos, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso sí estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, escaleras eléctricas, montacargas u otros medios elevadores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general.</p>	<p><b>Artículo 6°. Modifíquese el parágrafo 3° del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo VII, de la contribución a las expensas comunes, quedará así:</b></p> <p><b>Parágrafo 3°. Cuando existan subniveles en los edificios residenciales, comerciales o mixtos, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso, estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, escaleras eléctricas, montacargas u otros medios elevadores, cuando sean necesarios para acceder a su parqueadero, depósito, o a otros bienes comunes de uso y goce general.</b></p>

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

<p><b>PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA</b></p>	<p><b>MODIFICACIONES PROPUESTAS</b></p>
	<p><b>Artículo 7°.</b> <i>Adiciónese el artículo 29 A, a la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo VII, de la contribución a las expensas comunes, quedará así:</i></p> <p><b>Artículo 29 A ; Exoneración de paz y salvo.</b> <b>Cuando las copropiedades sean bifamiliares que no pertenecen a conjunto cerrado y no cuenten con administración, no será requisito indispensable el paz y salvo para efectos de transferencia de la propiedad.</b></p>
<p>Artículo 7°. <i>Adiciónese el párrafo 2° y 3°, al artículo 35 de la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo IX, de la propiedad horizontal como persona jurídica, quedará así:</i></p> <p>Parágrafo 2°. El Consejo de Administración no podrá disponer de estos recursos sin autorización de la Asamblea General de Copropietarios, ni podrá disponer de ellos para cubrir gastos ordinarios que se encuentren dentro del presupuesto anual.</p> <p>Parágrafo 3°. Este fondo es obligatorio, su apertura debe ser en una cuenta bancaria independiente de la de expensas comunes y contablemente existirá en cuenta independiente.</p>	<p>Sin modificación, quedaría como artículo 8°.</p>
<p>Artículo 8°. <i>Adiciónese el párrafo 3° y 4°, al artículo 39 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo X, de la Asamblea General, quedará así:</i></p> <p>Parágrafo 3°. La convocatoria para las reuniones de forma extraordinaria se hará con cinco (5) días calendario de acuerdo a los requisitos establecidos en el párrafo 1° de este artículo.</p> <p>Parágrafo 4°. Cuando la convocatoria sea efectuada por la quinta parte de los coeficientes de la copropiedad, deberán adjuntar el listado de los copropietarios citantes y hacer entrega de este al administrador quien deberá convocar a la Asamblea al día siguiente al recibo de la convocatoria, una vez verifique el cumplimiento de los requisitos mencionados en el presente artículo, ni el</p>	<p>Sin modificación, quedaría como artículo 9°.</p>

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

<p><b>PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA</b></p>	<p><b>MODIFICACIONES PROPUESTAS</b></p>
<p>administrador ni el Consejo de Administración podrán dilatar u obstaculizar la realización de la reunión, so pena de ser sancionado por la misma.</p>	
<p>Artículo 9°. <i>Adiciónese párrafo, al artículo 41 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo X, de la Asamblea General, quedará así:</i> Párrafo. Las reuniones de segunda convocatoria deberán hacerse en el tiempo estipulado en el artículo anterior, salvo que <del>en</del> el reglamento estipule expresamente otro día diferente indicando la hora y fecha, de lo contrario no podrá realizarse en un día diferente y si se llegare a realizar por fuera de estas, las decisiones allí tomadas serán nulas.</p>	<p><b>Artículo 10.</b> <i>Adiciónese párrafo, al artículo 41 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo X, de la Asamblea General, quedará así:</i> Párrafo. Las reuniones de segunda convocatoria deberán hacerse en el tiempo estipulado <b>en este artículo</b>, salvo que el reglamento estipule expresamente otro día diferente indicando la hora y fecha, de lo contrario no podrá realizarse en un día diferente y si se llegare a realizar por fuera de estas, las decisiones allí tomadas serán nulas.</p>
<p>Artículo 10. <i>Adiciónese párrafo al artículo 46 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo X, de la Asamblea General, quedará así:</i> Párrafo. Las reuniones ordinarias o extraordinarias de la asamblea general de copropietarios deberán ser grabadas en medios de audio o video para tenerse como medios de prueba de las decisiones en ella tomadas y ante una eventual impugnación del acta; esta grabación deberá al igual que el acta respectiva estar disponible y bajo custodia y responsabilidad del administrador, si esta es solicitada por cualquier copropietario, esta deberá ser copiada y entregada y el costo de la reproducción correrá por parte de quien lo solicite.</p>	<p>Sin modificación, quedaría como artículo 11.</p>
<p>Artículo 11. <i>Adiciónese el artículo 46A de la Ley 675 de 2001, Título 1, del Capítulo X de la Asamblea General, quedará así:</i> Poderes. El copropietario que no pueda asistir a las reuniones de asamblea, debe otorgar poder especial, escrito para que lo represente con voz y voto de la reunión, y solo podrá ejercer el derecho al voto a quien se le haya otorgado el poder.</p>	<p><b>Artículo 12.</b> <i>Adiciónese el artículo 39A de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo X, de la Asamblea General, quedará así:</i> Poderes. El copropietario que no pueda asistir a las reuniones de asamblea, debe otorgar poder especial, escrito para que lo represente con voz y voto <b>en</b> la reunión, y solo podrá ejercer el derecho al voto a quien se le haya otorgado el poder.</p>

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**





INFORMACIÓN & SOLUCIONES

<p><b>PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA</b></p>	<p><b>MODIFICACIONES PROPUESTAS</b></p>
<p>Parágrafo 1°. Todo poder, debe ser especial y para la reunión que para este se otorgue, no podrá este ser utilizado de forma permanente, salvo en los casos que el poderdante lo exprese explícitamente en él.</p> <p>Además de lo anterior, el poder debe contener nombres completos de poderdante y apoderado, número de cédula de ciudadanía de ambos, número del inmueble del que es propietario, fecha y hora de la reunión para la que está otorgado el poder, firmas de ambos y debe especificar si este se da por una sola vez o indefinido.</p>	<p>Parágrafo 1°. Todo poder, debe ser especial y para la reunión que para este se otorgue, no podrá este ser utilizado de forma permanente, salvo en los casos que el poderdante lo exprese explícitamente en él.</p> <p>Además de lo anterior, el poder debe contener nombres completos de poderdante y apoderado, número de cédula de ciudadanía de ambos, número del inmueble del que es propietario, fecha y hora de la reunión para la que está otorgado el poder, firmas de ambos y debe especificar si este se da por una sola vez o indefinido.</p>
<p>Parágrafo 2°. Ningún miembro del Consejo de Administración, ni el administrador, ni el revisor fiscal, ni ningún otro empleado al servicio de la administración podrá representar a ningún copropietario, el poder otorgado a alguna de las personas antes mencionadas será nulo.</p> <p>Quien asista como representante delegado por un copropietario mediante poder, solo podrá ejercer la representación como máximo a tres copropietarios y no podrá exceder el número de poderes.</p>	<p>Parágrafo 2°. Ningún miembro del Consejo de Administración, ni el administrador, ni el revisor fiscal, ni ningún otro empleado al servicio de la administración podrá representar a ningún copropietario, el poder otorgado a alguna de las personas antes mencionadas será nulo.</p> <p>Quien asista como representante delegado por un copropietario mediante poder, solo podrá ejercer la representación como máximo a tres copropietarios y no podrá exceder el número de poderes.</p>
<p>Artículo 12. <i>Adiciónese parágrafo 3° y 4° al artículo 50 de la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo XI, del administrador del edificio o conjunto, quedará así:</i></p> <p>Parágrafo 3°. Todo administrador de propiedad horizontal deberá capacitarse en una institución educativa en nivel tecnológico o profesional, o certificar competencias en la entidad que el Gobierno designe para tal fin para poder ejercer el cargo.</p> <p>Parágrafo 4°. Todo administrador de propiedad horizontal deberá certificarse en una institución educativa en nivel tecnológico o profesional, o acreditar competencias en la entidad que el Gobierno designe para tal fin para poder ejercer el cargo.</p>	<p><b>Artículo 13.</b> Modifíquese el artículo 50 y <i>Adiciónese parágrafo 4°, 5°, y 6° de la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo XI, del administrador del edificio o conjunto, quedará así:</i></p> <p><b>Artículo 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la Asamblea General de propietarios, siempre y cuando se encuentre estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, caso contrario, el Administrador será nombrado por el Consejo de Administración en todos los edificios o conjuntos de uso residencial y en los edificios o conjuntos mixtos, para el periodo que se prevea en el</b></p>

