

007/24



Bogotá D.C., 20 de julio del 2024

Doctor

**JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA**

Secretario General

Cámara de Representantes

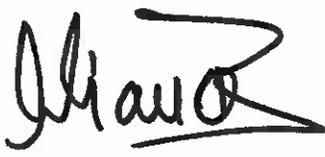
Bogotá D.C

**Asunto: Radicación de Proyecto de Ley**

Apreciado señor secretario.

Con toda atención me permito presentar ante la Honorable Cámara de Representantes el Proyecto de Ley ***“Por la cual se establecen los lineamientos para la formulación, implementación y evaluación de una política pública de Propiedad Horizontal”***

Cordialmente,

 OLGA LUCIA VELÁSQUEZ NIETO Representante a la Cámara por Bogotá Partido Verde	 GLORIA LILIANA RODRÍGUEZ VALENCIA Representante a la Cámara por Cundinamarca Partido Verde

JOSÉ JAIME USCATEGUI PASTRANA  
Representante a la Cámara por Bogotá  
Partido Centro Democrático

WILMER YAIR CASTELLANOS  
HERNÁNDEZ  
Representante a la Cámara por Boyacá  
Partido Verde

OLGA BEATRIZ GONZÁLEZ CORREA  
Representante a la Cámara por el  
Tolima Partido Liberal

## PROYECTO DE LEY \_\_\_\_\_ DE 2024

### **“Por la cual se establecen los lineamientos para la formulación, implementación y evaluación de una política pública de Propiedad Horizontal”**

**Artículo 1º. Objeto.** La presente ley tiene por objeto establecer los lineamientos generales para la formulación de la política pública de Propiedad Horizontal con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, que refiere a todo edificio o conjunto de casas o edificios de apartamentos en el cual concurren dos tipos de bienes: el bien privado (la vivienda), y el bien público (las áreas comunes que se comparten entre los copropietarios).

**Artículo 2º. Constitución de la Política Pública.** La Política Pública de Propiedad Horizontal, constituye el conjunto de principios, lineamientos, estrategias, mecanismos, programas y proyectos, que orientarán las acciones del Estado, con el fin de disminuir las problemáticas de seguridad y convivencia que concurren en la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal.

**Artículo 3º. Principios orientadores.** La Política Pública de Propiedad Horizontal se fundamentará en el respeto y la garantía de los derechos y obligaciones de los copropietarios y residentes derivados de la Constitución y la Ley, y en los principios de:

- a) Función social y ecológica de la propiedad;
- b) Convivencia pacífica y solidaridad social;
- c) Respeto de la dignidad humana;
- d) Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común;
- e) Autonomía de la voluntad privada;
- f) Debido Proceso;
- g) Uso, disfrute y conservación de los bienes privados y comunes;
- h) No discriminación;
- i) Protección de datos personales;
- j) Información;
- k) Garantías y respeto a personas con movilidad reducida o capacidades diferentes;
- l) Protección y tenencia de animales domésticos;
- m) Actividad contractual.

**Artículo 4°. Clasificación de la Propiedad Horizontal.** Para los efectos de la presente Ley, la Propiedad Horizontal se clasificará de la siguiente manera:

- a) Residencial: La propiedad horizontal que está destinada para la vivienda de personas.
- b) Comercial: La propiedad horizontal que se destine para el desarrollo de actividades mercantiles, en la que se compartan zonas comunes entre los copropietarios.
- c) Mixta: La propiedad horizontal que se destina a diferentes destinaciones (vivienda, comercio, industria u oficinas).

**Artículo 5°. Lineamientos de la Política Pública.** La política pública de Propiedad Horizontal deberá formularse a partir de los siguientes lineamientos:

- a) Establecer programas y proyectos encaminados a garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal y a garantizar la función social y ecológica de la propiedad;
- b) Generar mecanismos de control como respuesta a los problemas que surgen por el indebido cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado;
- c) Generar mecanismos de control para los propietarios iniciales que incumplan con la entrega de bienes comunes;
- d) Se propenderá por la organización institucional del conjunto de entidades públicas del orden nacional, regional, local y demás organizaciones públicas y privadas encargadas de ejecutar todo lo relacionado con la propiedad horizontal;
- e) Se conformará un sistema nacional que incluya a todos los actores de la propiedad horizontal, el cual apunte a generar un enfoque poblacional, diferencial y territorial desde una perspectiva de enfoque basado en derechos humanos, garantizando la participación ciudadana y la atención de las necesidades específicas del territorio en el marco de los procesos de articulación nación- nación, nación-región, región-territorio y territorio-territorio;
- f) A partir de un diagnóstico territorial en los diferentes departamentos y municipios, identificar y establecer las demandas, problemáticas y necesidades específicas en la materia según la realidad de cada territorio;
- g) Implementar las acciones necesarias de tal manera que se facilite la inspección, vigilancia y control en todos los niveles territoriales.
- h) Impulsar el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, que busca profesionalizar y regular la figura del administrador.

- i) Impulsar el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH) en el cual se inscribe, conserva y actualiza la información relacionada con las decisiones que modifican la Propiedad Horizontal existentes y por crear.

**Artículo 6°. Campo de aplicación de la Política Pública.** La política pública de Propiedad Horizontal es de obligatorio cumplimiento para todas las instituciones del Estado colombiano, según el marco de competencias establecidas en la Ley 675 del 2001 y las demás leyes que regulan la materia, en cada uno de los niveles de la Administración Pública.

La formulación e implementación de esta política se hará con fundamento en los principios constitucionales de coordinación, concurrencia y subsidiariedad entre los diferentes niveles de la Administración Pública.

**Artículo 7°. Responsables.** El Gobierno nacional, en cabeza del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Ministerio del Interior serán las entidades encargadas de la elaboración, formulación e implementación de la política pública de propiedad horizontal, en un plazo de 12 meses.

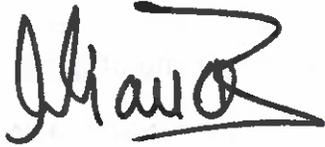
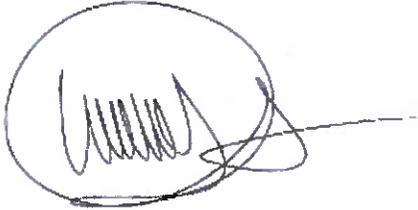
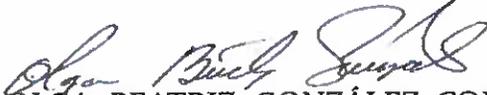
El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará los plazos y la metodología para la elaboración de la política pública de propiedad horizontal.

**Artículo 8°. Corresponsabilidad.** Para la elaboración de la política pública de propiedad horizontal, se tendrá en cuenta la participación de:

- a) Entidades de nivel nacional, departamental, distrital y municipal, y demás entidades que tengan competencia en materia de regulación del régimen de propiedad horizontal;
- b) Los propietarios de propiedades horizontales;
- c) Los administradores de propiedades horizontales;
- d) Constructoras de propiedad horizontales;
- e) Entes de control;
- f) La academia.

**Artículo 9°. Monitoreo y seguimiento.** El Departamento Administrativo de Planeación Nacional, será la entidad encargada de hacer el seguimiento técnico a la elaboración, formulación y ejecución de la política pública de propiedad horizontal.

**Artículo 10°. Vigencia.** Esta Ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

 <p>OLGA LUCIA VELÁSQUEZ NIETO Representante a la Cámara por Bogotá Partido Verde</p>	 <p>GLORIA LILIANA RODRÍGUEZ VALENCIA Representante a la Cámara por Cundinamarca Partido Verde</p>
 <p>JOSÉ JAIME USCATEGUI PASTRANA Representante a la Cámara por Bogotá Partido Centro Democrático</p>	 <p>WILMER YAIR CASTELLANOS HERNÁNDEZ Representante a la Cámara por Boyacá Partido Verde</p>
	 <p>OLGA BEATRIZ GONZÁLEZ CORREA Representante a la Cámara por el Tolima Partido Liberal</p>

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

### **ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA NORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL A SABER**

La expresión Propiedad Horizontal que se estudia fue denominada inicialmente de pisos y departamentos en un mismo edificio, pero la costumbre institucionalizó la expresión Propiedad Horizontal para indicar la propiedad individualizada de apartamentos en un mismo edificio. Esta expresión fue utilizada en Colombia y el resto de países hispanoamericanos (Nader, 2020, p. 29).