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

<b>PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA</b>	<b>MODIFICACIONES PROPUESTAS</b>
	<p>reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.</p> <p>Parágrafo 4°. Para ser administrador se requiere de cualquier título proveniente de carrera profesional o técnica, que sea afín a la actividad de administrador de la propiedad horizontal. Para estos efectos, le corresponde a la Asamblea General o al Consejo de Administración determinar la correspondiente afinidad de profesiones o carreras técnicas. Además de lo anterior, deben cumplir con la capacitación que la presente ley se exige.</p> <p>Como excepción a lo anterior, quienes ya se encuentren ejerciendo dicha actividad y no cuenten con una carrera técnica o profesional, podrán ser reelegidos al cargo, siempre y cuando, cuenten con autorización de la Asamblea General o Consejo de Administración, según el caso, donde conste que su trayectoria ha sido intachable.</p> <p>Parágrafo 5°. Todo administrador para poder ejercer el cargo, deberá certificar capacitación en propiedad horizontal de mínimo 120 horas en una entidad que el Gobierno designe para tal fin.</p> <p>Parágrafo 6°. El Gobierno dentro de los seis (6) meses siguientes a la promulgación de esta ley, deberá determinar la o las entidades que llevarán a cabo la formación aquí descrita.</p> <p>Parágrafo transitorio. Quienes se encuentren ejerciendo la actividad de administrador de propiedad horizontal a la entrada en vigencia de la presente ley, deberán hacer la capacitación de que trata la presente.</p>

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

<p><b>PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA</b></p>	<p><b>MODIFICACIONES PROPUESTAS</b></p>
<p>Artículo 13. <i>Adiciónese los numerales 14, 15, 16 y 17 al artículo 51 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo XI, del administrador del edificio o conjunto, quedará así:</i></p> <p>14. Contratar las obras previstas y ordenadas por la Asamblea General de Copropietarios.</p> <p>15. Llevar a cabo los actos y contratos necesarios para la conservación, protección y sostenimiento de la copropiedad.</p> <p>16. Capacitar a los copropietarios y empleados a su cargo en todo lo relacionado con la Propiedad Horizontal, manual de convivencia y resolución de conflictos.</p> <p>17. Llevar a cabo la convocatoria, recepción de hojas de vida, selección y contratación del personal que laborará bajo su mandato.</p>	<p>Sin modificación, salvo la numeración que correspondería al artículo 14.</p>
<p>Artículo 14. <i>Modifíquese el artículo 53 de la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo XII, del Consejo de Administración, quedará así:</i></p> <p><b>Artículo 53. <i>Obligatoriedad.</i></b> Los edificios o conjuntos de uso residencial, comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por</p>	<p><b>Artículo 15. <i>Modifíquese el artículo 53 de la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo XII, del Consejo de Administración, quedará así:</i></b></p> <p>Artículo 53. <i>Obligatoriedad.</i> Los edificios o conjuntos de uso residencial, comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por</p>
<p>un número impar de tres (3) o más <u>propietarios</u> de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.</p> <p>Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un</p>	<p>un número impar de tres (3) o más <u>propietarios</u> de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.</p>

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

<p><b>PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA</b></p>	<p><b>MODIFICACIONES PROPUESTAS</b></p>
<p>número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.</p>	
<p>Artículo 15. <i>Adiciónese parágrafo 1° y 2° al artículo 53 de la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo XII, del Consejo de Administración, quedará así:</i> Parágrafo 1°. El reglamento indicará la manera en que se conformará el Consejo de Administración si este requiere o no suplentes y serán elegidos igualmente por la asamblea general de copropietarios en la modalidad de candidatos individuales por los cuales se realizará votación por cada uno de los postulados a este cargo con la mayoría calificada, la mitad más uno del quórum requerido indicando que quien se escoge será principal o suplente si se utiliza la figura de la suplencia. Parágrafo 2°. Toda persona que sea elegida como miembro del Consejo de Administración, deberá capacitarse en Reglamento de copropiedad, en ley de Propiedad Horizontal, con una intensidad horaria mínima de 4 horas.</p>	<p><b>Artículo 16.</b> <i>Adiciónese parágrafo 1° y 2° al artículo 53 de la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo XII, del Consejo de Administración, quedará así:</i> Parágrafo 1°&lt;span dir=LTR&gt;. El reglamento indicará la manera en que se conformará el Consejo de Administración. <b>Deberá estipularse si se requieren suplentes, que serán elegidos de la misma manera que los principales, por la asamblea general de copropietarios en la modalidad de candidatos individuales, por mayoría calificada.</b>  Parágrafo 2°. Toda persona que sea elegida como miembro del Consejo de Administración, deberá capacitarse en Reglamento de copropiedad, en ley de Propiedad Horizontal y con una intensidad horaria mínima de 4 horas. <b>En la entidad que el Gobierno designe para tal fin.</b></p>
<p>Artículo 16. <i>Modifíquese el artículo 55 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo XII, del Consejo de Administración, quedará así:</i> Artículo 55. <i>Funciones.</i> Al consejo de administración le corresponderá. 1. Tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal y de acuerdo a las directrices dadas por la asamblea general de copropietarios. 2. Cumplir y hacer cumplir las directrices dadas por la asamblea general de copropietarios.</p>	<p>Sin modificación, salvo la numeración que correspondería al artículo 17.</p>

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**

<p><b>PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA</b></p>	<p><b>MODIFICACIONES PROPUESTAS</b></p>
<p>3. Nombrar y remover al administrador cuando la asamblea general de copropietarios lo faculte, respetando el debido proceso y por razones justificadas.</p> <p>4. Cumplir y hacer cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal y las demás normas.</p>	
<p>Artículo 17. <i>Adiciónese el artículo 55A a la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo XII, del Consejo de Administración, quedará así:</i></p> <p>Artículo 55A. <i>Prohibiciones.</i> A los miembros del consejo de administración se les prohíbe:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Entorpecer u obstruir la labor del administrador por razones de interés personal.</li> <li>2. Utilizar su cargo para beneficios personales.</li> <li>3. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales.</li> <li>4. Administrar la copropiedad mientras sea integrante del consejo de administración, excepto a quien ejerza la presidencia.</li> <li>5. Administrar la copropiedad dentro de los dos años siguientes de haber terminado sus funciones en calidad de miembro del Consejo de Administración y que certifique las competencias que se exigen en el artículo 50 de esta norma.</li> <li>6. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad, dicha función es exclusiva del administrador.</li> </ol>	<p>Sin modificación, quedaría como artículo 18.</p>
<p>Artículo 18. <i>Modifíquese el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo XIII, del Revisor Fiscal del edificio o conjunto, quedará así:</i></p> <p>Artículo 56. <i>Obligatoriedad.</i> Los conjuntos de uso comercial, mixto y residencial, estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, Contador Público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta</p>	<p><b>Artículo 19.</b> <i>Modifíquese y adiciónese parágrafo al artículo 56 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo XIII, del Revisor Fiscal del edificio o conjunto, quedará así:</i></p> <p>Artículo 56. <i>Obligatoriedad.</i> Los conjuntos de uso comercial, mixto y residencial, estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, Contador Público, con</p>

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

<p><b>PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA</b></p>	<p><b>MODIFICACIONES PROPUESTAS</b></p>
<p>Central de Contadores, elegida por la Asamblea General de Propietarios.</p>	<p>matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegida por la Asamblea General de Propietarios.</p>
	<p><b>El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.</b></p> <p><b>Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la Asamblea General de Propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.</b></p> <p><b>Parágrafo. Las unidades residenciales que cuenten con menos de treinta (30) unidades habitacionales, no tendrán la obligatoriedad del revisor fiscal.</b></p>
<p>Artículo 19. <i>Adiciónese el párrafo al artículo 56 de la Ley 675 de 2001, título I, del Capítulo XIII, del revisor fiscal del edificio o conjunto, quedará así.</i></p> <p>Parágrafo. Las unidades residenciales que cuenten con menos de treinta (30) unidades habitacionales, no tendrán la obligatoriedad del revisor fiscal.</p>	<p>Eliminado por ser adicionado al artículo anterior.</p>
<p>Artículo 20. <i>Adiciónese los numerales 3 y 4 al artículo 58 de la Ley 675 de 2001, Título II, del Capítulo I de la solución de conflictos, quedarán así:</i></p>	<p>Sin modificación, quedaría como artículo 20.</p>

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

<p><b>PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA</b></p>	<p><b>MODIFICACIONES PROPUESTAS</b></p>
<p>3. Las alcaldías municipales mediante sus inspectores de policía se encargarán de dirimir los conflictos que se presenten y que no puedan ser solucionados por los órganos descritos en los numerales anteriores.</p> <p>4. Facúltese a los Inspectores de Policía para intervenir y solucionar los conflictos al interior de las copropiedades cuando el comité de convivencia no pueda resolverlo y previa solicitud del Administrador.</p>	
<p>Artículo 21. <i>Adiciónese el párrafo 4° al artículo 58 de la Ley 675 de 2001, Título II, del Capítulo XIII, de la solución de conflictos, quedará así:</i></p> <p>Parágrafo 4°. Las copropiedades deberán implementar y llevar a cabo planes de capacitación en solución de conflictos mínimo una vez por semestre.</p>	<p><b>Artículo 21.</b> <i>Adiciónese el párrafo 3° al artículo 58 de la Ley 675 de 2001, Título II, del Capítulo XIII, de la solución de conflictos, quedará así:</i></p> <p>Parágrafo 3.° Las copropiedades deberán implementar y llevar a cabo planes de capacitación en solución de conflictos mínimo una vez por semestre.&lt; /span&gt;</p>
<p>Artículo 22. <i>Adiciónese párrafo al artículo 60 de la Ley 675 de 2001 del Capítulo II, de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, quedará así.</i></p> <p>Parágrafo. En el evento en que las sanciones y la forma de ejecutarlas no se encuentran reguladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, respetando el debido proceso dando oportunidad a la defensa, estas no podrán ser aplicadas por vía directa, ni por orden del Consejo de Administración ni por decisiones de asamblea.</p>	<p><b>Artículo 22.</b> <i>Adiciónese párrafo al artículo 60 de la Ley 675 de 2001 del Capítulo II, de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, quedará así.</i></p> <p>Parágrafo. <b>Cuando</b> las sanciones y la forma de ejecutarlas no <b>estén</b> reguladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal o en el <b>Manual de Convivencia</b>, respetando el debido proceso, y dando oportunidad a la defensa, no podrán ser aplicadas por vía directa, ni por orden del Consejo de Administración, ni por decisiones de Asamblea.</p>
<p>Artículo 23. <i>Adiciónese el artículo 63B a la Ley 675 de 2001, al Título III, Capítulo I, Definición y naturaleza jurídica, quedará así:</i></p> <p>Artículo 63B. Las Unidades Inmobiliarias Abiertas, son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos</p>	<p><b>Artículo 23.</b> <i>Adiciónese el artículo 63B a la Ley 675 de 2001, al Título III, Capítulo I, Definición y naturaleza jurídica, quedará así:</i></p> <p>Artículo 63B. Las Unidades Inmobiliarias Abiertas, son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos</p>

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

<p><b>PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA</b></p>	<p><b>MODIFICACIONES PROPUESTAS</b></p>
<p>propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras, que no comparten un cerramiento común, que poseen vías abiertas y públicas. El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido individualmente por bloques o ingresos interiores compartidos por una puerta principal y que no comparten un cerramiento y controles de ingreso a las zonas comunes.</p>	<p>propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas <b>comunes</b>, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras, que no comparten un cerramiento común, que poseen vías abiertas y públicas. El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido individualmente por bloques o ingresos interiores compartidos por una puerta principal y que no comparten un cerramiento y controles de ingreso a las zonas comunes.</p>
<p>Artículo 24. <i>Modifíquese el artículo 64 de la Ley 675 de 2001, del Título III, Capítulo I, Definición y naturaleza jurídica, quedará así:</i> Artículo 64. <i>Constitución de Unidades Inmobiliarias Cerradas y Abiertas.</i> Las Unidades Inmobiliarias Cerradas y Abiertas, quedarán sometidas a las disposiciones de esta ley, que les sean íntegramente aplicables.</p>	<p>Sin modificación, quedaría como artículo 24.</p>
<p>Las Unidades Inmobiliarias Cerradas y Abiertas se constituirán por los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal llamados a integrarla, y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios.</p>	
<p>Artículo 25. <i>Modifíquese el artículo 82 de la Ley 675 de 2001, del Título III, Capítulo I, Definición y naturaleza jurídica, quedará así:</i> Artículo 82. <i>Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras.</i> Las Unidades Inmobiliarias Cerradas y Abiertas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas y Abiertas, que serán pagados por los copropietarios.</p>	<p><b>Artículo 25.</b> <i>Modifíquese el artículo 82 de la Ley 675 de 2001, del Título III, Capítulo I, Definición y naturaleza jurídica, quedará así:</i> Artículo 82. <i>Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras.</i> Las Unidades Inmobiliarias Cerradas y Abiertas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas y Abiertas, que serán pagados por los copropietarios.</p>
<p>Artículo 26. <i>Adiciónese artículo 87 y el parágrafo a la Ley 675 de 2001, el Título V, Capítulo I quedará así:</i></p>	<p><b>Artículo 26.</b> <i>Adiciónese artículo 87 y párrafos a la Ley 675 de 2001, el Título V, Capítulo I quedará así:</i></p>

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



<p><b>PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA</b></p>	<p><b>MODIFICACIONES PROPUESTAS</b></p>
<p>Artículo 87. Créese el Registro Único de Propiedad Horizontal (RUPH), este registro debe contener nombre y NIT de la copropiedad, dirección, barrio, ciudad, departamento, número de unidades habitacionales, clase de propiedad horizontal (residencial, mixta o comercial), nombres completos del representante legal y documento de identidad.</p> <p>Parágrafo. Todas las copropiedades regidas por la Ley 675, y aquellas que a la fecha de la creación de este registro que no se encuentren debidamente acogidas a esta norma deberán hacerlo, este registro debe ser llevado por las alcaldías; a partir de la fecha de la creación las copropiedades cuentan con un año para realizar el respectivo registro, de lo contrario serán sancionadas con multa de 50 smlv, las alcaldías serán las encargadas de hacer efectivas estas multas por intermedio de sus Inspectores de Policía.</p>	<p><b>Artículo 87. Créase el Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal, el cual será administrado por las cámaras de comercio; registro que debe dar publicidad como mínimo a la dirección de la copropiedad, tipo y fecha de documento de constitución, el nombre y el NIT, el número de unidades, clase de propiedad horizontal (residencial, mixta o comercial), nombre del representante legal y documento de identidad.</b></p> <p>Parágrafo 1°. Todas las copropiedades regidas por la Ley 675, y aquellas que a la fecha de la creación de este registro que no se encuentren debidamente acogidas a <b>esta norma deberán hacerlo. A partir de la fecha de la creación</b> las copropiedades cuentan con un año para realizar el respectivo registro, de lo contrario serán sancionadas con multa de 50 <b>smlmv</b>, las al caldfas serán las encargadas de hacer efectivas estas multas por intermedio de sus Inspectores de Policía.</p> <p><b>Parágrafo 2. °El Gobierno nacional reglamentará la operación del registro de las unidades de propiedad horizontal y definirá los derechos de anotación y certificación que remunerere los costos de operación, incluyendo una contraprestación por la administración del registro.</b></p>
<p><del>Artículo 27. Adiciónese artículo 88 y el parágrafo a la Ley 675 de 2001, el título V, capítulo I quedará así.</del></p> <p><del>Artículo 88. Créese el Consejo Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, el cual se encargará de expedir la tarjeta profesional, vigilará, controlará y sancionará a los administradores de Propiedad Horizontal.</del></p>	<p>Se suprime ya que se requiere aval del Gobierno o haber sido iniciativa de este. De lo contrario, se constituiría como vicio procedimental, pues tratándose de la modificación de la estructura de la administración nacional por medio de creación de una entidad, se está hablando de una facultad exclusiva del Gobierno.</p>