Primeramente, se expide la Ley 182 de 1948 para fomentar la construcción de planos horizontales y resolver la problemática de falta de vivienda producto de la destrucción de la ciudad capital el 9 de abril de 1948, la cual trajo como consecuencia el impulso de una fuerte política urbanística y social. Seguidamente se expide la Ley 16 de 1985 que consagra dos líneas a seguir: La propiedad exclusiva sobre los bienes individuales, y segundo, las áreas comunes ya no pertenecen a los copropietarios sino a la persona jurídica.

Por iniciativa del ejecutivo se expide la Ley 136 de 1999 que busca un marco jurídico en materia de Propiedad Horizontal que esté acorde con las tendencias urbanísticas y evoluciones consecuentes; acabar con la dispersión normativa y la diversidad de regímenes jurídicos existentes hasta el momento y finalmente, regular los edificios o conjuntos comerciales llenando los vacíos existentes de manera que se facilite el desarrollo dentro de un escenario de seguridad jurídica (Nader, 2002, p. 79).

### **JUSTIFICACIÓN**

La presentación de este proyecto de ley es necesario en momentos en que la Propiedad Horizontal presenta una normatividad que no encierra múltiples situaciones que se han convertido en vacíos que urge una regulación específica y compiladora de las normas dispersas.

La autora de la actual propuesta de reforma es la H.R. Olga Lucía, quien fue encargada como coordinadora de la Comisión Accidental de Propiedad Horizontal mediante Acto Administrativo expedido por el presidente de la Cámara de Representantes el 30/08/2022 a saber:

**“RESOLUCIÓN<sup>o</sup>. 2 2 0 5 DE 2022 30 AGO 2022**

**“POR LA CUAL SE DESIGNA LA COMISIÓN ACCIDENTAL DE SEGUIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL”**

## LA PRESIDENCIA DE LA H. CAMARA DE REPRESENTANTES

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere la Constitución Política y la Ley 5a. de 1992,

### CONSIDERANDO:

Que el artículo 43 de la Ley 5 de 1992 en su numeral octavo 8º, atribuye a los Presidentes de las Cámaras Legislativas cumplirán: 8º. “Designar las comisiones accidentales que demanden la corporación”.

Que el artículo 66 de la Ley 5a de 1992, establece que los Presidentes y las Mesas Directivas de las Cámaras y sus Comisiones Permanentes podrán designar Comisiones Accidentales para que cumplan funciones y misiones específicas.

Que, mediante solicitud de fecha 8 agosto de 2022, La Honorable Representante, doctora OLGA LUCIA VELÁSQUEZ NIETO, solicita ante la presidencia de esta corporación, crear una comisión accidental de seguimiento al régimen de propiedad horizontal.

Que en cumplimiento de lo anterior, la Presidencia de la Cámara de Representantes en cabeza del H.R DAVID RICARDO RACERO MAYORCA, considera conveniente designar una comisión accidental integrada por los Honorables Representantes a la Cámara doctores: JOSÉ JAIME USCATEGUI PASTRANA, GLORIA LILIANA RODRIGUEZ VALENCIA, WILMER YAIR CASTELLANOS HERNANDEZ, GLORIA ELENA ARIZABAETA CORRAL, OLGA BEATRIZ GONZÁLEZ CORREA, OLGA LUCIA VELÁSQUEZ NIETO, lacualtendrá como propósito, convocar a los diferentes actores con la finalidad de consolidar un Sector de Propiedad Horizontal, el cual permita realizar un análisis para su fortalecimiento; siendo éste igualmente una instancia de interlocución entre el Congreso, el Gobierno Nacional y las organizaciones y/o personas que representan al sector de la propiedad horizontal. Así mismo, se construirá de manera integral una Ley de la República que modifique la ley 675 de 2001, actualizando la legislación colombiana de manera funcional, garante de derechos, corresponsal con las obligaciones, acomodándose a las necesidades sociales que actualmente presenta el país.

Que en mérito de lo expuesto la presidencia de la Cámara de Representantes.

### RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Designar la COMISIÓN ACCIDENTAL DE SEGUIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, de la Honorable

Cámara de Representantes, integrada por los siguientes Honorables Representantes a la Cámara, doctores:

- JOSÉ JAIME USCATEGUI PASTRANA
- GLORIA LILIANA RODRÍGUEZ VALENCIA
- WILMER YAIR CASTELLANOS HERNÁNDEZ
- GLORIA ELENA ARIZABAleta CORRAL
- OLGA BEATRIZ GONZÁLEZ CORREA
- OLGA LUCIA VELÁSQUEZ NIETO

**ARTÍCULO SEGUNDO: FUNCIONES.** La Comisión Accidental designada mediante la presente resolución tendrá como funciones las siguientes:

- Realizar una agenda legislativa con un enfoque en el desarrollo de la propiedad horizontal, por medio de los debates de control político, audiencias públicas, foros, entre otros.
- Gestionar iniciativas legislativas que actualicen la Ley 675 de 2001 enfocadas en la solución de problemas derivados de la propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes de propiedad horizontal, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica; y el cumplimiento de los derechos y obligaciones de todos los actores.
- Generar mecanismos de control alternativos como respuesta a los problemas que surgen por el indebido cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado.
- Gestionar, unificar y legalizar la prestación de servicios encaminados en la presunción de servicio de vigilancia y servicios generales; generando, garantías sociales para los propietarios y garantías laborales a los prestadores del servicio.
- Realizar debates de control político y audiencias públicas con el fin de que la comisión cumpla una función interlocutora entre el Gobierno y la sociedad.
- Generar foros con el fin de formar opinión, discusión y creación de soluciones con la identificación efectiva de las problemáticas, con la participación de los diferentes actores.
- Convocar a entidades del Gobierno Nacional de orden nacional y regional.
- Reunirse con los miembros de la corporación una vez al mes.
- Y las demás que consideren los miembros de esta comisión.

**ARTÍCULO TERCERO:** Nombrar como coordinadora de dicha Comisión, a la Representante a la Cámara:

- OLGA LUCIA VELÁSQUEZ NIETO

**ARTÍCULO CUARTO:** La Coordinadora de la Comisión Accidental, o quien ésta designe, deberá convocar a los integrantes de esta, para que asistan a las reuniones programadas; y así mismo llevará un control de asistencia.

**ARTÍCULO QUINTO:** La inasistencia injustificada a tres (3) reuniones de esta Comisión Accidental motivará la desvinculación como miembro de la misma al Representante ausente.

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

**COMUNIQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Bogotá D.C., a los 30 AGO 2022”

El 7/09/2022 se instala la Comisión Accidental, en la cual participa con la ciudadanía en temas referentes a la Propiedad Horizontal, incluyendo Agremiaciones, propiedad civil, consejeros, contadores, comités de convivencia, entidades públicas y privadas.

Igualmente, con ánimo de generar el debate con los actores que identifican la Propiedad Horizontal se instalaron 10 mesas de trabajo que se vienen desarrollando desde el 7 de septiembre del 2022 hasta la fecha, organizando aproximadamente más de 100 reuniones con todos los miembros y la participación de la ciudadanía y diferentes actores de la propiedad horizontal, el cual fue y será totalmente abierta a todas las personas que se inscribieron y las que quieran participar en los debates.

En este proceso de discusión y participación se debatió el articulado de la Ley 675 de 2001, en la integridad de sus 86 artículos cuya prioridad es modificarla para los próximos 100 años y que tenga en cuenta la seguridad y convivencia de los residentes, la mitigación del cambio y se ventilé como se hace entrega de las zonas comunes y aquellas comunidades que recibe entrega parcial de la copropiedad horizontal.

Igualmente se propone crean sistemas para saber cuántos administradores hay y número de edificios de Propiedad Horizontal existentes en el país. Se discutieron los perfiles y competencias del administrador, se propuso un decreto reglamentario para regular la actividad del administrador; este decreto será gestionado por el gobierno nacional en cabeza del Ministerio de Educación y Ministerio del interior con la participación activa de los administradores y consejeros de la copropiedad.

La representación legal de los administradores se hará en la titularidad de los alcaldes locales que tendrán un tiempo de 5 días hábiles para expedir los certificados de representación legal de los administradores. El Manual de Seguridad y

Convivencia se trabajará de manera conjunta con los copropietarios o los constructores que lo adjuntarán con la escritura correspondiente. Se establece en el proyecto un período de 2 años para que aquellas personas que hayan radicado el manual cumplan con el requisito.

Finalmente, se propone la titularidad del gobierno para articular y crear la política pública de Propiedad Horizontal y el Sistema Nacional de Propiedad Horizontal. Por todo lo anterior es evidente el interés del legislativo por establecer las bases para la formulación de una Política Pública de Propiedad Horizontal que establezca los diferentes principios e intereses en la materia.