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

<p><b>PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA</b></p>	<p><b>MODIFICACIONES PROPUESTAS</b></p>
<p>Parágrafo. El Gobierno nacional mediante decreto reglamentará su composición, integración, funciones y límites.</p>	
<p>Artículo 28. Adiciónese el artículo 50 A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará de la siguiente manera: <del>Artículo 50 A. Ejercicio del administrador de propiedad horizontal. Para ejercer la profesión de administrador de propiedad horizontal en el territorio nacional, deberá obtener la respectiva matrícula expedida por el Consejo Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, teniendo en cuenta el cumplimiento de los requisitos exigidos en la presente ley.</del></p>	<p>Se suprime porque limita a quienes aspiran ejercer dicha actividad, que puede ser realizada por personas con profesiones como derecho, contaduría, administración social, entre otras. Vulnerándose así, los derechos de igualdad, libre ejercicio de profesión u oficio. Por lo tanto se plantea que cualquier persona con cualquier título profesional pueda ejercer dicho oficio siempre que cumpla con una capacitación sobre propiedad horizontal, especificada en artículos anteriores.</p>
<p>Artículo 29. Adiciónese el artículo 50 B, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 50 B. Consejo Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. Créese el Consejo Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, conformado por el Ministro del Interior, el Superintendente de Notariado y Registro, el Director de IGAC, un representante de las organizaciones de propiedad horizontal en vivienda, un representante de propiedad horizontal en comercio y un representante de administradores de propiedad horizontal. Parágrafo 1°. El Consejo Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal se encargará de llevar el registro nacional de administradores de propiedad horizontal, expedirá la tarjeta profesional, vigilará, controlará y sancionará a los administradores de Propiedad Horizontal. Parágrafo 2°. El Consejo Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal para su funcionamiento expedirá su propio reglamento que será sometido para su aprobación a la Superintendencia de Industria y Comercio.</p>	<p>Se suprime ya que se requiere aval del Gobierno o haber sido iniciativa de este. De lo contrario, se constituiría como vicio procedimental, pues tratándose de la modificación de la estructura de la administración nacional por medio de creación de una entidad, se está hablando de una facultad exclusiva del Gobierno.</p>
<p>Artículo 30. Adiciónese el artículo 50 C, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 50 C. Funciones del Consejo Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. 1. Llevar el registro nacional de administradores de propiedad horizontal. 2. Expedir la</p>	<p>Se suprime ya que se requiere aval del Gobierno o haber sido iniciativa de este. De lo contrario, se constituiría como vicio procedimental, pues tratándose de la modificación de la estructura de la administración nacional por medio de creación de una</p>

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

<b>PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA</b>	<b>MODIFICACIONES PROPUESTAS</b>
<p><del>tarjeta de acreditación como administrador de propiedad horizontal. 3. Certificar la idoneidad de las personas que ejercen la actividad de administradores de propiedad horizontal. 4. Establecer en conjunto con el ente que ejerce la Inspección, Control y Vigilancia de la Propiedad Horizontal y las entidades territoriales capacitación de formación para los órganos de administración de las copropiedades. 5. Conminar bajo apremio a los administradores que realicen actos contrarios a la ley, los estatutos, las decisiones de las asambleas de copropietarios o consejo directivo. 6. Suspender y/o cancelar la tarjeta de administrador de propiedad horizontal por violación a los principios éticos y profesionales.</del></p>	<p>entidad, se está hablando de una facultad exclusiva del Gobierno.</p>
<p><del>Artículo 31. Adiciónese el artículo 50 D, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 50 D. Inscripción y requisitos de los administradores de propiedad horizontal. Para la inscripción de los administradores de propiedad horizontal ante el Consejo Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, deberá acreditar la formación en propiedad Horizontal de mínimo 120 horas en una institución educativa de nivel tecnológico o profesional, debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación. Parágrafo 1°. Cuando el administrador de propiedad horizontal sea una persona jurídica, el representante legal deberá acreditar su formación en propiedad horizontal. Parágrafo 2°. <i>Transición.</i> La formación a que se refiere el presente artículo será homologada para las personas naturales y los representantes legales de las personas jurídicas que acrediten haber ejercido el cargo de administradores de propiedad horizontal por un lapso de tiempo no inferior a dos (2) años, comprobable con las certificaciones expedidas por las alcaldías distritales, municipales o locales en las cuales conste su inscripción en los términos del artículo 8° de la Ley 675 de 2001. El plazo para efectuar la inscripción a que se refiere este artículo durante el tiempo de transición será de un máximo seis (6) meses contados a partir de la promulgación de la presente ley. Parágrafo 3°. Administrador Provisional. En los</del></p>	<p>Se ajustó y quedó inmerso en el artículo 13.</p>

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

<p><b>PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA</b></p>	<p><b>MODIFICACIONES PROPUESTAS</b></p>
<p><del>términos del artículo 52 de la Ley 675 de 2001, cuando el propietario inicial actúe directamente como administrador provisional del proyecto en desarrollo; no requerirá comprobar su idoneidad, pero si contrata un tercero para actuar como representante legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal o su delegado, estos deberán acreditar su idoneidad.</del></p>	
<p><del>Artículo 32. Adiciónese el artículo 8 A, a la Ley 675 de 2001 el cual quedará así: Artículo 8 A. Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal. Créese el Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal como una unidad adscrita al Ministerio del Interior, cuyas funciones corresponderán a una dependencia de la actual estructura del Ministerio; registro que debe contener como mínimo la dirección de la copropiedad, e7 nombre y NIT, el número de unidades, clase de propiedad horizontal (residencial, mixta o comercial), nombre del representante legal y documento de identidad.</del></p>	<p>Suprimido. El Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal, quedó regulado en el artículo 27 del texto propuesto.</p>
<p>Artículo 33. Adiciónese el artículo 50E, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 50E. Conserjería. Las personas jurídicas de propiedad horizontal que por sus circunstancias económicas no puedan contratar los servicios de seguridad y vigilancia privada reguladas por los Decretos números 2453 de 1993 y 356 de 1994, podrán previa aprobación de asamblea de copropietarios contratar en forma directa la prestación de servicios de conserjería, mediante contrato laboral.</p>	<p>Sin modificación. Corresponde al artículo 28.</p>
<p><del>Artículo 34. Adiciónese el artículo 48 A, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 48 A. ¿ Inoponibilidad al patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar. El patrimonio de familia y la Afectación a vivienda familiar, serán</del></p>	<p>Suprimido. Porque va en contra de finalidad de la figura, a saber, proteger el inmueble contra los terceros acreedores que pretendan saldar el crédito con la vivienda familiar del deudor.</p>

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**

<p><b>PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA</b></p>	<p><b>MODIFICACIONES PROPUESTAS</b></p>
<p><del>inoponibles ante procesos ejecutivos para el cobro de las cuotas de administración;</del></p>	
<p><del>multas y demás emolumentos relacionados con la administración de la copropiedad, que sean aprobados por la asamblea de copropietarios.</del></p>	
<p>Artículo 35. Adiciónase el Título III A la Ley 675 de 2001, el cual quedará de la siguiente manera:</p> <p style="text-align: center;">TÍTULO III A</p> <p style="text-align: center;">VIGILANCIA</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO I</p> <p style="text-align: center;"><b>Entidad de control y definición</b></p>	<p>Sin modificación, corresponde al artículo 28 del texto propuesto, debido a los artículos nuevos que se adicionaron.</p>
<p>Artículo 35. Adiciónese artículo 88 a la ley 675 de 2001, el Título V, Capítulo I quedará así.</p> <p><i>Artículo 88. Vigencia.</i> Esta ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias.</p>	<p>Sin modificación, corresponde al artículo 32.</p>

**¿ Además de las anteriores modificaciones, se propone agregar los siguientes artículos:**

**Artículo. Conciliación.** Las alcaldías municipales mediante sus inspectores de policía se encargarán de actuar como conciliadores, de oficio o a petición de parte, en los conflictos que surjan entre los actores del Régimen de Propiedad Horizontal.

Los acuerdos y el acta que surjan de la conciliación tendrán efecto de cosa juzgada, siempre que se especifique con toda claridad las obligaciones a cargo de cada una de ellas, para que a su vez preste mérito ejecutivo.

**Parágrafo.** En el trámite de los asuntos sometidos a conciliación, las alcaldías municipales o distritales aplicarán la normatividad consagrada en la Ley 640 de 2001.

**Artículo. Objetivos de las Alcaldías Municipales o Distritales.** Las alcaldías municipales en ejercicio de sus atribuciones de inspección, vigilancia y control, desarrollarán además de los señalados en otras disposiciones que reglamente el Gobierno, los siguientes objetivos:

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



a) Fijar las políticas de Inspección, Vigilancia y Control del Régimen de Propiedad Horizontal;

b) Exigir la observancia de los principios y fundamentos del Régimen de Propiedad Horizontal;

c) Vigilar el cumplimiento de las normas que regula el Régimen de Propiedad Horizontal;

d) Proteger los derechos de quienes están sometidos bajo el Régimen de Propiedad Horizontal;

e) Evitar que se produzcan abusos e irregularidades por parte de los administradores del Régimen de Propiedad Horizontal.

**Artículo. Funciones de inspección, vigilancia y control de las Alcaldías Municipales.** Las alcaldías municipales tendrán como funciones de Inspección, Vigilancia y Control, sin perjuicio de las además que el Gobierno reglamente, las siguientes.

a) Inspeccionar, vigilar y controlar que todos los actores sometidos bajo el Régimen de Propiedad Horizontal cumplan con las obligaciones señaladas en la ley;

b) Señalar los procedimientos aplicables en el Régimen de Propiedad Horizontal respecto de las investigaciones administrativas sancionatorias que deba surtir, respetando los derechos del debido proceso, defensa, o contradicción y doble instancia;

d) Denunciar ante las autoridades competentes y sancionar irregularidades que se presenten en el Régimen de Propiedad Horizontal;

e) Las demás que el Gobierno reglamente.

**Parágrafo transitorio.** El Gobierno nacional en un término no mayor de seis meses a la fecha de promulgación de la presente ley, reglamentará el ejercicio de inspección, control y vigilancia en cabeza de las Alcaldías Municipales o Distritales.

**Artículo. Facultades de las Alcaldías Municipales o Distritales.**

*Facultades de las Alcaldías Municipales o Distritales.*

1. Verificar la observancia de las disposiciones que sobre estados financieros dicte el Gobierno nacional.

2. Establecer el régimen de reportes socioeconómicos periódicos u ocasionales que las entidades sometidas a su supervisión deben presentarle, así como solicitar a las mismas, a sus administradores, representantes legales o revisores fiscales, cuando resulte necesario, cualquier información de naturaleza jurídica, administrativa, contable o financiera sobre el desarrollo de sus actividades.

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



3. Fijar las reglas de contabilidad a que deben sujetarse las entidades bajo su supervisión, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones legales que regulen la materia.

4. Realizar, de oficio o a solicitud de parte interesada, visitas de inspección a las entidades sometidas a supervisión, examinar sus archivos, determinar su situación socioeconómica y ordenar que se tomen las medidas a que haya lugar para subsanar las irregularidades observadas en desarrollo de las mismas. Los informes de visitas serán trasladados a las entidades vigiladas. En cuanto fuere necesario para verificar hechos o situaciones relacionados con el funcionamiento de las entidades supervisadas, las visitas podrán extenderse a personas no vigiladas.

5. Ordenar la remoción de los administradores, representantes legales, revisor fiscal y funcionarios o empleados de las organizaciones sometidas a su supervisión cuando se presenten irregularidades que así lo ameriten.

6. Ordenar las modificaciones de las reformas de los Reglamentos de Propiedad Horizontal adoptadas por las entidades sometidas a su control, inspección y vigilancia, cuando se aparten de la ley.

8. Dar trámite a las reclamaciones o quejas que se presenten contra las entidades supervisadas, por parte de quienes acrediten un interés legítimo con el fin de establecer eventuales responsabilidades administrativas y ordenar las medidas que resulten pertinentes.

9. Desarrollar acciones que faciliten a las entidades sometidas a su supervisión el conocimiento sobre su régimen jurídico.

10. Asesorar al Gobierno nacional en lo relacionado con las materias que se refieran al ejercicio de sus funciones.

11. Definir internamente el nivel de supervisión que debe aplicarse a cada entidad y comunicarlo a esta en el momento en que resulte procedente.

12. Instruir a las instituciones vigiladas sobre la manera como deben cumplirse las disposiciones que rigen su actividad, fijar los criterios técnicos y jurídicos que faciliten el cumplimiento de tales normas y señalar los procedimientos para su cabal aplicación.

13. En todo caso, tales procedimientos se establecerán con base en metodologías adaptadas a la naturaleza de la Propiedad Horizontal.

14. Las demás que le asigne la ley.

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**Una norma que no se reglamenta como sucede con la Ley 675 de 2001 tiene infinidad de inconvenientes; en el caso del Régimen de Propiedad Horizontal, se evidencian en la medida**

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



**INFORMACIÓN & SOLUCIONES**

que se generan conflictos entre copropietarios, administrados y órganos de dirección de las copropiedades, para los cuales no se tiene solución expedita por parte de las autoridades administrativas, pues no queda otra alternativa que la de recurrir a la justicia civil ordinaria.

En desarrollo y aplicación de la Ley 675 de 2001, los copropietarios de los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal han encontrado vacíos y ambigüedades sumado a las interpretaciones desacertadas, las cuales demandan una regular convivencia. La mayoría de expertos en propiedad horizontal entre quienes hicieron valiosos aportes a este proyecto (Presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Bogotá) coinciden en que hay que reformar la Ley 675 de 2001, pues es una norma de 14 años que no ha sido reformada, ni reglamentada, coligiendo que se debe crear o asignar una entidad que ejerza las funciones de inspección, control y vigilancia, en razón a que es un tema abandonado al que nadie le ha hecho frente para poderlo regular; en otros términos, en la actualidad no hay entidad del Estado encargada de ventilar el tema de propiedad horizontal.

Ante la manera imprecisa como la norma fue concebida, donde no hubo pronunciamiento alguno sobre inspección, control y vigilancia, las autoridades administrativas de índole distrital y/o municipal han fijado su posición de no intervenir en los conflictos de propiedad horizontal, pues de lo contrario la extralimitación de funciones saltaría a la vista por parte de los organismos de control.

Los vacíos normativos y/o jurídicos entonces son limitadores en el manejo de los conflictos; las autoridades administrativas no cuentan con herramientas legales para intervenir los mismos y en tal virtud los representantes legales, directivos del consejo de administración y copropietarios, deben recurrir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos y por ende a la justicia civil ordinaria.

La falta de conocimiento y capacitación específica sobre Ley 675 de 2001 del Régimen de Propiedad Horizontal, de los administradores para ejercer este cargo, así como la informalidad del ejercicio de la actividad y la falta de dar a la propiedad horizontal la importancia que requiere, ha generado una serie de conflictos al interior de esas colectividades.

En este orden, qué decir de los administradores de propiedad horizontal quienes en un buen número ejercen esta actividad como una alternativa al desempleo sin tener las condiciones éticas y profesionales para ello.

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”





La administración de edificios o conjuntos residenciales no es una tarea fácil y la responsabilidad de quien asume esta labor adquiere gran importancia en la medida en que debe garantizar el cuidado y vigilancia de los recursos y los bienes comunes de los copropietarios; de ahí que es prioritario regular esta profesión, de tal manera que cuenten con unos requisitos mínimos para ejercer tal actividad y haya un ente rector que los registre, controle y vigile.