### CONFLICTO DE INTERESES

Con base en el artículo 3º de la Ley 2003 de 2019, según el cual “El autor del proyecto y el ponente presentarán en el cuerpo de la exposición de motivos un acápite que describa las circunstancias o eventos que podrían generar un conflicto de interés para la discusión y votación del proyecto, de acuerdo al artículo 286. Estos serán criterios guías para que los otros congresistas tomen una decisión en torno a si se encuentran en una causal de impedimento, no obstante, otras causales que el Congresista pueda encontrar”.

Procedo a indicar los criterios que la Ley 2003 de 2019 contempla para hacer el análisis frente a los posibles impedimentos que se puedan presentar en razón a un conflicto de interés en el ejercicio de la función congresional, entre ellas la legislativa, así:

“Artículo 1º. El artículo 286 de la Ley 5 de 1992 quedará así: (...)

- a) Beneficio particular: aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas a las que se encuentre formalmente vinculado.
- b) Beneficio actual: aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión.
- c) Beneficio directo: aquel que se produzca de forma específica respecto del congresista, de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

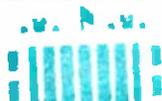
Para todos los efectos se entiende que no hay conflicto de interés en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando el congresista participe, discuta, vote un proyecto de ley o de acto legislativo que otorgue beneficios o cargos de carácter general, es decir cuando el interés del congresista coincide o se fusione con los intereses de los electores.
- b) Cuando el beneficio podría o no configurarse para el congresista en el futuro.
- c) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que establezcan sanciones o disminuyan beneficios, en el cual, el congresista tiene un interés particular, actual y directo. El voto negativo no constituirá conflicto de interés cuando mantiene la normatividad vigente.
- d) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que regula un sector económico en el cual el congresista tiene un interés particular, actual y directo, siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual.
- e) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo que tratan sobre los sectores económicos de quienes fueron financiadores de su campaña siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual para el congresista. El congresista deberá hacer saber por escrito que el artículo o proyecto beneficia a financiadores de su campaña. Dicha manifestación no requerirá discusión ni votación.
- f) Cuando el congresista participa en la elección de otros servidores públicos mediante el voto secreto. Se exceptúan los casos en que se presenten inhabilidades referidas al parentesco con los candidatos (...)."

Por tanto, y de forma orientativa, se considera que para la discusión y aprobación de este Proyecto de Ley no existen circunstancias que pudieran dar lugar a un eventual conflicto de interés por parte de los Representantes, ya que es una iniciativa de carácter general, impersonal y abstracta, con lo cual no se materializa una situación concreta que permita enmarcar un beneficio particular, directo ni actual.

En conclusión, este proyecto se enmarca en lo dispuesto por el literal a del artículo 1 de la Ley 2003 de 2019, sobre las hipótesis de cuando se entiende que no hay conflicto de interés. Sin embargo, la decisión es netamente personal en cuanto a la consideración de hallarse inmerso en un conflicto de interés, por lo que se deja a criterio de los representantes basado en la normatividad existente y a juicio de una sana lógica.

 <p><b>OLGA LUCIA VELÁSQUEZ NIETO</b> Representante a la Cámara por Bogotá Partido Verde</p>	 <p><b>GLORIA LILIANA RODRÍGUEZ</b> Representante a la Cámara por Cundinamarca Partido Verde</p>
 <p><b>JOSÉ JAIME USCATEGUI PASTRANA</b> Representante a la Cámara por Bogotá Partido Centro Democrático</p>	 <p><b>WILMER YAIR CASTELLANOS HERNÁNDEZ</b> Representante a la Cámara por Boyacá Partido Verde</p>
	 <p><b>OLGA BEATRIZ GONZÁLEZ CORREA</b> Representante a la Cámara por el Tolima Partido Liberal</p>



**CAMARA DE REPRESENTANTES  
SECRETARÍA GENERAL**

El día 20 de Julio del año 2024.

Ha sido presentado en este despacho el

Proyecto de Ley \_\_\_\_\_ Acto Legislativo \_\_\_\_\_

No. 007 Con su correspondiente

Exposición de Motivos, suscrito Por: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**SECRETARIO GENERAL**