La ley buscó regular la actividad concerniente a la propiedad horizontal como el de definir las personas encargadas de ejercer funciones en calidad de administradores, aspectos estos que no fueron regulados por el Gobierno y de ahí que exista un alto grado de informalidad en cuanto administradores de propiedad horizontal.

Así las cosas, son innumerables las quejas contra la gestión de los administradores, por la informalidad de este servicio de tanta responsabilidad y de tanto impacto en la vida del conglomerado y su entorno. Qué decir del descontento de los copropietarios por la obligación que tienen de contratar servicios de empresas de seguridad, con los susodichos altos precios a los cuales la copropiedad por su conformación y/o su estado no están en capacidad económica de sufragar tal servicio.

Es indispensable dotar a las autoridades administrativas de instrumentos jurídicos para que en ejercicio de sus deberes constitucionales y legales puedan resolver a primera mano el sinnúmero de problemas que cotidianamente se presentan al interior de las comunidades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal.

La ley en comento ordena la constitución de seguros para la protección de los bienes comunes de la copropiedad; sin embargo, hoy día las aseguradoras no están expidiendo pólizas para aquellas construcciones que pasan de 30 años y/o por el sitio donde estén ubicadas. Como ya se mencionó, la Ley 675 de 2001 establecía que el Gobierno debía expedir unos decretos reglamentarios, lo cual nunca hizo, a pesar de que es un tema transversal a muchos sectores de la economía y estratos sociales. No obstante del avance normativo que ha tenido el tema de la propiedad horizontal, han surgido temas que no son claros o se presta a equívocos por parte de quienes tienen a su cargo la dirección y orientación del buen funcionamiento de la copropiedad, y de ahí que con este proyecto se busca subsanar los vacíos existentes en el desarrollo cotidiano de la propiedad horizontal.

---

#### Proposición

Por las anteriores consideraciones me permito presentar Ponencia Positiva con el pliego de modificaciones propuesto al Proyecto de ley número 022 de 2015 Cámara, *por medio de* “Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

*la cual se adicionan y complementan algunos artículos a la Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal. Acumulado con el Proyecto de ley número 120 de 2015 Cámara, por medio de la cual se modifica la Ley 675 de 2001 sobre Régimen de Propiedad Horizontal y se dictan otras disposiciones.*

#### **TEXTO PROPUESTO**

#### **TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 022 DE 2015 CÁMARA**

*por medio de la cual se adicionan y complementan algunos artículos a la Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal.*

**ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 120 DE 2015 CÁMARA**  
*por medio de la cual se modifica la Ley 675 de 2001 sobre Régimen de Propiedad Horizontal y se dictan otras disposiciones.*

**El Congreso de Colombia**

#### **DECRETA:**

*Artículo 1°. Modifíquese el numeral 2 del artículo 13 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo IV, de la reconstrucción del edificio o conjunto, quedará así:*

2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro sea superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta y cinco por ciento (75%) de los coeficientes de propiedad.

*Artículo 2°. Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo IV, de la reconstrucción del edificio o conjunto, quedará así:*

**Artículo 15. Seguros.** Todos los edificios o conjuntos sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal deben estar protegidos mediante pólizas de seguros contra todos los riesgos asegurable que causen daños materiales, de acuerdo con los principios comunes que rigen la contratación de seguros. Asimismo, podrán contratar seguros que cubran riesgos patrimoniales que protejan a la propiedad horizontal de la responsabilidad en que pudiera incurrir frente a terceros y de las pérdidas que pudieran sufrir por la gestión de sus administradores.

*Artículo 3°. Modifíquese el párrafo 2° del artículo 15 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo IV, de la reconstrucción del edificio o conjunto, quedará así:*

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



**Parágrafo 2°.** Las indemnizaciones provenientes de estos seguros quedarán afectadas en primer término a la reparación o reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que sea procedente. Si el inmueble no puede ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

*Artículo 4°.* Adiciónese el parágrafo 3° y 4° al artículo 15 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo IV, de la reconstrucción del edificio o conjunto, quedará así:

**Parágrafo 3°.** En la constitución de pólizas de seguros, se deben contemplar los riesgos de incendio, hurto, equipo electrónico, rotura de maquinaria, riesgos catastróficos, responsabilidad civil y riesgos financieros, entre otras causas que puedan generar pérdidas materiales de los bienes comunes y menoscabos patrimoniales a la Propiedad Horizontal.

**Parágrafo 4°.** Las aseguradoras legalmente establecidas en el país que tengan aprobado el ramo de incendio, deberán expedir las pólizas de seguros a que se refiere el parágrafo primero, independiente de la antigüedad del inmueble y de su lugar de ubicación.

*Artículo 5°.* Adiciónese el parágrafo 3° al artículo 24 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo VI, de los bienes comunes, quedará así:

**Parágrafo 3°.** El administrador provisional nombrado por la constructora, no podrá recibir por parte de la misma ningún bien común. Solo lo podrá hacer el administrador elegido por la Asamblea de copropietarios con acompañamiento del comité nombrado para el recibo, previo concepto de curaduría y Planeación Municipal que certifique el estado de estos bienes y de la estructura en general.

*Artículo 6.* Modifíquese el parágrafo 3° del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo VII, de la contribución a las expensas comunes, quedará así:

**Parágrafo 3°.** Cuando existan subniveles en los edificios residenciales, comerciales o mixtos, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso, estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, escaleras eléctricas, montacargas u otros medios elevadores, cuando sean necesarios para acceder a su parqueadero, depósito, o a otros bienes comunes de uso y goce general.

*Artículo 7°.* Adiciónese el artículo 29 A, a la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo VII, de la contribución a las expensas comunes, quedará así:

**Artículo 29 A. Exoneración de paz y salvo.** Cuando las copropiedades sean bifamiliares que no pertenecen a conjunto cerrado y no cuenten con administración, no será requisito indispensable el paz y salvo para efectos de transferencia de la propiedad.

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



**Artículo 8°.** *Adiciónese el párrafo 2° y 3°, al artículo 35 de la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo IX, de la propiedad horizontal como persona jurídica, quedará así:*

**Parágrafo 2°.** El Consejo de Administración no podrá disponer de estos recursos sin autorización de la Asamblea General de copropietarios, ni podrá disponer de ellos para cubrir gastos ordinarios que se encuentren dentro del presupuesto anual.

**Parágrafo 3°.** Este fondo es obligatorio, su apertura debe ser en una cuenta bancaria independiente de la de expensas comunes y contablemente existirá en cuenta independiente.

**Artículo 9°.** *Adiciónese el párrafo 3° y 4°, al artículo 39 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo X, de la Asamblea General, quedará así:*

**Parágrafo 3°.** La convocatoria para las reuniones de forma extraordinaria se hará con cinco (5) días calendario de acuerdo a los requisitos establecidos en el párrafo 1° de este artículo.

**Parágrafo 4.** Cuando la convocatoria sea efectuada por la quinta parte de los coeficientes de la copropiedad, deberán adjuntar el listado de los copropietarios citantes y hacer entrega de este al administrador, quien deberá convocar a la Asamblea al día siguiente al recibo de la convocatoria; una vez verifique el cumplimiento de los requisitos mencionados en el presente artículo, ni el administrador ni el Consejo de Administración podrán dilatar u obstaculizar la realización de la reunión, so pena de ser sancionado por la misma.

**Artículo 10.** *Adiciónese párrafo, al artículo 41 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo X, de la Asamblea General, quedará así:*

**Parágrafo.** Las reuniones de segunda convocatoria deberán hacerse en el tiempo estipulado en este artículo, salvo que el reglamento estipule expresamente otro día diferente indicando la hora y fecha, de lo contrario no podrá realizarse en un día diferente y si se llegare a realizar por fuera de estas, las decisiones allí tomadas serán nulas.

**Artículo 11.** *Adiciónese párrafo al artículo 46 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo X, de la Asamblea General, quedará así:*

**Parágrafo.** Las reuniones ordinarias o extraordinarias de la asamblea general de copropietarios deberán ser grabadas en medios de audio o video para tenerse como medios de prueba de las decisiones en ella tomadas y ante una eventual impugnación del acta; esta grabación deberá al igual que el acta respectiva estar disponible y bajo custodia y responsabilidad del administrador, si esta es solicitada por cualquier copropietario, esta deberá ser copiada y entregada y el costo de la reproducción correrá por parte de quien lo solicite.

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

*Artículo 12. Adiciónese el artículo 39A de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo X, de la Asamblea General, quedará así:*

**Poderes.** El copropietario que no pueda asistir a las reuniones de asamblea, debe otorgar poder especial, escrito para que lo represente con voz y voto en la reunión, y solo podrá ejercer el derecho al voto a quien se le haya otorgado el poder.

**Parágrafo 1°.** Todo poder debe ser especial y para la reunión que para este se otorgue no podrá este ser utilizado de forma permanente, salvo en los casos que el poderdante lo exprese explícitamente en él.

Además de lo anterior, el poder debe contener nombres completos de poderdante y apoderado, número de cédula de ciudadanía de ambos, número del inmueble del que es propietario, fecha y hora de la reunión para la que está otorgado el poder, firmas de ambos y debe especificar si este se da por una sola vez o indefinido.

**Parágrafo 2°.** Ningún miembro del Consejo de Administración, ni el administrador, ni el revisor fiscal, ni ningún otro empleado al servicio de la administración podrá representar a ningún copropietario, el poder otorgado a alguna de las personas antes mencionadas será nulo.

Quien asista como representante delegado por un copropietario mediante poder, solo podrá ejercer la representación como máximo a tres copropietarios y no podrá exceder el número de poderes.

*Artículo 13. Modifíquese el artículo 50 y Adiciónese parágrafo 4°, 5°, 6° y transitorio a la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo XI, del administrador del edificio o conjunto, quedará así:*

**Artículo 50. Naturaleza del administrador.** La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la Asamblea General de propietarios, siempre y cuando se encuentre estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, caso contrario, el Administrador será nombrado por el Consejo de Administración en todos los edificios o conjuntos de uso residencial y en los edificios o conjuntos mixtos, para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

**Parágrafo 4°.** Para ser administrador se requiere de cualquier título proveniente de carrera profesional o técnica, que sea afín a la actividad de administrador de la propiedad horizontal. Para estos efectos, le corresponde a la Asamblea General o al Consejo de

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

Administración determinar la correspondiente afinidad de profesiones o carreras técnicas. Además de lo anterior, deben cumplir con la capacitación que la presente ley se exige.

Como excepción a lo anterior, quienes ya se encuentren ejerciendo dicha actividad y no cuenten con una carrera técnica o profesional, podrán ser reelegidos al cargo, siempre y cuando cuenten con autorización de la Asamblea General o Consejo de Administración, según el caso, donde conste que su trayectoria ha sido intachable.

**Parágrafo 5°.** Todo administrador para poder ejercer el cargo, deberá certificar capacitación en propiedad horizontal de mínimo 120 horas en una entidad que el Gobierno designe para tal fin.

**Parágrafo 6°.** El Gobierno dentro de los seis (6) meses siguientes a la promulgación de esta ley, deberá determinar la o las entidades que llevarán a cabo la formación aquí descrita.

**Parágrafo transitorio.** Quienes se encuentren ejerciendo la actividad de administrador de propiedad horizontal a la entrada en vigencia de la presente ley, deberán hacer la capacitación de que trata la presente.

**Artículo 14.** *Adiciónense los numerales 14, 15, 16 y 17 al artículo 51 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo XI, del administrador del edificio o conjunto, quedará así:*

**14.** Contratar las obras previstas y ordenadas por la Asamblea General de Copropietarios.

**15.** Llevar a cabo los actos y contratos necesarios para la conservación, protección y sostenimiento de la copropiedad.

**16.** Capacitar a los copropietarios y empleados a su cargo en todo lo relacionado con la Propiedad Horizontal, manual de convivencia y resolución de conflictos.

**17.** Llevar a cabo la convocatoria, recepción de hojas de vida, selección y contratación del personal que laborará bajo su mandato.

**Artículo 15.** *Modifíquese el artículo 53 de la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo XII, del Consejo de Administración, quedará así:*

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

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

*Artículo 16. Adiciónese párrafo 1° y 2° al artículo 53 de la Ley 675 de 2001, Título I del Capítulo XII, del Consejo de Administración, quedará así:*

**Parágrafo 1°.** El reglamento indicará la manera en que se conformará el Consejo de Administración. Deberá estipularse si se requieren suplentes, que serán elegidos de la misma manera que los principales, por la asamblea general de copropietarios en la modalidad de candidatos individuales, por mayoría calificada.

**Parágrafo 2°.** Toda persona que sea elegida como miembro del Consejo de Administración, deberá capacitarse en Reglamento de copropiedad, en ley de Propiedad Horizontal y con una intensidad horaria mínima de 4 horas, en la entidad que el Gobierno designe para tal fin.

*Artículo 17. Modifíquese el artículo 55 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo XII, del Consejo de Administración, quedará así:*

**Artículo 55. Funciones.** Al consejo de administración le corresponderá:

1. Tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal y de acuerdo a las directrices dadas por la asamblea general de copropietarios.

2. Cumplir y hacer cumplir las directrices dadas por la asamblea general de copropietarios.

3. Nombrar y remover al administrador cuando la asamblea general de copropietarios lo faculte, respetando el debido proceso y por razones justificadas.

4. Cumplir y hacer cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal y las demás normas.

*Artículo 18. Adiciónese el artículo 5 5A a la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo XII, del Consejo de Administración, quedará así:*

**Artículo 55A. Prohibiciones.** A los miembros del consejo de administración se les prohíbe:

1. Entorpecer u obstruir la labor del administrador por razones de interés personal.

2. Utilizar su cargo para beneficios personales.

3. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales.

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”

4. Administrar la copropiedad mientras sea integrante del consejo de administración, excepto a quien ejerza la presidencia.

5. Administrar la copropiedad dentro de los dos años siguientes de haber terminado sus funciones en calidad de miembro del Consejo de Administración y que certifique las competencias que se exigen en el artículo 50 de esta norma.

6. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad, dicha función es exclusiva del administrador.

*Artículo 19. Modifíquese y adiciónese párrafo al artículo 56 de la Ley 675 de 2001, Título I, del Capítulo XIII, del Revisor Fiscal del edificio o conjunto, quedará así:*

**Artículo 56. Obligatoriedad.** Los conjuntos de uso comercial, mixto y residencial, estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el revisor fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.

**Parágrafo.** Las unidades residenciales que cuenten con menos de treinta (30) unidades habitacionales, no tendrán la obligatoriedad del revisor fiscal.

*Artículo 20. Adiciónese los numerales 3 y 4 al artículo 58 de la Ley 675 de 2001, Título II, del capítulo I de la solución de conflictos, quedarán así:*

3. Las alcaldías municipales mediante sus inspectores de policía se encargarán de dirimir los conflictos que se presenten y que no puedan ser solucionados por los órganos descritos en los numerales anteriores.

4. Facúltese a los Inspectores de Policía para intervenir y solucionar los conflictos al interior de las copropiedades cuando el comité de convivencia no pueda resolverlo y previa solicitud del Administrador.

*Artículo 21. Adiciónese el párrafo 3° al artículo 58 de la Ley 675 de 2001, Título II, del Capítulo XIII, de la solución de conflictos, quedará así:*

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”





**Parágrafo 3°. Las copropiedades deberán implementar y llevar a cabo planes de capacitación en solución de conflictos mínimo una vez por semestre.**

**Artículo 22. *Adiciónese parágrafo al artículo 60 de la Ley 675 de 2001 del Capítulo II, de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, quedará así.***

**Parágrafo. Cuando las sanciones y la forma de ejecutarlas no esté regulada en el Reglamento de Propiedad Horizontal o en el Manual de Convivencia, respetando el debido proceso, y dando oportunidad a la defensa, no podrán ser aplicadas por vía directa, ni por orden del Consejo de Administración, ni por decisiones de Asamblea.**

**Artículo 23. *Adiciónese el artículo 63B a la Ley 675 de 2001, al Título III, Capítulo I, Definición y naturaleza jurídica, quedará así:***

**Artículo 63B. Las Unidades Inmobiliarias Abiertas, son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras, que no comparten un cerramiento común, que poseen vías abiertas y públicas.**

**El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido individualmente por bloques o ingresos interiores compartidos por una puerta principal y que no comparten un cerramiento y controles de ingreso a las zonas comunes.**

**Artículo 24. *Modifíquese el artículo 64 de la Ley 675 de 2001, del Título III, Capítulo I, Definición y naturaleza jurídica, quedará así:***

**Artículo 64. *Constitución de Unidades Inmobiliarias Cerradas y Abiertas.* Las Unidades Inmobiliarias Cerradas y Abiertas, quedarán sometidas a las disposiciones de esta ley, que les sean íntegramente aplicables.**

**Las Unidades Inmobiliarias Cerradas y Abiertas se constituirán por los administradores de los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal llamados a integrarla, y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios.**

**Artículo 25. *Modifíquese el artículo 82 de la Ley 675 de 2001, del Título III, Capítulo I, Definición y naturaleza jurídica, quedará así:***

**Artículo 82. *Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras.* Las Unidades Inmobiliarias Cerradas y Abiertas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, “Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas y Abiertas, que serán pagados por los copropietarios.

*Artículo 26. Adiciónese artículo 87 y parágrafos a la Ley 675 de 2001, el Título V, Capítulo I quedará así:*

**Artículo 87.** Créase el Registro Único Nacional de Unidades de Propiedad Horizontal, el cual será administrado por las cámaras de comercio; registro que debe dar publicidad como mínimo a la dirección de la copropiedad, tipo y fecha de documento de constitución, el nombre y el NIT, el número de unidades, clase de propiedad horizontal (residencial, mixta o comercial), nombre del representante legal y documento de identidad.

**Parágrafo 1°.** Todas las copropiedades regidas por la Ley 675, y aquellas que a la fecha de la creación de este registro que no se encuentren debidamente acogidas a esta norma deberán hacerlo. A partir de la fecha de la creación las copropiedades cuentan con un año para realizar el respectivo registro, de lo contrario serán sancionadas con multa de 50 smlmv, las alcaldías serán las encargadas de hacer efectivas estas multas por intermedio de sus Inspectores de Policía.

**Parágrafo 2°.** El Gobierno nacional reglamentará la operación del registro de las unidades de propiedad horizontal y definirá los derechos de anotación y certificación que remuneren los costos de operación, incluyendo una contraprestación por la administración del registro.

*Artículo 27. Adiciónese el artículo 50E, a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:*

**Artículo 50E. Conserjería.** Las personas jurídicas de propiedad horizontal que por sus circunstancias económicas no puedan contratar los servicios de seguridad y vigilancia privada reguladas por los Decretos números 2453 de 1993 y 356 de 1994, podrán previa aprobación de asamblea de copropietarios contratar en forma directa la prestación de servicios de conserjería, mediante contrato laboral.

*Artículo 28. Adiciónese el Título III A la Ley 675 de 2001 el cual quedará de la siguiente manera.*

### TÍTULO III A

#### VIGILANCIA

#### CAPÍTULO I

##### Entidad de control y definición

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



**Artículo 29.** *Adiciónese el artículo 1° al Título III A la Ley 675 de 2001, el cual quedará de la siguiente manera. Objetivos de las Alcaldías Municipales o Distritales.*

Las alcaldías municipales en ejercicio de sus atribuciones de inspección, vigilancia y control, desarrollarán además de los señalados en otras disposiciones que reglamente el gobierno, los siguientes objetivos:

- a) Fijar las políticas de Inspección, Vigilancia y Control del Régimen de Propiedad Horizontal;
- b) Exigir la observancia de los principios y fundamentos del Régimen de Propiedad Horizontal;
- c) Vigilar el cumplimiento de las normas que regula el Régimen de Propiedad Horizontal;
- d) Proteger los derechos de quienes están sometidos bajo el Régimen de Propiedad Horizontal;
- e) Evitar que se produzcan abusos e irregularidades por parte de los administradores del Régimen de Propiedad Horizontal.

**Artículo 30.** *Adiciónese el artículo 2° al Título III A la Ley 675 de 2001, el cual quedará de la siguiente manera. Funciones de inspección, vigilancia y control de las Alcaldías Municipales.* Las alcaldías municipales tendrán como funciones de Inspección, Vigilancia y Control, sin perjuicio de las demás que el gobierno reglamente, las siguientes:

- a) Inspeccionar, vigilar y controlar que todos los actores sometidos bajo el Régimen de Propiedad Horizontal cumplan con las obligaciones señaladas en la ley;
- b) Señalar los procedimientos aplicables en el Régimen de Propiedad Horizontal respecto de las investigaciones administrativas sancionatorias que deba surtir, respetando los derechos del debido proceso, defensa, o contradicción y doble instancia;
- d) Denunciar ante las autoridades competentes y sancionar irregularidades que se presenten en el Régimen de Propiedad Horizontal;
- e) Las demás que el Gobierno reglamente.

**Parágrafo transitorio.** El Gobierno nacional en un término no mayor de seis meses a la fecha de promulgación de la presente ley, reglamentará el ejercicio de inspección, control y vigilancia en cabeza de las alcaldías municipales o distritales.

**Artículo 31.** *Adiciónese el artículo 3° al Título III A la Ley 675 de 2001, el cual quedará de la siguiente manera. Facultades de las Alcaldías Municipales o Distritales.*

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



**7. Verificar la observancia de las disposiciones que sobre estados financieros dicte el Gobierno nacional.**

**8. Establecer el régimen de reportes socioeconómicos periódicos u ocasionales que las entidades sometidas a su supervisión deben presentarle, así como solicitar a las mismas, a sus administradores, representantes legales o revisores fiscales, cuando resulte necesario, cualquier información de naturaleza jurídica, administrativa, contable o financiera sobre el desarrollo de sus actividades.**

**9. Fijar las reglas de contabilidad a que deben sujetarse las entidades bajo su supervisión, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones legales que regulen la materia.**

**10. Realizar, de oficio o a solicitud de parte interesada, visitas de inspección a las entidades sometidas a supervisión, examinar sus archivos, determinar su situación socioeconómica y ordenar que se tomen las medidas a que haya lugar para subsanar las irregularidades observadas en desarrollo de las mismas. Los informes de visitas serán trasladados a las entidades vigiladas. En cuanto fuere necesario para verificar hechos o situaciones relacionados con el funcionamiento de las entidades supervisadas, las visitas podrán extenderse a personas no vigiladas.**

**11. Ordenar la remoción de los administradores representantes legales, revisor fiscal y funcionarios o empleados de las organizaciones sometidas a su supervisión cuando se presenten irregularidades que así lo ameriten.**

**12. Ordenar las modificaciones de las reformas de los Reglamentos de Propiedad Horizontal adoptadas por las entidades sometidas a su control, inspección y vigilancia, cuando se aparten de la ley.**

**15. Dar trámite a las reclamaciones o quejas que se presenten contra las entidades supervisadas, por parte de quienes acrediten un interés legítimo con el fin de establecer eventuales responsabilidades administrativas y ordenar las medidas que resulten pertinentes.**

**16. Desarrollar acciones que faciliten a las entidades sometidas a su supervisión el conocimiento sobre su régimen jurídico.**

**17. Asesorar al Gobierno nacional en lo relacionado con las materias que se refieran al ejercicio de sus funciones.**

**18. Definir internamente el nivel de supervisión que debe aplicarse a cada entidad y comunicarlo a esta en el momento en que resulte procedente.**

**“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”**



19. Instruir a las instituciones vigiladas sobre la manera como deben cumplirse las disposiciones que rigen su actividad, fijar los criterios técnicos y jurídicos que faciliten el cumplimiento de tales normas y señalar los procedimientos para su cabal aplicación.

20. En todo caso, tales procedimientos se establecerán con base en metodologías adaptadas a la naturaleza de la Propiedad Horizontal.

21. Las demás que le asigne la ley.

*Artículo 32. Adiciónese el artículo 88 a la Ley 675 de 2001, el Título V, Capítulo I quedará así.*

*Artículo 88. Vigencia.* Esta ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Del honorable Congresista,

**CONSULTAR NOMBRE Y FIRMA EN  
ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF**