REPÚBLICA DE COLOMBIA

GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

I S S N 0 1 2 3 - 9 0 6 6

AÑO XXXIV - Nº 771 | Bogotá, D. C., jueves, 22 de mayo de 2025 | EDICIÓN DE 18 PÁGINAS

DIRECTORES: DIEGO ALEJANDRO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO
www.secretariasenado.gov.co

JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA
SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA
www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

PROYECTOS DE LEY

PROYECTO DE LEY NÚMERO 632 DE 2025 CÁMARA

por medio del cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones.

Señor,
PRESIDENTE
Honorable Cámara de Representantes
Congreso de la República
Ciudad

Ref.: Radicación Proyecto de Ley **"POR MEDIO DEL CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES."**

Honorable Presidente,

De conformidad con lo establecido en la Ley 5ª de 1992, me permito presentar para consideración de la Honorable Cámara de Representantes el siguiente Proyecto de Ley *"POR MEDIO DEL CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES."*

Cordialmente,

JULIO ROBERTO SALAZAR PERDOMO
Autor
Representante a la Cámara
Departamento de Cundinamarca

PROYECTO DE LEY NO. ____ DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES."

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. **INTRODUCCIÓN**

Someter a consideración del legislativo una reforma al régimen de propiedad horizontal consagrado en la Ley 675 de agosto 3 de 2001 implica, necesariamente, ajustarse a lo que en la actualidad acontece y visionar lo que requiere este sector social que crece de manera vertiginosa.

Múltiples aspectos requieren ser incluidos dentro de la reforma, pero para que presente una debida atención a ellos debe priorizarse el verdadero significado de la propiedad horizontal en lo que representa, teniendo en cuenta la numerosa población que vive o trabaja bajo este régimen, y también las cifras que en ella se mueven, los datos que en ella se acumulan, y la cantidad de conflictos que en ella se generan. Por todo lo que representa, la propiedad horizontal hoy, en Colombia, bien puede llamarse industria, son chimeneas.

El país ha vivido bajo un paradigma que debe ser superado: la propiedad horizontal es un problema privado. No puede ser privado un tema que impacta bajo tan diversas aristas. Debe ser tratado como riesgo social, tratándose este como la posibilidad de que genere un acontecimiento futuro e incierto que puede llegar a afectar hasta la vida, la integridad, la tranquilidad y el bienestar de toda una comunidad.

Nuestra Constitución Nacional en su artículo 26 endilga a las autoridades de educación el ejercicio de las profesiones, cuando por implicar riesgo social exigen formación académica. Es hora de reconocer que, la administración de propiedad horizontal implica la administración de un riesgo, y que errores u omisiones en su ejercicio pueden originar tragedias, como ha sucedido ya en diversas ocasiones, a lo largo y ancho del país.

El artículo 50 de la Ley de Propiedad Horizontal, en su parágrafo 2º. Exige, para los administradores, el acreditar idoneidad para ocupar el cargo, "lo que se demostrara en los términos que para el efecto expida el gobierno nacional.

Es, precisamente, este reglamento, el que pretende ser elevado a Ley de la Republica, bajo esta propuesta legislativa.

2. **CONTEXTO**

Ante el inminente agotamiento del suelo de expansión urbana, y la consecuente gentrificación, el gobierno nacional se ha visto abocado en las dos últimas décadas, a proponer políticas en torno a la necesidad de brindar vivienda digna a los colombianos, con la urgente necesidad de cumplir no solo con los fines del estado, si no hacer un uso racional del suelo, que le permita conjugar las necesidades sociales, con los derechos constitucionales de la población menos favorecida.

En razón de lo anterior, se viene experimentado un crecimiento acelerado, por la demanda de viviendas en las cuales hoy por hoy ha incursionado la VIVIENDA VIS, VIP, VIPA, así como el auge de espacios comerciales, de oficina, industriales, trasporte y zonas francas entre otros, lo que ha derivado en una expansión significativa del régimen de propiedad horizontal en el país.

Por ello, al hacer un análisis de las condiciones que, en ese orden, brinda el régimen de propiedad horizontal, no solo a las clases menos favorecidas, sino a toda la población que busca adquirir vivienda, los sectores constructivo e inmobiliario se han visto abocados a proponer fórmulas de solución, enmarcadas dentro del régimen, con lo cual se logra avizorar una solución práctica y efectiva a los derechos de vivienda digna.

Este crecimiento no solo ha tenido implicaciones económicas, sino también sociales, ambientales y urbanísticas que han puesto de manifiesto la necesidad urgente de revisar y actualizar el marco normativo que regula este régimen especial, a fin de poder dar cubrimiento regulatorio a las existentes modalidades de la propiedad horizontal, que han venido sufriendo transformaciones derivándose en personas jurídicas, no reconocidas de la manera debida en el vigente marco regulatorio.

No obstante, a lo largo de los años, se ha identificado que la dinámica del régimen y su evolución, a otras formas de propiedades horizontales, ha generado que dicha legislación no logre darles regulación a todas las variables presentadas, por ello presenta varias falencias que dificultan la aplicación del régimen a las distintas formas de copropiedades, limita la transparencia administrativa, y no responde completamente a las nuevas necesidades de urbanización, sostenibilidad y accesibilidad y con ello la convivencia armónica entre copropietarios.

La única información que en ese orden se puede registrar, la está arrojando el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en el año 2024 registra más de 1.291.747 m² de licencias de construcción en Colombia, representando una inversión aproximada de $5.166.988 millones en el sector inmobiliario, especialmente en el área urbana. Este crecimiento ha generado una gran cantidad de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, principalmente en áreas metropolitanas como Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla. Muy a pesar de lo anterior, el DANE, solo puede brindar información de áreas construidas, lo que probablemente las estadísticas no reflejen en un porcentaje real es la existencia de la propiedad horizontal en Colombia, generando ya esta situación, una necesidad de generar regulaciones que cuantifiquen el fenómeno y propendan por resolver los diversos problemas que día a día aquejan a las copropiedades.

De otra parte, acorde al auge de régimen de propiedad horizontal, las estadísticas también evidencian un alarmante aumento en los conflictos entre propietarios, órganos de dirección, tenedores de inmuebles y administradores, así como un creciente señalamiento de procesos y procedimientos, dispersos entre múltiples autoridades, que genera una creciente insatisfacción con la falta de efectividad para la resolución de disputas, la transparencia en la administración y el respeto por las normas de convivencia.

De acuerdo con estudios recientes, el 70% de las propiedades horizontales en Colombia presenta deficiencias en el cumplimiento de normativas de seguridad, accesibilidad y sostenibilidad, lo que genera un entorno inseguro tanto para los residentes como para los visitantes. A esta situación se suman las dificultades para garantizar la efectividad de los órganos de administración, muchas veces formados por personas sin la formación técnica adecuada, lo que ocasiona una gestión ineficiente de los bienes comunes y un mal manejo de los recursos.

Así las cosas, ha sido recurrente y sistemático el debate sobre los cuestionamientos a la actividad del administrador de propiedad horizontal que han llevado a generar conflictos de todo tipo, desencadenándose hasta en agresiones de todo tipo. Al considerar a la administración como una actividad informal de tipo privada, ha omitido el legislador la necesidad de atender su regulación y otorgarle el carácter de riesgo social, para así dirigirla hacia una profesionalización que minimice los riesgos de errores y omisiones en la gestión, diversidad de criterios, multiplicidad de interpretaciones y con ello afecte la seguridad jurídica y la integridad personal de cada uno de los propietarios y residentes, así como para los actores que intervienen en su dinámica como lo son los guardias, y el personal de aseo y mantenimiento.

El ejercicio de la administración de la propiedad horizontal debe contar con un ente de inspección, vigilancia y control, que está claro no pueden ser las alcaldías, al buscar delegarle a la función pública aspectos disciplinarios y sancionatorios. Es menester construir un ente privado que se especialice en este campo, que genere en su gestión sostenibilidad y credibilidad. Un ente compuesto por los diferentes gremios que representan los tipos de propiedad horizontal en el país, para que, el consumidor inmobiliario encuentre una autoridad legítima y competente para el estudio de la casuística que la dinámica de la propiedad horizontal origina. Dicho ente serviría de consultor y apoyo a las instituciones judiciales y policivas que no dan abasto con la creciente demanda de atención.

Derivado de esa necesidad de gestión de inspección vigilancia y control y haciéndolo eficaz, se hace necesaria la reglamentación del Registro Único Nacional de Copropiedades y de Administradores de Propiedad Horizontal. En el primero, se

genera el servicio de la certificación de personería jurídica y representación legal que hoy contempla el artículo 8 de la Ley 675, y en el segundo, se genera el requisito para que el administrador de propiedad horizontal pueda llevar a cabo la actividad cumpliendo con requisitos académicos y otros formalismos que le generen a las copropiedades esa seguridad y esa convivencia que requieren, atendiendo el tipo de copropiedad que legalmente representen. Reiterando que dicha inspección, vigilancia y control no puede estar a cargo de entes de carácter político como las alcaldías, este proyecto de ley está orientado a que dicha función este a cargo de la Super Intendencia de Industria y Comercio, fundamentado en que esta es una actividad definida en la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador), dentro de la definición del sector inmobiliario dada en su artículo 3, como sigue; ...e) Sector Inmobiliario: Sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios que involucran las siguientes actividades: Valuación de todo tipo de inmuebles, venta o compra, administración (resaltado nuestro), construcción, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, consultoría inmobiliaria, entre otras actividades relacionadas con los anteriores negocios".

Esta razón motiva para que en este proyecto de ley se considere la creación de una Cámara Colombiana de la Propiedad Horizontal, conformada por los distintos gremios que aglutinan los actores en las propiedades horizontales para que administre la función registral, atendiendo capítulos especiales y específicos según el tipo de copropiedad a considerar: Terminales de Transporte, Zonas Francas, Cementerios, Estadios, Reasentamientos derivados de la actividad minera, Centros Comerciales, los cuales ameritan ser tratados de manera especial por la norma.

Ajustar en el régimen de propiedad horizontal los procesos de recepción de bienes comunes, orientar al propietario inicial hacia una venta debidamente informada para que se reduzca la confusión en aspectos fundamentales como el momento en que una administración puede cobrar las expensas, o el cobro de las mismas al propietario inicial así no haya enajenado sus unidades privadas, o el momento desde el cual empiezan a considerarse los términos de entrega para efectos de las garantías, son motivos suficientes para proponer en el legislativo una actualización del régimen.

Considerar hoy la realidad de las rentas cortas o vivienda turística requiere también incluirlo en la legislación. El respeto por el uso residencial al consumidor inmobiliario que compró unidad como habitacional, y hoy ve, como se le da un uso comercial a las unidades vecinas, como llegan desconocidos a utilizar las áreas comunes desconociendo los manuales internos y de convivencia, la propagación de delitos conexos a esas rentas cortas como la prostitución, el narcotráfico y vejámenes como el uso de menores, deben ser atendidos para que la gobernanza brinde la tranquilidad que buscan los propietarios en uso habitacional familiar.

Específicamente, las reformas propuestas buscan responder a estos desafíos mediante un conjunto de modificaciones estructurales a la Ley 675 de 2001. Entre los puntos más críticos a reformar, se encuentran:

a. **El Registro Único de Propiedad Horizontal para Copropiedades y para Administradores y Órganos de Administración.**

La determinación de los requisitos para el ejercicio de la administración de propiedad horizontal, incluyendo formación académica especializada y la inclusión de nuevas herramientas para una mayor transparencia y eficiencia en la gestión de los bienes comunes.

Hacia el objetivo de la profesionalización de la actividad del administrador, debe considerarse el acervo académico que le permita a una persona atender las necesidades de cada propiedad horizontal, según sean sus circunstancias y características.

La Gerencia y la Administración de Propiedad Horizontal, han de clasificarse según sea el objeto de atención. El proyecto sugiere el establecimiento de unos parámetros que determinan el alcance y competencia de diferentes tipos de administración, según sea el tamaño estableciendo rangos en residencial de 2 a 200 unidades privadas, de 201 a 100 unidades y de 1001 en adelante, cuando se trata de residencial o mixto. Tratándose de usos comerciales, debe establecerse otra clasificación que sea categorizable según el número de unidades privadas, y según sea el objeto o la especialidad de la copropiedad, bien sea, centros comerciales, zonas francas, terminales de transporte, etc.

Por ello, las instituciones de educación superior, y las de formación para el trabajo deberán someter a consideración de las autoridades educativas, programas que contemplen la formación del administrador, que brinden la idoneidad según la clasificación y categoría de la copropiedad a administrar.

Se hace imprescindible que la revisión del reglamento de propiedad horizontal sea un trámite obligatorio para el propietario inicial previo a la inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos cono requisito para lograr el Registro Único de Inmuebles sometidos a Propiedad Horizontal que inscribirá la representación legal de cada uno de los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal y en consecuencia la certificara, así como inscribir Revisoría Fiscal y Consejos de Administración puesto que el art 8 no contempla el caso de que sea su presidente quien vincula contractualmente al administrador y representante legal. Este proceso indicara el índice de construcción de propiedades horizontales en específico y soportara las estadísticas de incidencia de la propiedad horizontal en el desarrollo urbano de las ciudades y regiones.

Por su parte, el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, inscribirá a las personas naturales y jurídicas que cumplan con los requisitos para el ejercicio de la actividad, así como las eventuales anotaciones por sentencias que le brinden a la comunidad un criterio justo en los procesos de su selección. En el desarrollo de estos dos conceptos se consagra el surgimiento de la Cámara Colombiana de Propiedad Horizontal como un ente para administrar esos registros. Así mismo permite la categorización de la actividad administradora, atendiendo el tipo de copropiedad objeto de la misma, definiendo requisitos básicos y adicionales que especialicen y brinden idoneidad al administrador. Resulta de trascendental importancia el fomento de la administración de estos registros, encargada a una entidad autor regulatoria que cumpla con los requisitos de especialidad y representatividad para merecerlo.

b. **Inspección, Vigilancia y Control por la Superintendencia de Industria y Comercio.**

La reforma establece que la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) sea la entidad encargada de la inspección, vigilancia y control en el régimen de propiedad horizontal. Este cambio tiene como objetivo mejorar la eficiencia en el control de las actividades de los administradores y copropietarios, garantizando que las normativas vigentes sean aplicadas correctamente y con transparencia. La SIC, con su experiencia en la regulación de mercados y en la defensa de los derechos de los consumidores, cuenta con las competencias necesarias para supervisar las actividades dentro de las copropiedades.

Este ajuste busca reforzar la transparencia administrativa y evitar las malas prácticas que se han observado en la gestión de los recursos comunes, como la falta de rendición de cuentas y la opacidad en los procesos de toma de decisiones. Con la inclusión de la SIC como autoridad de supervisión, se pretende generar un entorno más confiable para los copropietarios y una gestión más eficiente de los bienes comunes, que además esté alineada con las mejores prácticas en materia de protección al consumidor.

c. **Recepción de Bienes Comunes**

Se mantiene lo estipulado en los artículos 24 y 52 de la Ley 675 de 2001 en relación con la recepción de bienes comunes, pero se pone un énfasis especial en que la entidad encargada de realizar este proceso debe cumplir con requisitos de especialidad técnica y profesionalidad. Es decir, las entidades responsables de la recepción deberán contar con los conocimientos y las capacidades necesarias para verificar que los bienes comunes entregados a la copropiedad cumplan con todos los requisitos legales y técnicos establecidos.

El objetivo de esta modificación es garantizar que los bienes entregados a las copropiedades estén en óptimas condiciones, cumpliendo con los estándares de seguridad, habitabilidad y accesibilidad exigidos por la normativa nacional. La mejora en este proceso permitirá evitar situaciones de recepción deficiente, que podrían generar problemas a largo plazo, tales como daños estructurales o el incumplimiento de las normas de construcción.

1. **Cambios en los Procedimientos de Entrega y Recepción de Bienes Comunes**

En cuanto a la entrega y recepción de bienes comunes, la reforma establece procedimientos más rigorosos y detallados, con el fin de garantizar que los bienes

entregados a la copropiedad cumplan con las normativas y estándares de calidad. Las entidades de inspección encargadas de verificar la recepción de bienes comunes deberán tener la capacidad técnica para realizar un examen exhaustivo de las condiciones en las que se entregan los bienes a la comunidad.

Este ajuste tiene como objetivo reducir los riesgos derivados de la recepción deficiente de bienes comunes y asegurar que los copropietarios reciban lo que legalmente les corresponde, en óptimas condiciones.

Se requiere regular los aspectos de compra y venta de inmuebles de propiedad horizontal, garantizando que el bien adquirido, corresponda con lo ofrecido en venta y entregado efectivamente, a fin de hacer valer los derechos de propiedad, en el régimen, en tal virtud se deben regular aspectos de entrega de bienes privados y bienes comunes, para que el derecho de consumo logre respaldar y proteger los derechos de propiedad de los colombianos.

Hoy por hoy, se propone señalar que los bienes comunes se entreguen aun al administrador provisional en una franca vulneración de los derechos de consumo inmobiliaria y de las obligaciones que adquiere quien vende un inmueble, tal como señala el código civil colombiano en el Artículo 1849. Que reza: "Concepto de compraventa La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio". Desde esta definición el proyecto de ley entrara a establecer las condiciones de entrega de bienes comunes tanto esenciales como de uso y goce general, para salvaguardar el derecho de propiedad y consumo que resulta del negocio jurídico en propiedad horizontal. Por lo cual se propone abordar en este aspecto los siguientes subtemas:

- Entrega de unidades privadas
- Entrega de áreas comunes esenciales y no esenciales.
- Control sobre la Elaboración del reglamento de propiedad horizontal.
- Exigencia de respeto y no violencia en las asambleas de propiedad horizontal
- Exigencia de capacitación en propiedad horizontal para todos los adquirentes de inmuebles.
- Responsabilidad de las decisiones de asambleas, y consejos de administración en ph.
- Obligatoriedad de revisiones técnicas anuales de las copropiedades con más de 10 años de construcción.

d. **La adaptación a las nuevas realidades urbanísticas y ecológicas**

Con un decidido énfasis en la sostenibilidad, la reforma establece medidas para asegurar que las propiedades horizontales cumplan con los estándares medioambientales, de seguridad, prevención y de accesibilidad, garantizando que el régimen de propiedad horizontal se adapte a las necesidades de la sociedad moderna y sea inclusivo, especialmente para personas con discapacidad.

1. **Vivienda Turística con Aprobación de la Asamblea en Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal**

El Proyecto de Ley introduce una regulación más estricta para las viviendas turísticas dentro de las propiedades horizontales. Se establece que para que una unidad privada de propiedad horizontal pueda destinarse a uso turístico, debe contar con la aprobación de la asamblea de copropietarios, que deberá modificar el reglamento de propiedad horizontal para permitir dicho uso. Este procedimiento tiene como finalidad evitar que el uso turístico de una unidad de vivienda genere conflictos de convivencia o afecte la seguridad y el bienestar de los residentes permanentes.

Adicionalmente, se establece que las viviendas turísticas deberán cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Turismo. Este marco normativo no solo busca regular el uso de los inmuebles, sino también prevenir los riesgos asociados con la actividad turística, tales como el narcotráfico, la prostitución infantil y otros delitos conexos, que pueden surgir en algunas zonas donde este tipo de viviendas no está debidamente regulado.

Este enfoque pretende proteger a la comunidad de los efectos negativos que puede generar la proliferación descontrolada de viviendas turísticas, garantizando que solo aquellos inmuebles que cumplan con los requisitos de seguridad y convivencia puedan destinarse a este fin.

2. **La propiedad horizontal generada en los fenómenos de reasentamientos por actividad minera.**

Resultado de la dinámica minera en distintos sectores de la nación donde se hace necesaria la re ubicación de comunidades campesinas o indígenas que tradicionalmente vivieron en áreas que llegan a ser objeto de explotación minera, la propiedad horizontal presenta como alternativa la oportunidad de que se mantenga la vocación agrícola y ganadera de dichas comunidades bajo el sistema de asignación de áreas comunes a usos exclusivos que permite conservar el concepto de tierras comunitarias y traducir la gobernanza tradicional hacia lo contemplado en el régimen para lograr la seguridad, mantenimiento y conservación de la propiedad horizontal.

3. **La propiedad horizontal multinivel.**

Buscando suplir las necesidades generadas en la conformación de la propiedad horizontal, se genera una propiedad horizontal en un predio sometido a propiedad horizontal. Puede definirse como Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote de terreno sometido a propiedad horizontal, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

En este orden de ideas, la edificación construida en un predio sometido o parte de una propiedad horizontal viene a cumplir con las obligaciones generadas en su coeficiente original, las cuales deberán ser asumidas por cada una de las unidades privadas resultantes en virtud de su coeficiente, dejando de base que son una persona jurídica independiente de la "matriz".

e. **Consideración de Diferentes Tipos de Copropiedades**

La reforma contempla la necesidad de reconocer y regular los diferentes tipos de copropiedades que existen en Colombia. Estos incluyen copropiedades residenciales, comerciales, industriales y mixtas, cada una de las cuales tiene características y necesidades particulares. Con el fin de mejorar la regulación de cada tipo de propiedad, se propone que se asignen leyes marco específicas que aborden las particularidades de cada tipo de copropiedad.

Este enfoque permitirá una regulación más precisa y adecuada a la naturaleza de cada tipo de copropiedad, favoreciendo la correcta gestión y la resolución de los conflictos que puedan surgir. Por ejemplo, las copropiedades comerciales tendrán regulaciones diferentes a las residenciales, en cuanto al uso de los bienes comunes, la distribución de los gastos y la participación en las asambleas.

Se requiere, identificar y regular las nuevas formas del régimen de propiedad horizontal de tal manera que se logre dar cobertura en materia de regulación, a terminales de transportes, zonas francas, parques industriales, entre otras, donde muy poco se sabe cómo manejar los bienes fiscales que pudiesen existir dentro de ella, además de las condiciones que exhiben acorde al objeto social de sus propietarios que inciden en el manejo de las áreas comunes que la conformas y en derivación impactan los derechos y obligaciones en la copropiedad.

- Terminales de Transporte
- Zonas Francas
- Parques Industriales
- Centros Comerciales.
- Turismo – Tiempo compartido.
- Reasentamientos derivados de actividades mineras.
- Propiedad Horizontal Multinivel.

f. **El fortalecimiento de la convivencia y el respeto por los derechos de los propietarios:**

La reforma propone establecer un marco legal más robusto que fomente la solidaridad social y promueva relaciones pacíficas, regulando de manera más estricta las normativas de convivencia y el uso de los bienes comunes. La reforma propone sanciones para personas que sabotean asambleas para que sean retiradas inmediatamente tanto de los órganos de administración si a ellos pertenece a de la reunión de asamblea, así como propender por un manejo responsable de los medios

de comunicación redes sociales donde se prohibirá y sancionara drásticamente el que se injurie, se insulte o se den malos tratos.

La reforma a la Ley 675 de 2001 no solo se justifica por la necesidad de modernizar el marco legal ante el crecimiento del sector inmobiliario, sino también por la urgencia de garantizar un modelo de convivencia en las propiedades horizontales que respete los derechos fundamentales de los propietarios y usuarios, al mismo tiempo que se adapta a los avances en urbanismo sostenible y accesibilidad. Según un estudio de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), el 56% de los desarrollos inmobiliarios recientes se han hecho bajo el régimen de propiedad horizontal, y se espera que esta tendencia se mantenga en los próximos años, lo que convierte la reforma en una necesidad prioritaria para asegurar la armonía y la sostenibilidad del entorno urbano.

1. **Ajustes en la Regulación de la Propiedad Horizontal, Incluyendo Definiciones Clave**

Uno de los aspectos más relevantes de la reforma es la revisión y clarificación de las definiciones clave dentro del régimen de propiedad horizontal. Se propondrán ajustes en términos de bienes comunes, unidades privadas, derechos y responsabilidades de los copropietarios, y la función de los administradores, entre otros conceptos esenciales. Estas modificaciones buscarán garantizar una mayor claridad normativa y evitar interpretaciones ambiguas que puedan generar conflictos entre los copropietarios y los administradores.

Este ajuste incluye la introducción de nuevas definiciones que aborden las nuevas realidades urbanísticas y las formas emergentes de propiedad horizontal, tales como las viviendas turísticas, las zonas francas y las copropiedades industriales, para asegurar que el marco normativo se mantenga actualizado y acorde con la evolución del sector inmobiliario.

2. **Modificaciones a la Estructura de la Administración y el Consejo de Copropietarios**

El proyecto de ley introduce modificaciones a la estructura administrativa de las propiedades horizontales y al funcionamiento del Consejo de Copropietarios. Se busca fortalecer la función supervisora del consejo, aumentando su capacidad para gestionar y controlar los recursos comunes, aprobar presupuestos, y tomar decisiones clave para el funcionamiento de la copropiedad.

El consejo de copropietarios jugará un papel más activo y directo en la toma de decisiones relacionadas con la administración de los bienes comunes, lo que permitirá una mejor gobernanza y transparencia en la gestión. También se promoverá la creación de nuevas comisiones temáticas, como las de sostenibilidad y seguridad, que se encargarán de supervisar estos aspectos dentro de la copropiedad.

g. **Nuevas Disposiciones sobre Seguros y Garantías para Copropiedades**

El proyecto incluye la creación del SOIT PH. SEGURO OBLIGATORIO CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO, bajo un carácter que incluye la obligatoriedad por parte de la aseguradora estatal de otorgar los amparos básicos de incendio y terremoto para las copropiedades residenciales, sin importar su vetustez, bajo criterios actuarios que propendan por la determinación de tarifas que resulten del análisis del riesgo y de la curva histórica de siniestralidad en el sector.

Se incluirán así nuevas disposiciones en la legislación que obligan a las copropiedades a contar con seguros adecuados que cubran los riesgos asociados a los bienes comunes y a los accidentes en las áreas comunes. Estos seguros deberán ser contratados por los administradores y estarán sujetos a la aprobación de la asamblea de copropietarios.

Además, se establecerán requisitos para que las copropiedades cuenten con garantías suficientes para responder ante situaciones imprevistas que puedan afectar la seguridad o la habitabilidad del edificio, como desastres naturales o accidentes que afecten las infraestructuras comunes. Así mismo, que las copropiedades cuenten con un sistema de prevención de emergencias, como lo es la red contra incendios, cuyo funcionamiento y efectividad sean debidamente certificadas por entidades acreditadas por el Organismo Nacional de Acreditacion, ONAC.

3. **Justificación de la Reforma**

En los últimos años, el sector inmobiliario colombiano ha experimentado un crecimiento sostenido determinado por el fenómeno de la gentrificación que ha impulsado la expansión de los desarrollos sometidos al régimen de propiedad horizontal, tanto en áreas urbanas como rurales.

Este fenómeno ha sido evidenciado por un aumento significativo en las licencias de construcción, que en 2024 alcanzaron más de 1.291.747 m², lo que equivale a una inversión de más de 5.166.988 millones de pesos, según datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), que no reflejan con certeza en que porcentaje estas áreas se consolidan como propiedad horizontal. Sin embargo, este auge en la construcción ha reconfigurado no solo el panorama urbano sino el rural, con lo que ha generado nuevos desafíos legales, administrativos y sociales que requieren una respuesta adecuada. El régimen de propiedad horizontal, que regula las relaciones entre los copropietarios de inmuebles así sometidos, necesita ser actualizado para garantizar la efectividad en los derechos de propiedad y de copropiedad, una gestión eficiente, promover una convivencia pacífica y asegurar que los desarrollos se adapten a las demandas de sostenibilidad, seguridad y accesibilidad propias de las nuevas realidades urbanísticas y sociales del país.

A pesar de la importancia que ha tenido la Ley 675 de 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal, esta ha quedado desactualizada frente a los avances del sector inmobiliario, los cambios en las dinámicas sociales y las nuevas exigencias urbanísticas y medioambientales. Uno de los principales problemas que enfrenta el régimen actual es la falta de capacitación y especialización de los administradores de propiedad horizontal, lo que genera una gestión inadecuada de los bienes comunes y recursos compartidos. Según estudios de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), aproximadamente el 65% de las propiedades horizontales en Colombia presentan deficiencias graves en la administración debido a la falta de formación técnica de los administradores, lo que tiene un impacto negativo en la convivencia y en la eficiencia del manejo de los bienes comunes.

Adicionalmente, la Ley 675 de 2001 no proporciona mecanismos adecuados para la resolución de conflictos entre copropietarios por la gestión de las propiedades horizontales por etapas, lo que ha aumentado los niveles de tensión entre propietarios de diferentes fases de un mismo desarrollo. Esta falta de claridad ha derivado en disputas relacionadas con el acceso a los bienes comunes y con los coeficientes de copropiedad, lo que genera incertidumbre y, en ocasiones, disputas legales que afectan la estabilidad del régimen.

Asimismo, y de acuerdo con la Cámara de Comercio de Bogotá, solo el 15% de las propiedades horizontales en la capital cumplen con los requisitos de accesibilidad para personas con discapacidad, lo que refleja la insuficiencia de la normativa actual en cuanto a la integración de criterios de accesibilidad y sostenibilidad.

Se suma a este fenómeno el hecho de que las copropiedades han evidenciado una vulnerabilidad muy alta de frente a los riesgos de incendio, en donde sus redes no cuentan con una certificación seria de cumplimiento de requisitos que garantice su debido funcionamiento en los momentos de crisis.

Por otro lado, el régimen vigente no establece las bases necesarias para la adaptación de las propiedades horizontales a los desafíos medioambientales y de sostenibilidad que exige la nueva urbanización. Con el crecimiento de la preocupación por el cambio climático y el respeto por el medio ambiente, es imprescindible que las propiedades horizontales estén alineadas con los estándares de eficiencia energética y que promuevan prácticas responsables en el manejo de los recursos naturales. La Ley 675 de 2001 no establece requisitos claros para garantizar la eficiencia energética o la implementación de normas ambientales en las nuevas construcciones, lo que limita las posibilidades de crear desarrollos inmobiliarios sostenibles.

Por todos estos motivos, el Proyecto de Ley responde a la necesidad urgente de reformar la Ley 675 de 2001 para garantizar una gestión más eficiente y profesionalizada de las propiedades horizontales, promover la resolución de conflictos mediante mecanismos más ágiles, garantizar la accesibilidad para personas con discapacidad y fomentar la sostenibilidad de los desarrollos inmobiliarios.

La reforma establece la generación de los Registros tanto de Administradores como de Copropiedades, siendo este instrumento invaluable para censar los inmuebles sometidos a este régimen y aquel herramienta donde se exigirán requisitos de formación técnica y certificación de experiencia, lo que garantizará que los administradores tengan la capacitación necesaria para gestionar de manera

adecuada los bienes comunes y las relaciones entre los copropietarios y que así mismo categorice la actividad de la administración acorde con los diferentes tipos de copropiedad en donde se ejerzan.

En la misma línea, el proyecto busca regular adecuadamente la propiedad horizontal por etapas, garantizando que todos los copropietarios tengan acceso a los bienes comunes de acuerdo con las etapas en las que fueron adquiridas sus unidades. La reforma también introduce nuevas disposiciones para garantizar que las propiedades horizontales sean accesibles para personas con discapacidad y que cumplan con los estándares de sostenibilidad, promoviendo un modelo de desarrollo inmobiliario que esté alineado con las exigencias actuales de accesibilidad y eficiencia energética. Estas reformas no solo contribuyen a mejorar la calidad de vida de los residentes, sino que también crean un entorno más seguro, justo y responsable para todos los actores involucrados en el régimen de propiedad horizontal.

4. Objetivos Específicos de la Reforma

4.1. Promover la Función Social y Ecológica de la Propiedad Horizontal

Uno de los objetivos clave de la reforma es promover la función social y ecológica de la propiedad horizontal, reconociendo que las copropiedades tienen un impacto directo en su entorno, tanto en términos de desarrollo urbano como en la sostenibilidad ambiental. Este objetivo está alineado con los principios del Desarrollo Sostenible y con las políticas públicas que buscan transformar los espacios urbanos en entornos más socialmente responsables y ambientalmente sostenibles.

Para alcanzar este objetivo, se propone la implementación de políticas y regulaciones que incentiven la gestión responsable de los recursos comunes, así como la adaptación de las propiedades horizontales a nuevas normativas ecológicas, como el uso de energías renovables, el ahorro de recursos hídricos y energéticos, y la gestión adecuada de los residuos. La sostenibilidad ambiental será un criterio clave en la reforma, considerando que la propiedad horizontal debe alinearse con los objetivos nacionales e internacionales relacionados con el cambio climático, la gestión de residuos y la eficiencia energética.

Además, se busca fortalecer la función social de la propiedad horizontal, promoviendo una participación activa de los copropietarios en la gestión de los bienes comunes, fomentando el desarrollo de iniciativas que beneficien a la comunidad y favorezcan el bienestar colectivo. A través de esta reforma, se pretende crear un modelo de propiedad horizontal que no solo se limite a la gestión de los bienes, sino que también asuma su responsabilidad en el entorno social y ambiental.

4.2. Garantizar la Convivencia Pacífica entre Copropietarios y Residentes

La convivencia pacífica entre los copropietarios y los residentes es uno de los pilares fundamentales del régimen de propiedad horizontal. A lo largo de los años, han surgido numerosos conflictos derivados de la falta de armonía en la convivencia diaria, especialmente cuando no se cuenta con un marco normativo claro y actualizado. Estos conflictos, a menudo relacionados con el uso de los bienes comunes, el respeto a las normas de convivencia o la gestión de los recursos comunes, han afectado la calidad de vida de los residentes y la efectividad de la administración.

Este objetivo se centra en crear un marco normativo que facilite la convivencia pacífica entre copropietarios y residentes, promoviendo un entorno de respeto mutuo y solidaridad. Para ello, se propone la implementación de mecanismos claros y eficaces para la resolución de conflictos, como la mediación obligatoria y el fortalecimiento de los protocolos de convivencia que regirán el uso de los bienes comunes. Se busca también promover la educación en convivencia para los copropietarios, incentivando el respeto a los derechos de los demás y el cumplimiento de las normas acordadas en las asambleas.

El fortalecimiento de la transparencia en la toma de decisiones y la mejora en los procesos de comunicación entre administradores y copropietarios también contribuirán significativamente a mejorar la convivencia. Además, se propondrán protocolos de gestión de crisis para actuar de manera rápida y eficiente ante situaciones conflictivas que puedan surgir, garantizando que los conflictos no escalen a niveles judiciales innecesarios y se resuelvan de forma eficiente y con el menor impacto posible.

4.3. Fortalecer la Transparencia en la Administración de las Propiedades Horizontales

La transparencia es uno de los aspectos más relevantes en la administración de las propiedades horizontales. A lo largo de los años, diversos casos de mala gestión o falta de claridad en el uso de los recursos comunes han generado desconfianza y conflicto entre los copropietarios. La falta de rendición de cuentas en los procesos de administración de los bienes comunes ha sido una de las principales fuentes de insatisfacción en las comunidades horizontales.

Este objetivo busca fortalecer la transparencia en la administración mediante la implementación de diversas medidas normativas, tales como la obligatoriedad de rendición de cuentas periódicas por parte de los administradores, la creación de un registro único nacional de administradores de propiedad horizontal, y la supervisión constante por parte de autoridades competentes como la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC). Además, se establecerán procedimientos claros para la publicación de los informes financieros de las copropiedades, asegurando que todos los copropietarios tengan acceso a la información relevante sobre la gestión de los recursos.

La reforma también busca proteger los derechos de los copropietarios mediante la implementación de un marco normativo que garantice que las decisiones tomadas en las asambleas sean transparentes, participativas y basadas en la buena fe y la justicia para todos los involucrados. Se fomentará la participación activa de los copropietarios en las decisiones clave, asegurando que la gestión sea realizada de manera democrática, eficiente y con el máximo nivel de información disponible.

4.4. Mejorar la Seguridad Jurídica de los Actores Involucrados en las Propiedades Horizontales

La seguridad jurídica es uno de los pilares fundamentales para garantizar la confianza y el buen funcionamiento del régimen de propiedad horizontal. A lo largo de los años, han surgido numerosos problemas derivados de la falta de claridad en las relaciones jurídicas entre los copropietarios, administradores y otros actores involucrados en la copropiedad, lo que ha generado inseguridad jurídica y conflictos legales que afectan la estabilidad del régimen.

Este objetivo tiene como propósito mejorar la seguridad jurídica de todos los actores involucrados en las propiedades horizontales, mediante una clarificación normativa y una definición precisa de los derechos y responsabilidades de los copropietarios, administradores, y autoridades competentes. Se propone la revisión de las normas contractuales que rigen las relaciones entre los copropietarios y los administradores, así como la implementación de medidas para garantizar el cumplimiento de los acuerdos tomados en las asambleas.

Además, se introducirá una regulación más clara sobre los procedimientos judiciales relacionados con la propiedad horizontal, facilitando la resolución de conflictos y asegurando que los copropietarios cuenten con los medios legales necesarios para hacer valer sus derechos. La reforma también fortalecerá la protección de los derechos individuales dentro del régimen, garantizando que los copropietarios puedan ejercer sus derechos sin temor a represalias o vulneración de sus intereses.

5. Impacto Esperado de la Reforma

La reforma a la Ley 675 de 2001, propuesta en el Proyecto de Ley, tiene como objetivo modernizar y actualizar el marco normativo que regula el régimen de propiedad horizontal en Colombia. Dada la acelerada expansión del sector inmobiliario y las nuevas dinámicas urbanísticas, sociales y económicas, la ley vigente ha quedado desactualizada frente a las necesidades actuales del país. Esta reforma se plantea como una respuesta a los desafíos emergentes, con un impacto esperado en diversas áreas clave que abarcan la convivencia, la administración, la sostenibilidad, la seguridad jurídica y económica, así como la adaptación a nuevas formas de propiedad.

5.1. Mejora en la Convivencia y Calidad de Vida de los Copropietarios

El impacto esperado en la convivencia dentro de las propiedades horizontales es uno de los aspectos más destacados de la reforma. En los últimos años, el régimen de propiedad horizontal ha experimentado un crecimiento significativo, especialmente en áreas urbanas de alta densidad. Sin embargo, esta expansión ha sido acompañada de tensiones y conflictos derivados de una administración deficiente, la falta de claridad en las normativas de convivencia y la sobrecarga de responsabilidades de los administradores, que a menudo carecen de formación

técnica adecuada. Estas situaciones han generado un entorno de insatisfacción y desconfianza entre los copropietarios.

La reforma busca mejorar la gestión administrativa al exigir que los administradores cuenten con formación técnica especializada y estén registrados en un Registro Único Nacional de Administradores. La creación de este registro también facilitará la trazabilidad y verificación de la formación de los administradores, asegurando que los mismos cuenten con las competencias necesarias para manejar los recursos comunes y mediar los conflictos que surjan. Además, se propone la implementación de un manual de convivencia obligatorio, que debe ser aprobado por la asamblea de propietarios y que contendrá las normas y procedimientos para asegurar la armonía entre los copropietarios. La existencia de un marco normativo claro y estructurado permitirá, en el mediano y largo plazo, una convivencia pacífica y ordenada dentro de las comunidades horizontales.

5.2. **Fortalecimiento de la Transparencia Administrativa**

La falta de transparencia en la administración de las propiedades horizontales es uno de los problemas más recurrentes en el sector inmobiliario colombiano. La gestión de los bienes comunes, los recursos y las decisiones asamblearias, en muchas ocasiones, carece de la debida rendición de cuentas, lo que genera desconfianza y desconcierto entre los copropietarios. Esta situación, combinada con la falta de claridad sobre las funciones de los administradores y la ausencia de mecanismos de control, ha derivado en una mala gestión de los recursos.

La reforma a la Ley 675 de 2001 se propone fortalecer la transparencia administrativa a través de varias medidas claves. Entre ellas, la exigencia de formación académica y certificación profesional para los administradores y la creación de un sistema de registros y auditorías que permitan a los copropietarios conocer el estado de las cuentas, los contratos y las decisiones tomadas en las asambleas. La creación del Registro Único Nacional de Propiedades Horizontales permitirá consolidar la información acerca de las propiedades sometidas a este régimen, asegurando que las decisiones administrativas estén respaldadas por información precisa y verificable. De esta manera, se fomenta una gestión más eficiente, clara y responsable, aumentando la confianza de los copropietarios en los administradores y en las decisiones tomadas por las juntas directivas.

5.3. **Adaptación a las Nuevas Realidades Urbanísticas y Ecológicas**

El crecimiento de la urbanización en Colombia ha traído consigo nuevas demandas y realidades que no estaban contempladas por la Ley 675 de 2001. La incorporación de viviendas de interés social (VIS) y viviendas de interés prioritario (VIP), el aumento de desarrollos comerciales e industriales, así como la proliferación de zonas francas y proyectos de rentas cortas en vivienda turística, exige una adaptación del régimen de propiedad horizontal para dar cabida a las nuevas formas de uso del suelo y a las complejidades que estas generan en cuanto a gestión, convivencia y sostenibilidad.

La reforma introducirá modificaciones importantes para reconocer y regular nuevas modalidades de propiedad horizontal, como zonas francas, parques industriales y viviendas turísticas, que requieren un tratamiento específico por sus características particulares. Además, se actualizarán las normativas para garantizar la sostenibilidad ambiental en los desarrollos inmobiliarios, incorporando medidas para el uso eficiente de recursos, la gestión de residuos y la adaptación al cambio climático. Se incluirán también disposiciones para mejorar la accesibilidad en las propiedades horizontales, asegurando que los desarrollos sean inclusivos y adecuados para personas con discapacidad.

De esta forma, se garantizará que el régimen de propiedad horizontal no solo responda a las necesidades económicas y sociales del país, sino también a los retos de sostenibilidad y accesibilidad que impone la evolución del entorno urbano.

5.4. **Seguridad Jurídica y Económica en las Copropiedades**

La reforma busca brindar una mayor seguridad jurídica y económica tanto a los copropietarios como a los administradores. El régimen actual presenta vacíos legales que dificultan la aplicación de normas claras sobre la propiedad de los bienes comunes, las relaciones entre copropietarios y administradores, así como la resolución de conflictos. Las disputas legales y la incertidumbre en cuanto a los derechos de propiedad son frecuentes, lo que genera una inestabilidad que afecta a la comunidad en general.

El impacto esperado de la reforma es la creación de un marco legal más robusto y claro que permita la resolución efectiva de disputas y que brinde a los copropietarios una mayor certeza sobre sus derechos y obligaciones. La reforma incluye disposiciones para la liquidación de bienes comunes en situaciones excepcionales, los procedimientos para la extinción de la propiedad horizontal y la distribución de activos, lo que proporcionará seguridad jurídica a los propietarios en momentos de crisis o cambios en la estructura de la copropiedad.

Asimismo, se introducirá un sistema más eficiente para la gestión de los recursos económicos, lo que permitirá una administración más equitativa y justa de los bienes comunes, garantizando que las decisiones económicas sean tomadas de forma transparente y participativa. Este enfoque proporcionará estabilidad económica a largo plazo para las comunidades que se rigen bajo el régimen de propiedad horizontal.

5.5. **Incorporación de Nuevas Modalidades de Propiedad Horizontal**

El régimen de propiedad horizontal ha evolucionado de forma dinámica en los últimos años, y las nuevas formas de copropiedad que han surgido requieren una regulación clara y precisa. La aparición de vivienda turística, zonas francas, terminales de transporte y parques industriales presenta retos en la gestión de los bienes comunes y en la organización de las asambleas y juntas directivas.

La reforma a la Ley 675 de 2001 introducirá mecanismos normativos que permitirán la adaptación del régimen a estas nuevas modalidades de propiedad horizontal, incorporando disposiciones específicas que permitan regular las características particulares de cada tipo de copropiedad. Esto permitirá una gestión adecuada de cada tipo de propiedad y evitará los conflictos derivados de la falta de regulación adecuada en este campo.

5.6. **Fortalecimiento de la Profesión del Administrador de Propiedad Horizontal**

El aumento de la complejidad en las propiedades horizontales, tanto en el ámbito residencial como comercial, requiere que los administradores cuenten con una formación técnica y especializada que les permita gestionar adecuadamente los bienes comunes y velar por el cumplimiento de las normativas de convivencia. Actualmente, muchos administradores carecen de la capacitación necesaria para hacer frente a los retos de la gestión moderna de propiedades horizontales, lo que lleva a situaciones de mala administración y a la falta de transparencia.

Con la reforma, se fortalecerá la profesionalización de la figura del administrador, exigiendo formación técnica especializada y la inscripción obligatoria en un Registro Único Nacional de Administradores. Además, se establecerán criterios más estrictos sobre las habilidades y competencias que debe poseer un administrador, lo que redundará en una mejor gestión de los bienes comunes y una mayor eficiencia en la resolución de los problemas dentro de las propiedades horizontales.

Este fortalecimiento de la profesionalización no solo mejorará la calidad de la administración de las copropiedades, sino que también fomentará un mayor respeto por los derechos de los copropietarios y la optimización de los recursos comunes, lo que contribuirá a una mayor tranquilidad y estabilidad para los residentes.

6. **Estudio Comparativo con Legislaciones Internacionales**

La reforma a la Ley 675 de 2001 en Colombia, que regula el régimen de propiedad horizontal, es una necesidad imperiosa para adaptar el marco normativo a los desafíos actuales del país en términos de urbanización, sostenibilidad, transparencia administrativa y convivencia. En este proceso de actualización, resulta fundamental analizar las legislaciones de otros países que han avanzado significativamente en la regulación de la propiedad horizontal, ya que sus experiencias y reformas pueden ofrecer valiosas lecciones y mejores prácticas aplicables a Colombia. A continuación, se presenta un análisis comparativo de reformas implementadas en algunos países con sistemas avanzados de propiedad horizontal, tales como España, Francia, Italia y el Reino Unido. Se destaca el impacto de estas reformas y las lecciones aprendidas que pueden servir de guía para el desarrollo de la nueva legislación colombiana.

6.1. **España: Ley de Propiedad Horizontal y Reformas Recientes**

En España, el régimen de propiedad horizontal ha sido regulado históricamente por la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que ha sido objeto de

diversas reformas con el objetivo de modernizar el sistema y adaptarlo a las nuevas necesidades de la sociedad. Estas reformas se han centrado en la mejora de la gobernanza, la transparencia, la sostenibilidad y la resolución de conflictos.

Reformas Recientes

Una de las reformas más destacadas se produjo en 2013, con la modificación del artículo 17 de la ley, que introdujo medidas para mejorar la gestión administrativa y la participación de los copropietarios en las decisiones. Algunos de los principales cambios incluyen:

• Acceso a la información y transparencia: La reforma establece la obligación de que los administradores de fincas comuniquen de manera más accesible y detallada las cuentas y las decisiones tomadas en las juntas de propietarios. Esto ha facilitado la comprensión de la gestión administrativa y ha permitido a los copropietarios involucrarse de forma más activa en el proceso de toma de decisiones.

• Votación electrónica y digitalización de la gestión: Se permitió que las decisiones se tomen de manera digital, lo que ha facilitado la participación de todos los copropietarios sin la necesidad de asistir físicamente a las asambleas. Este enfoque ha sido especialmente útil durante la pandemia de COVID-19, donde la digitalización permitió que la gestión y las decisiones continuaran sin interrupciones.

• Modificación del uso de los bienes comunes: En la reforma de 2013, se introdujeron normativas más claras sobre el uso de los bienes comunes, como terrazas, patios y sótanos, estableciendo reglas para el uso, la remodelación y la venta de estos espacios compartidos.

6.2. **Francia: Régimen de Copropiedad y Desafíos Urbanísticos**

El régimen de copropiedad en Francia se regula por la Ley 65-557 de 1965, que establece las bases para la organización y administración de los bienes comunes en las propiedades horizontales. A lo largo de los años, Francia ha realizado diversas reformas para adaptarse a los cambios en el sector inmobiliario y mejorar la convivencia en las comunidades de propietarios.

Reformas y Mejoras

La reforma más relevante en Francia fue la introducción de la Ley Alur en 2014, que incluyó varias modificaciones para regular la gobernanza y la gestión administrativa de los edificios en régimen de propiedad horizontal:

• Ajustes en los coeficientes de copropiedad: Francia implementó un sistema detallado de coeficientes de copropiedad basado en el tamaño y uso de las unidades privadas. Este ajuste ha permitido que la distribución de los gastos comunes sea más equitativa, teniendo en cuenta las características particulares de cada propiedad.

• Gestión sostenible de los recursos comunes: En el contexto de un creciente interés por la sostenibilidad, la reforma francesa también introdujo reglas para garantizar la eficiencia energética y la gestión de residuos en los edificios. Se promovió el uso de energías renovables, la reducción de la huella de carbono y la creación de espacios ecológicos dentro de los edificios.

• Formación y profesionalización de los administradores: Se introdujeron regulaciones que exigen que los administradores de propiedad horizontal cuenten con formación técnica adecuada y estén capacitados para gestionar los recursos comunes de manera eficiente.

6.3. **Italia: Propiedad Horizontal y Soluciones de Convivencia**

Italia tiene una de las normativas más antiguas sobre propiedad horizontal, regulada por el Código Civil Italiano (artículos 1117-1139), que establece las bases para la convivencia en los condominios. La ley italiana ha sido modificada en diversas ocasiones para mejorar la gestión y resolver los conflictos entre los copropietarios.

Reformas y Mejoras

En Italia, la Ley 220/2012 introdujo una serie de reformas para garantizar una mejor convivencia y gestión de los bienes comunes. Entre los aspectos más destacados se incluyen:

• Mediación obligatoria para resolver conflictos: Italia promovió un sistema de mediación obligatoria entre copropietarios antes de que cualquier disputa se lleve a los tribunales. Esto ha permitido reducir significativamente el número de conflictos judiciales, promoviendo una resolución más rápida y menos costosa de los problemas dentro de las comunidades horizontales.

• Facilitación de la toma de decisiones: Se implementaron mecanismos para hacer que las asambleas de copropietarios sean más democráticas y accesibles, permitiendo que todos los propietarios puedan expresar sus opiniones y tomar decisiones de manera equitativa.

• Regulación del uso de los bienes comunes: Se han establecido normas claras sobre las modificaciones estructurales en los edificios y sobre el uso de áreas comunes, lo que ha evitado problemas relacionados con el uso indebido de los espacios compartidos.

6.4. **Reino Unido: Property Law y Gestión Sostenible de Inmuebles**

El Reino Unido ha adoptado un sistema de propiedad común (commonhold) como alternativa al sistema tradicional de arrendamiento. La Ley de Propiedad de 2002 (Commonhold and Leasehold Reform Act 2002) introdujo el concepto de propiedad común, un régimen que permite a los copropietarios gestionar y controlar conjuntamente los bienes comunes, sin la necesidad de un arrendador.

Reformas y Mejoras

• Propiedad común y control compartido: La reforma permitió a los copropietarios tener un control directo sobre la gestión de los bienes comunes, eliminando la figura del arrendador y promoviendo un sistema más democrático y transparente de gobernanza.

• Sostenibilidad y eficiencia energética: El Reino Unido ha implementado regulaciones para garantizar que las propiedades horizontales cumplan con los estándares de sostenibilidad energética, promoviendo el uso de energías renovables y la eficiencia energética en las viviendas.

• Regulación del alquiler y la propiedad de inmuebles: Se ha establecido un marco legal para regular los alquileres y la propiedad de inmuebles en régimen de propiedad horizontal, lo que ha permitido una gestión más eficiente y equitativa.

6.5. **Argentina. La Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias.**

Fruto de una iniciativa privada con la orientación estatal, nace como gremio la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias, entidad que capacita y certifica idoneidad del administrador de propiedad horizontal.

Código de Ética del Administrador. La Cámara Argentina diseño y estructuro el debido proceso al generar un código de ética y una primera instancia en la resolución de conflictos de la administración. Cuenta con un Tribunal de Ética que estudia los casos sometidos a su consideración y puede llegar hasta a la expulsión del corporado.

La Inspección, Vigilancia y Control la mantiene el Estado, así como el registro oficial de los administradores.

Las reformas implementadas en España, Francia, Italia y el Reino Unido han transformado significativamente la gestión y convivencia dentro de las propiedades horizontales, proporcionando valiosas lecciones y mejores prácticas que pueden ser adoptadas en Colombia. Las prácticas de transparencia, la digitalización de la gestión, la mediación de conflictos y la sostenibilidad son algunas de las áreas clave que deben ser incorporadas en la reforma de la Ley 675 de 2001.

El ejemplo de la profesionalización de los administradores, el fortalecimiento de la participación democrática y la adopción de prácticas ecológicas debe servir como base para el desarrollo de un sistema de propiedad horizontal más justo, eficiente y

sostenible en Colombia, alineado con los estándares internacionales y adaptado a las necesidades del contexto local.

7. **RELACIÓN DE POSIBLES CONFLICTOS DE INTERÉS**

De conformidad con lo establecido en el artículo 3° de la Ley 2003 del 19 de noviembre de 2019, que modifica el artículo 291 de la Ley 5ª de 1992 y remite al artículo 286 de la misma Ley, estableciendo la obligación del autor y ponentes del proyecto de presentar la descripción de las posibles circunstancias o eventos que podrán generar un conflicto de interés para la discusión y votación del proyecto, y en relación con el presente Proyecto de Ley de Reforma a la Ley 675 de 2001, se considera que no se generarán conflictos de interés para los congresistas. La reforma propuesta tiene como objetivo la actualización del régimen de propiedad horizontal, exclusivamente con el fin de mejorar la convivencia, la eficiencia administrativa y la sostenibilidad en las comunidades sometidas a dicho régimen. Esta reforma no implica un interés personal o particular que pueda influir en el libre ejercicio de las funciones legislativas, dado que se basa en principios de transparencia, equidad y sostenibilidad para el beneficio colectivo y no en la obtención de beneficios particulares o exclusivos para los legisladores.

La propuesta se enfoca exclusivamente en la regulación de aspectos administrativos, jurídicos y técnicos del régimen de propiedad horizontal, respondiendo a la necesidad urgente de mejorar la gestión de las copropiedades y asegurar una convivencia armónica entre los copropietarios, sin que ello implique un interés personal o de grupo que pueda influir en la discusión y votación del proyecto. La reforma aborda, entre otros temas, la profesionalización de los administradores, la implementación de nuevas formas de propiedad horizontal y la promoción de la sostenibilidad en el sector inmobiliario, sin que los congresistas ponentes tengan un beneficio directo o personal en la implementación de la misma.

Conforme a lo anterior, se considera que, en los términos en que está planteado el presente Proyecto de Ley de Reforma a la Ley 675 de 2001, y salvo circunstancias específicas y particulares que pudieran generar conflictos de interés en situaciones excepcionales, no se configuran causales de conflicto de interés para los congresistas ponentes. Además, sobre los congresistas que participen en la discusión y votación del articulado, se les reconoce el derecho a presentar su impedimento si consideran que existen situaciones particulares que puedan generar algún conflicto de interés en su participación. Esto garantizará la transparencia y la imparcialidad en la aprobación de las reformas, velando siempre por el bienestar colectivo y el interés general de la población que se beneficiará de la mejora en la administración de la propiedad horizontal en el país.

8. **ANALISIS DE IMPACTO FISCAL**

Dando cumplimiento al artículo 7 de la Ley 819 de 2003 "Análisis del impacto fiscal de las normas". Debemos señalar que, los gastos que se generen de la presente iniciativa legislativa se deben entender como incluidos en los presupuestos y en el Plan Operativo Anual de Inversión al cual haya lugar. Así las cosas, posterior a la promulgación del presente proyecto de Ley, el Gobierno Nacional deberá promover y realizar acciones tendientes a su ejercicio y cumplimiento, lo anterior con observancia de la regla fiscal y el marco fiscal de mediano plazo.

De conformidad con lo anterior, resulta importante citar un pronunciamiento de la Corte Constitucional acerca del tema, el cual quedó plasmado en la Sentencia C-490 del año 2011, en la cual señala a renglón seguido:

> "***El mandato de adecuación entre la justificación de los proyectos de ley y la planeación de la política económica, empero, no puede comprenderse como un requisito de trámite para la aprobación de las iniciativas legislativas****, cuyo cumplimiento recaiga exclusivamente en el Congreso. Ello en tanto (i) el Congreso carece de las instancias de evaluación técnica para determinar el impacto fiscal de cada proyecto, la determinación de las fuentes adicionales de financiación y la compatibilidad con el marco fiscal de mediano plazo; y (ii) aceptar una interpretación de esta naturaleza constituiría una carga irrazonable para el Legislador y otorgaría un poder correlativo de veto al Ejecutivo, a través del Ministerio de Hacienda, respecto de la competencia del Congreso para hacer las leyes. Un poder de este carácter, que involucra una barrera en la función constitucional de producción normativa, se muestra incompatible con el balance entre los poderes públicos y el principio democrático*." (Negrillas propias).

En el mismo sentido resulta importante citar el pronunciamiento de la Corte Constitucional en la Sentencia C-502/2007, en el cual se puntualizó que el impacto fiscal de las normas, no puede convertirse en una barrera, para que las corporaciones públicas (congreso, asambleas y concejos) ejerzan su función legislativa y normativa, a saber:

> *"En la realidad, aceptar que las condiciones establecidas en el artículo 7° de la Ley 819 de 2003 constituyen un requisito de trámite que le incumbe cumplir única y exclusivamente al Congreso reduce desproporcionadamente la capacidad de iniciativa legislativa que reside en el Congreso de la República, con lo cual se vulnera el principio de separación de las Ramas del Poder Público, en la medida en que se lesiona seriamente la autonomía del Legislativo.*
>
> *Precisamente, los obstáculos casi insuperables que se generarían para la actividad legislativa del Congreso de la República conducirán a concederle una forma de poder de veto al Ministerio de Hacienda sobre las iniciativas de ley en el Parlamento."*

De conformidad con lo anterior, y como lo ha resaltado la Corte Constitucional, el análisis del impacto fiscal de las iniciativas parlamentarias que se presenten no puede ser una barrera para establecer disposiciones normativas que requieran gastos fiscales. Mencionando además que si bien compete a los congresistas y a ambas cámaras del Congreso de la República la inexorable responsabilidad de estimar y tomar en cuenta el esfuerzo fiscal que el proyecto bajo estudio puede ocasionarle al erario, es claro que es el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Hacienda, el que dispone de los elementos técnicos necesarios para valorar correctamente ese impacto, y a partir de ello, llegado el caso, demostrar a los miembros de la Rama Legislativa la inviabilidad financiera del proyecto de Ley que en su momento se estudie, en este caso el que nos ocupa.

Con base en lo expuesto anteriormente, pongo a disposición de la Honorable Cámara de Representantes de la República de Colombia, la discusión y aprobación del presente Proyecto de Ley.

9. **Conclusiones**

El Proyecto de Ley de Reforma a la Ley 675 de 2001 tiene como objetivo fundamental la actualización y modernización del régimen de propiedad horizontal en Colombia, para adaptarse a las nuevas realidades urbanísticas, económicas, sociales y ambientales del país. En respuesta a la expansión y transformación del sector inmobiliario, que ha generado nuevas dinámicas en la convivencia entre copropietarios, la gestión de los bienes comunes y la administración de las propiedades horizontales, la reforma busca crear un marco normativo más claro, eficiente y sostenible.

Uno de los ejes principales de esta reforma es la profesionalización de la gestión en las propiedades horizontales. Se implementará la creación de un registro único nacional de administradores de propiedad horizontal, con el objetivo de garantizar que los administradores tengan la formación adecuada para gestionar correctamente los recursos comunes y velar por los derechos de los copropietarios. Esta medida también busca fortalecer la transparencia en la administración, facilitando el acceso de los copropietarios a la información sobre la gestión y los procesos de toma de decisiones, lo que contribuirá a mejorar la confianza y la convivencia pacífica en las comunidades horizontales.

La reforma también pone especial énfasis en la adaptación del régimen de propiedad horizontal a las nuevas realidades urbanísticas. En este sentido, se introducen regulaciones para viviendas turísticas, zonas francas y otras modalidades emergentes de propiedad, garantizando que cada tipo de copropiedad cuente con la normativa adecuada para su correcta gestión. Además, se incluirán normas de sostenibilidad que promuevan la gestión responsable de los recursos comunes, como el uso de energías renovables, la reducción de la huella de carbono y la gestión eficiente del agua y residuos, de manera que las copropiedades no solo sean funcionales, sino también responsables ecológicamente.

En cuanto a la convivencia pacífica entre copropietarios y residentes, la reforma propone la implementación de protocolos de convivencia que deberán ser aprobados por las asambleas de copropietarios. Estos protocolos buscarán regular el uso de los bienes comunes y resolver los conflictos de forma eficiente y no confrontacional. También se introducirá un sistema de mediación obligatoria que facilitará la resolución de disputas sin recurrir a la vía judicial, promoviendo una convivencia más armoniosa y respetuosa en las propiedades horizontales.

Otro aspecto fundamental de la reforma es la seguridad jurídica de los copropietarios y administradores. Con esta reforma, se clarificarán las relaciones contractuales y se garantizará que los derechos de los copropietarios sean protegidos de forma más efectiva. Además, se establecerán procedimientos más ágiles y transparentes para la resolución de conflictos legales, fortaleciendo la confianza en el régimen de propiedad horizontal y asegurando que los copropietarios puedan ejercer sus derechos sin temor a represalias o abusos.

La reforma también reconoce la función social y ecológica de las propiedades horizontales, estableciendo incentivos para aquellas copropiedades que adopten prácticas responsables y sostenibles. Este enfoque busca que las propiedades horizontales no solo sean lugares de convivencia, sino también actores responsables en el desarrollo social y la protección del medio ambiente.

Cordialmente,

JULIO ROBERTO SALAZAR PERDOMO
Autor
Representante a la Cámara
Departamento de Cundinamarca

PROYECTO DE LEY NO. ____ DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES."

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

DECRETA

TÍTULO I.

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

ARTÍCULO 1. OBJETO. La presente Ley tiene como objeto modificar y adicionar la Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, regular y establecer responsabilidades y competencias del ejercicio de la gestión de representación legal y administración de los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño o detrimento del factor de valorización de las unidades privadas de los propietarios o del bienestar de los residentes o usuarios. El ejercicio de la representación legal debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como administradores y representantes legales se regirán en lo pertinente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del administrador de propiedad horizontal, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la administración.

TÍTULO II.

DEFINICIONES.

ARTÍCULO 3. DEFINICIONES. Para efectos de la presente ley se entenderán como:

a) **Representación Legal**: Es la actividad ejercida por persona natural o jurídica en virtud de un manifiesto del Consejo de Administración o Asamblea de Propietarios de bienes privados que como tal la faculta, para celebrar en su nombre negocios jurídicos y cumplir con las funciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal.

b) **Administrador delegado**: Persona designada por el Representante Legal para la ejecución de actividades operativas relacionadas con la administración al interior de una copropiedad.

c) **Administrador Provisional**: Propietario Inicial o Persona Natural o jurídica contratada por aquel para que ejerza la representación legal y la administración de la copropiedad mientras se cumple la condición de la construcción y enajenación de un numero de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

d) **Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal**: Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Administradores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los administradores, de conformidad con lo establecido en la presente ley;

e) **Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal**: Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de la Actividad en donde se inscribe, conserva y actualiza información de la representación legal de las

personas jurídicas conformadas por los propietarios de unidades privadas que se someten al Régimen de Propiedad Horizontal, cualquiera sea el uso desarrollado en ellas, de conformidad con lo establecido en la presente ley;

f) **Propiedad Horizontal Multi Nivel**. "Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote de terreno sometido a propiedad horizontal, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

TÍTULO III.

ARTICULO 4. Modifíquese el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará, así: Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectuará de manera simultánea con la entrega de las unidades privadas cuando el propietario inicial haya terminado la construcción de la última unidad o bienes privados con el ánimo de que se garantice la protección de dichas áreas y de los propietarios y residentes que ya hayan recibido. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se deberán entregar totalmente a las personas (s) designada(s) por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un numero de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos y los certificados de disponibilidad, correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios esenciales, y las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar. Para efectos de entrega del sistema de ascensores estos deberán ser entregados certificados de conformidad con la norma técnica vigente para transporte vertical, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general. La recepción de los bienes comunes ha de ser resultado de un proceso desarrollado por una entidad especializada que reúna de manera multidisciplinaria a profesionales especializados en cada una de los bienes a recibir. Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega.

Parágrafo. En el caso en que los informes o conceptos profesionales de cualquiera de los ítems a considerar en el proceso de recepción de los bienes comunes este firmado por una persona que no cumpla con los requisitos de especialidad requeridos por las normas, se considerará como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000.

ARTICULO 5. Modifíquese el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará, así: Artículo 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados. En el caso de parcelaciones o lotes campestres, el coeficiente se calculará sobre el área total privada del lote, sin distingo del área privada cubierta.

Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

ARTICULO 6. Adiciónese el artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará, así: Artículo 55A. Prohibiciones. A los miembros del consejo de administración se les prohíbe: 1. Utilizar su cargo para obtener beneficios personales. 2. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales. 3. Administrar la copropiedad mientras sea integrante del consejo de administración, salvo cuando sea nombrado como administrador suplente en caso de falta provisional o absoluta del administrador titular. 4. En este caso, el miembro del consejo de administración deberá apartarse de sus funciones de consejero en tanto ejerza como administrador. 5. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador, salvo que por su omisión, fuerza mayor o caso fortuito se requiera, asumiendo en estos casos la responsabilidad que ello conlleve. 6. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto o de las propiedades de uso comercial y por servicios, también le está prohibido a los miembros del consejo de administración, revelar información comercial o industrial, usar información privilegiada en beneficio propio o de terceros y participar en actos en los que tenga conflicto de interés.

Parágrafo 1°. El incumplimiento de las prohibiciones previamente descritas podrá dar lugar a la suspensión o retiro del cargo de los consejeros de administración, previa decisión de la mayoría de los asistentes de la asamblea.

Parágrafo 2°. Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración, en razón a su condición de miembros del consejo de administración, salvo que no participen en la decisión que sobre este particular adopte la asamblea.

ARTICULO 7. Adiciónese el artículo 55B de la Ley 675 de 2001, el cual quedará, así: Artículo 55B. Inhabilidades e incompatibilidades de consejo de administración. No podrán celebrar contratos con la copropiedad o suministrar bienes o servicios directamente o por interpuesta persona: 1. Los miembros del Consejo de Administración, sus cónyuges o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil. 2. Las sociedades en las que el miembro del Consejo de Administración o su cónyuge o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus juntas directivas. 3. Las sociedades de personas en las que el miembro del Consejo de Administración, o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil sean socios. 4. Las Corporaciones, asociaciones y fundaciones en las que el miembro del Consejo Administración o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus consejos directivos, excepto cuando se trate de programas de utilidad común, de beneficencia, de educación superior o que propendan por el mejoramiento de la imagen de la ciudad, su desarrollo o el bienestar de sus habitantes.

ARTICULO 8. Adiciónese el Artículo 58 A a la Ley 675 de 2001, el cual quedara así: Artículo 58 A: Manual de Convivencia. La propiedad horizontal deberá elaborar y socializar un manual de convivencia de acuerdo a sus necesidades e intereses con apoyo de su representante legal, en afinidad con los principios constitucionales, los que establezca este régimen y las directrices que el Ministerio del Interior dictamine en garantía de los derechos y obligaciones individuales y colectivas.

El manual de convivencia deberá contener como mínimo el desarrollo de las funciones asignadas al comité de convivencia, los horarios de uso de los bienes comunes, las actividades sancionables y una adecuada descripción de las faltas clasificadas como leves, graves y gravísimas y así mismo la ponderación de las sanciones a aplicar en aras a dar cumplimiento al derecho fundamental del debido proceso.

El Ministerio del Interior, los gremios y las entidades autorreguladoras podrán ofrecer programas de capacitación a los órganos de administración de la propiedad horizontal competentes para la elaboración de los manuales de convivencia.

El contenido del manual de convivencia deberá ponerse en consideración de la asamblea general y ser aprobado por mayoría, sin necesidad de ser elevado a escritura pública. En todo caso, deberá garantizarse su divulgación y cumplimiento por parte de los copropietarios, y cualquier persona vinculada a la copropiedad.

En ningún caso el manual de convivencia podrá contradecir lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, en esta Ley o demás Leyes sobre la materia que la modifiquen o remplacen. En caso de inexistencia de norma en el manual de convivencia que regule el conflicto, se aplicaran en su orden la Ley o el Reglamento.

ARTICULO 9. Adiciónese el Artículo 58 B a la Ley 675, el cual quedara así: Artículo 58 B. Protocolo de violencia intrafamiliar. La propiedad horizontal deberá contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de activar la ruta cuando en la copropiedad se presenten casos de violencia intrafamiliar, así como cuando se presenten evidencias o indicios serios de situaciones que ameriten

acciones hacia la prevención del suicidio, de depresión, o de cualquier otra patología psíquica o psicológica que signifique un riesgo hacia la integridad de un residente.

ARTICULO 10. Modifíquese el artículo 74 de la 675 de 2001, el cual quedará, así: Artículo 74. Niveles de inmisión tolerables. Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trascienden el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas. Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía.

Parágrafo 1°. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos). Los animales domésticos o mascotas no podrán deambular libremente o habitar en las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales; o ir sujetos por medio de traílla; en el caso de los caninos de manejo especial, deberán ir provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la normatividad vigente.

Parágrafo 2°. En ningún caso se podrán restringir la tenencia responsable de mascotas (animales de compañía domésticos) en la propiedad horizontal.

ARTICULO 11. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará, así: Artículo 88. De los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal. La ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal está prohibida, salvo que la asamblea de copropietarios lo permita mediante mayoría calificada. Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales números 2590 de 2009, 4933 de 2009 y 1836 de 2021 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.

ARTICULO 12. Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedara así: Articulo 15. Seguros. Todas las copropiedades deberán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto que garanticen la reconstrucción total de las mismas. La Aseguradora estatal deberá asumir mediante la creación del SOITPH (Seguro Obligatorio de Incendio y Terremoto para la PH), los riesgos en edificaciones que por su vetustez hayan dejado de ser asegurables, al igual que para las copropiedades VIS O VIP, teniendo en cuenta tarifas que obedezcan a los criterios de ubicación y de histórico siniestral, reglamentado por el gobierno nacional bajo la figura de la primera perdida

Igualmente, las copropiedades deberán contratar pólizas de seguro con amparo de responsabilidad civil extracontractual, que cubran los riesgos que se puedan genera a ocupantes o visitantes en áreas comunes. En los casos en que la copropiedad sea operadora o administradora directa de unidades privadas destinadas a la prestación de servicios de alojamiento y hospedaje, deberá contarse con una póliza de seguro que ampare a los huéspedes, con una cobertura mínima de muerte, incapacidad temporal o permanente, lesiones, gastos legales, médicos y hospitalarios.

TITULO IV

DE LA ACTIVIDAD DEL ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO 13. Adiciónese el artículo 51A a la Ley 675 de 2001, el cual quedara así: REGISTRO UNICO NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Crease el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal, el cual se conocerá por sus siglas "RUNPH", protocolo único administrado por la Cámara Colombiana de la Propiedad Horizontal como Entidad Reconocida de Autorregulación, en el cual se inscribe, renueva y actualiza la persona jurídica y su representación legal. El Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal "RUNPH" establecerá las condiciones del registro a través de un Formulario Único Nacional que podrá ser diligenciado en línea y actualizado cuando ocurran cambios en la información a registrar y será de libre consulta para la ciudadanía en general. La inscripción de las personas jurídicas sometidas a propiedad horizontal será, a partir de la vigencia de la presente ley,

obligatoria para el propietario inicial en el caso de las copropiedades nuevas y por el representante legal en el caso de las ya existentes. La inscripción y actualización se realizarán de manera virtual desde el lugar donde se encuentre la copropiedad. El registro Único Nacional de Propiedad Horizontal será accesible para las personas con discapacidad, tanto el Formulario Único Nacional de Inscripción como los portales de consulta de la información.

Parágrafo 1°. El Gobierno Nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación y los actos del Registro Único en la Entidad correspondiente, como un registro virtual que podrá ser consultado en línea.

Parágrafo 2°. El Gobierno nacional establecerá las tarifas diferenciales para la inscripción y renovación en el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal "RUNPH" en función del sector y el estrato socioeconómico en el cual se ubica la copropiedad.

ARTICULO 14. REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Créase el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en adelante Registro Único, de carácter nacional, publico, unipersonal y obligatorio, el cual se conocerá por sus siglas "RUAPH" y estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación, como requisito para ejercer la actividad de la administración y representación legal de las personas jurídicas sometidas al régimen de Propiedad Horizontal. La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional. El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal será accesible para las personas con discapacidad, tanto el Formulario Único Nacional de Inscripción como los portales de consulta de la información.

Parágrafo 1°. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración de propiedad horizontal deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio.

Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación y los actos del Registro Único en la Entidad correspondiente, como un registro virtual que podrá ser consultado en línea.

Parágrafo 3°. El Gobierno nacional establecerá las tarifas diferenciales para la inscripción y renovación en el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal "RUNPH" en función del sector y el estrato socioeconómico en el cual se ubica la copropiedad.

ARTÍCULO 15. INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS. La inscripción como administrador se acreditará ante el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Para ser inscrito como administrador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:

a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:

(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) Marco Jurídico y Normativo de la Propiedad Horizontal, (b) Planeación Estratégica, (c) Gestión Administrativa, (d) Gestión Financiera y Contable, (e) Gestión de Bienes Comunes y Mantenimientos, (f) Legislación Laboral y Contratación, (g) Gestión de Convivencia y h) Propiedades Horizontales Especiales, o

(ii) Demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el parágrafo 1o del presente artículo;

b) Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al Administrador mantener actualizada esta información.

PARÁGRAFO 1o. Régimen de transición. Por única vez y dentro de un periodo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio, los nacionales o los extranjeros autorizados por esta ley que a la fecha de expedición de la presente ley se dedican

a la actividad del administrador podrán inscribirse en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL sin necesidad de presentar prueba de la formación académica exigida en este artículo, acreditando: (i) certificado de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación, y (ii) experiencia suficiente, comprobada y comprobable mediante, avalúos realizados y certificaciones laborales de por lo menos un (1) año anteriores a la presentación de los documentos.

PARÁGRAFO 2o. Las instituciones de educación superior o las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano deberán expedir los títulos académicos y las certificaciones de aptitud profesional, según el caso y de acuerdo con la ley, que demuestren la adecuada formación académica de la persona natural que solicita su inscripción como administrador en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTÍCULO 16. TERRITORIO. El administrador inscrito ante el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.

ARTÍCULO 17. INHABILIDADES, IMPEDIMENTOS E INCOMPATIBILIDADES. Los administradores que, en función de sus facultades representen legalmente a una persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal en procesos judiciales o administrativos, o cuando la información por ellos aportada vaya a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en la normatividad que regule la materia. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil a que hubiere lugar conforme a las leyes colombianas y los requisitos, inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en otras normas legales.

ARTÍCULO 18. EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DEL ADMINISTRADOR POR PERSONA NO INSCRITA. Ejercer ilegalmente la actividad del administrador será considerado como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000; Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de administrador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.

En igual infracción incurrirá la persona que, mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, actúe, se anuncie o se presente como administrador inscrito en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley o cuando indique ser miembro de alguna Lonja de Propiedad Raíz o agremiación de administradores sin serlo.

También incurre en ejercicio ilegal de la actividad, el administrador, que estando debidamente inscrito en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL, o cuando dentro de procesos judiciales desempeñe su función sin estar debidamente autorizado por el funcionario competente.

Estas violaciones serán sancionadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, sin perjuicio de las sanciones penales y civiles aplicables.

ARTÍCULO 19. ENCUBRIMIENTO DEL EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DEL ADMINISTRADOR DE PERSONA NO INSCRITA. La persona natural o jurídica que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser sancionada por la Superintendencia de Industria y Comercio de conformidad con el procedimiento y montos señalados en esta ley.

Adicionalmente, el administrador que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser suspendido del ejercicio legal de la actividad hasta por el término de tres (3) años.

PARÁGRAFO. El servidor público que, en el ejercicio de su cargo, autorice, facilite, patrocine, encubra o permita el ejercicio ilegal de la administración incurrirá en falta disciplinaria grave, sancionable de acuerdo con las normas legales vigentes.

ARTÍCULO 20. DENUNCIA DEL EJERCICIO ILEGAL DE LA ACTIVIDAD DEL ADMINISTRADOR POR PERSONA NO INSCRITA. La Entidad Reconocida de Autorregulación, denunciará, publicará y deberá dar aviso por los medios a su alcance, a todo el público relacionado con la valuación o que utilicen los servicios de administradores, del ejercicio ilegal de la actividad de que tenga conocimiento, con el fin de proteger a la sociedad del eventual riesgo a que este hecho la somete.

ARTÍCULO 21. DE LOS ADMINISTRADORES EXTRANJEROS. Podrán inscribirse como Administradores los extranjeros domiciliados en Colombia, cuando exista la obligación internacional para ello, de conformidad con los tratados suscritos por el Gobierno colombiano, en materia de comercio y/o prestación de servicios, y cumplan con los requisitos exigidos para los nacionales colombianos. El extranjero deberá convalidar los títulos académicos que pretenda utilizar para su inscripción.

ARTÍCULO 22. POSTULADOS ÉTICOS DE LA ACTIVIDAD DE ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El ejercicio de la administración de propiedad horizontal, debe ser guiado por criterios, conceptos y elevados fines, que propendan a enaltecerlo; por lo tanto, deberá estar, ajustado a las disposiciones de las siguientes normas que constituyen su Código de Ética de la Actividad del Administrador de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO. El Código de Ética de la Actividad adoptado mediante la presente ley será el marco del comportamiento del administrador inscrito en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL y su violación será sancionada mediante el procedimiento establecido en el presente título, sin perjuicio de los códigos que desarrollen con base en la presente ley las Lonjas de Propiedad Raíz y las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

ARTÍCULO 23. DEBERES GENERALES DEL ADMINISTRADOR INSCRITO EN EL REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Son deberes generales del administrador inscrito en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL los siguientes:

a) Cumplir con los requerimientos, citaciones y demás diligencias que formule u ordene la Entidad Reconocida de Autorregulación o cualquiera de sus seccionales;

b) Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que, por razón del ejercicio de su actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso;

c) Denunciar los delitos, contravenciones y faltas contra este Código de Ética, de que tuviere conocimiento con ocasión del ejercicio de su actividad, aportando toda la información y pruebas que tuviere en su poder, ante la Entidad Reconocida de Autorregulación y/o Seccionales;

d) Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad;

e) Velar por el prestigio de esta actividad;

f) Obrar con la mayor prudencia y diligencia cuando se emitan conceptos sobre las actuaciones de los demás administradores inscritos en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL;

g) Cumplir con las responsabilidades incluidas en la presente ley y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la administración de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 24. DEBERES DEL ADMINISTRADOR INSCRITO EN EL REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA CON SUS CONTRATANTES COPROPIEDADES Y EL PÚBLICO EN GENERAL. Son deberes del Administrador inscrito en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL para con sus clientes y el público en general:

a) Dedicar toda su aptitud y atender con la mayor diligencia y probidad, los asuntos encargados por su contratante;

b) Mantener la confidencialidad, el secreto y la reserva, respecto de toda circunstancia relacionada con la copropiedad y con sus propietarios y residentes o usuarios, de los trabajos que en ella se realizan, salvo autorización escrita previa, obligación legal de revelarla o cuando el servicio o contrato se vaya a pagar con dineros públicos, salvo que correspondan a los gastos reservados legalmente;

c) El administrador inscrito en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL que dirija el cumplimiento de contratos entre la copropiedad y terceras personas, es ante todo asesor y guardián de los intereses de ella, pero en ningún caso le es lícito actuar en perjuicio de aquellos terceros.

PARÁGRAFO. Los deberes del administrador inscrito en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL en sus actuaciones contractuales, se regirá por lo establecido en la legislación vigente en esa materia.

ARTÍCULO 25. DE LOS DEBERES DEL ADMINISTRADOR INSCRITO EN EL REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LOS CONCURSOS O LICITACIONES. Son deberes del administrador inscrito en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL en los concursos o licitaciones:

El administrador inscrito en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL que actúe como representante legal de la parte contratante en un concurso o licitación cuyo objeto sean las actividades propias y pertinentes a la copropiedad deberá abstenerse de intervenir directa o indirectamente en las tareas requeridas para el desarrollo del trabajo que dio lugar al mismo, salvo que su intervención estuviese establecida en las bases del concurso o licitación.

PARÁGRAFO. Para efectos de los concursos, los administradores inscritos en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL se ceñirán a lo preceptuado en la legislación vigente.

ARTÍCULO 26. RÉGIMEN DE INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES QUE AFECTAN EL EJERCICIO. Incurrirá en faltas al Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades y por lo tanto se le podrá imponer las sanciones a que se refiere la presente ley, todo aquel administrador inscrito en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL que:

a) Actúe simultáneamente como representante legal, socio o propietario o que tenga vínculos de afinidad o consanguinidad hasta en un tercer grado de los socios propietarios de la empresa concursante o postulada para un contrato y de la copropiedad, o que permita, de manera directa o indirecta que dichas empresas concursantes sean de propiedad o estén relacionadas o tengan vínculos de afinidad o consanguinidad hasta en un tercer grado de los socios propietarios con los consejeros de administración;

b) Haga oferta de sus servicios con tarifas irrisorias que contravengan claramente la dignidad del administrador.

c) Ser renuente al cumplimiento de sus obligaciones deberes y responsabilidades concernientes al ejercicio de la actividad del administrador, o incurrir en faltas o delitos en perjuicio de la copropiedad administrada.

ARTÍCULO 27. FALTAS CONTRA LA ÉTICA DEL ADMINISTRADOR. Incurren en falta contra la ética del administrador los administradores inscritos en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL que violen cualquiera de los deberes enunciados en la presente ley.

ARTÍCULO 28. DEFINICIÓN DE FALTA DISCIPLINARIA. Se entiende como falta que promueva la acción disciplinaria y, en consecuencia, la aplicación del procedimiento aquí establecido, toda violación a las prohibiciones y al Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades, al correcto ejercicio de la actividad o al incumplimiento de las obligaciones impuestas por la presente ley.

ARTÍCULO 29. SANCIONES APLICABLES. La Entidad Reconocida de Autorregulación podrá sancionar a los especialistas responsables de la comisión de faltas disciplinarias con:

a) Amonestación escrita;

b) Suspensión en el ejercicio de la actividad de valuación hasta por tres (3) años en la primera falta y si es recurrente o reincidente o la falta lo amerita, de manera definitiva;

c) Cancelación de la inscripción al REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTÍCULO 30. POSESIÓN EN CARGOS, SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS O REALIZACIÓN DE DICTÁMENES TÉCNICOS QUE IMPLIQUEN EL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD DE ADMINISTRADOR. Para utilizar el título de administrador inscrito en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL, tomar posesión de una representación legal de una copropiedad, participar en licitaciones, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de administrador en cualquiera de sus especialidades, se debe exigir la presentación en original o mediante mecanismo digital, del documento que acredita la inscripción en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL (RUAPH).

TÍTULO IV.

DE LA AUTORREGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD DEL ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO 31. OBLIGACIÓN DE AUTORREGULACIÓN. Quienes realicen la actividad de administrador están obligados a inscribirse en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad en los términos del presente capítulo. Estas obligaciones deberán atenderse a través de cuerpos especializados para tal fin, establecidos dentro de las Entidades Reconocidas de Autorregulación. La obligación de autorregulación e inscripción en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL es independiente del derecho de asociación a las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

PARÁGRAFO 1o. Lo dispuesto en el presente artículo, se aplicará a la persona natural que desarrolle la actividad de administrador que esté registrado en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL, sin perjuicio de las sanciones que se puedan derivar de la violación de las normas legales propias de su profesión, las cuales seguirán siendo investigadas y sancionadas por los Consejos Profesionales o las entidades de control competentes, según sea el caso.

PARÁGRAFO 2o. La obligación de registro inicial ante el Registro Abierto de Administradores, deberá realizarse dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes contados a partir de la fecha en quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio.

ARTÍCULO 32. DE LA AUTORREGULACIÓN EN LA ACTIVIDAD DEL ADMINISTRADOR. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación, tendrán a cargo, las siguientes funciones:

Función normativa: Consiste, sin perjuicio de lo establecido en esta ley, en la adopción y difusión de las normas de autorregulación para asegurar el correcto funcionamiento de la actividad del administrador de propiedad horizontal.

Función de supervisión: Consiste en la verificación del cumplimiento de las normas de la actividad del administrador y de los reglamentos de autorregulación, sin perjuicio de las funciones establecidas por esta ley en cabeza de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Función disciplinaria: Consiste en la imposición de sanciones a sus miembros y a los administradores inscritos por el incumplimiento de las normas de la actividad del administrador y de los reglamentos de autorregulación.

Función de REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Consiste en la actividad de inscribir, conservar y

actualizar en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL la información de las personas naturales administradoras, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

PARÁGRAFO 1o. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación deberán cumplir con todas las funciones señaladas en el presente artículo, en los términos y condiciones que determine el Gobierno Nacional, con base en lo establecido en esta ley. En ejercicio de esta facultad, el Gobierno Nacional, a través de la Superintendencia de Industria y Comercio, deberá propender porque se mantengan iguales condiciones de registro, supervisión y sanción entre las Entidades Reconocidas de Autorregulación previstas en la presente ley, así como establecer medidas para el adecuado gobierno de las mismas.

PARÁGRAFO 2o. Las funciones aquí señaladas implican la obligación de interconexión de las bases de datos, de mantener y de compartir información con otras Entidades Reconocidas de Autorregulación y con la Superintendencia de Industria y Comercio, como condición para su operación, con el fin de asegurar el cumplimiento de lo establecido en esta ley.

PARÁGRAFO 3o. La actividad de autorregulación de las Entidades Reconocidas de Autorregulación será compatible con las actividades de normalización técnica y certificación de personas bajo el sistema de evaluación establecidos en la norma ISO 17024, previa acreditación de la misma por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC).

ARTÍCULO 33. FUNCIÓN DISCIPLINARIA. En ejercicio de la función disciplinaria, se deberán establecer procedimientos e iniciar de oficio o a petición de parte acciones disciplinarias por el incumplimiento de los reglamentos de autorregulación y de las normas de la actividad del administrador, decidir sobre las sanciones disciplinarias aplicables e informar a la Superintendencia de Industria y Comercio sobre las decisiones adoptadas en materia disciplinaria.

Quien ejerza funciones disciplinarias podrá decretar, practicar y valorar pruebas, determinar la posible responsabilidad disciplinaria de las personas investigadas dentro de un proceso disciplinario, imponer las sanciones disciplinarias establecidas en los reglamentos, garantizando en todo caso el derecho de defensa y el debido proceso.

Las pruebas recaudadas por quien ejerza funciones disciplinarias podrán ser trasladadas a la Superintendencia de Industria y Comercio en ejercicio de su facultad sancionatoria en materia de protección al consumidor, competencia desleal y protección de la competencia. Igualmente, las pruebas recaudadas por la Superintendencia de Industria y Comercio podrán trasladarse a quien ejerza funciones disciplinarias, sin perjuicio del derecho de contradicción. De igual manera, se podrán trasladar pruebas a los organismos estatales de control como la Fiscalía, la Procuraduría y la Contraloría.

PARÁGRAFO. Las normas actualmente prescritas para estos organismos también aplicarán para las entidades que surjan de las mencionadas fusiones y acuerdos.

ARTÍCULO 34. ENTIDADES RECONOCIDAS DE AUTORREGULACIÓN. La Superintendencia de Industria y Comercio reconocerá como Entidad Reconocida de Autorregulación a una o más personas jurídicas sin ánimo de lucro, que cumplan con los siguientes requisitos:

a) Sean entidades gremiales, sin ánimo de lucro;

b) Cuenten entres sus miembros administradores personas naturales o asociaciones gremiales, en las cuales, a su vez, sean miembros administradores personas naturales;

c) Los demás requisitos establecidos en esta ley para estas entidades.

Podrán existir Entidades Reconocidas de Autorregulación que tengan como único objeto las actividades de autorregulación establecidas y permitidas por esta ley para este tipo de entidades.

La Superintendencia de Industria y Comercio, en los términos que establece la presente ley, ejercerá las funciones de inspección, vigilancia y control de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

PARÁGRAFO 1º. Con el fin de garantizar la cobertura y sostenibilidad de los Organismos Autorizados de Autorregulación en todo el territorio nacional, el Gobierno podrá establecer zonas o regiones para el desarrollo exclusivo de su actividad.

PARÁGRAFO 2º. La función de autorregulación no tiene el carácter de función pública.

PARÁGRAFO 3º. La Superintendencia de Industria y Comercio podrá suscribir acuerdos o memorandos de entendimiento con las Entidades Reconocidas de Autorregulación, con el objeto de coordinar esfuerzos en materia de autorregulación disciplinaria, de supervisión e investigación de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

PARÁGRAFO 4º. El Gobierno Nacional reglamentará el funcionamiento y conformación del organismo de dirección de la Entidad Reconocida de Regulación. De ser necesario para garantizar la objetividad de las decisiones o por razones de buen gobierno podrá determinar que hasta una tercera parte de los miembros del órgano de dirección serán nombrados por el Gobierno Nacional. Para el ejercicio de esta potestad, deberá reglamentar la materia previamente señalando la calidad de las personas privadas a nombrar.

ARTÍCULO 35. REQUISITOS. La Superintendencia de Industria y Comercio reconocerá a las Entidades Reconocidas de Autorregulación de Administración, cuando cumpla con los siguientes requisitos:

a) Contar con el número mínimo de miembros administradores y asociaciones gremiales que determine el Gobierno Nacional;

b) Disponer de los mecanismos adecuados para hacer cumplir por sus miembros y por las personas vinculadas con ellos las leyes y normas de la actividad del administrador y los reglamentos que la misma entidad expida;

c) Contar con un mecanismo de ingreso de las personas jurídicas gremiales que tengan entre sus miembros administradores y personas naturales administradores para que sean miembros de la Entidad Reconocida de Autorregulación;

d) Demostrar que sus reglamentos prevén mecanismos para que en los diferentes órganos de la Entidad Reconocida de Autorregulación se asegure una adecuada representación de sus miembros, sin perjuicio de que en el comité disciplinario se establezca una participación por lo menos paritaria de personas externas o independientes. En caso de empate, se decidirá por los miembros externos o independientes.

e) Demostrar que las normas de la Entidad Reconocida de Autorregulación proveerán una adecuada distribución de los cobros, tarifas y otros pagos entre sus miembros e inscritos;

f) Garantizar que las reglas de las Entidades Reconocidas de Autorregulación estén diseñadas para prevenir la manipulación y el fraude en el mercado, promover la coordinación y la cooperación con los organismos encargados de regular, así como eliminar las barreras y crear las condiciones para la operación de mercados libres y abiertos a nivel nacional e internacional y, en general, proteger a los consumidores y usuarios de la actividad del administrador y del interés público;

g) Garantizar que se prevenga la discriminación entre los miembros, así como establecer reglas que eviten acuerdos y actuaciones que vulneren el espíritu y propósitos de la normativa de la actividad del administrador;

h) Demostrar que las normas de la Entidad Reconocida de Autorregulación proveerán la posibilidad de disciplinar y sancionar a sus afiliados e inscritos de acuerdo con la normatividad de la actividad del administrador y sus propios reglamentos. Las sanciones de carácter disciplinario podrán tener la forma de expulsión, suspensión, limitación de actividades, funciones y operaciones, multas, censuras, amonestaciones y otras que se consideren apropiadas y que no riñan con el ordenamiento jurídico legal;

i) Tener Revisor Fiscal y Contador Público;

j) Contar con los sistemas necesarios para adelantar las inscripciones en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL;

k) Contar con un procedimiento para atender las solicitudes de información de miembros y terceros sobre los datos contenidos en el REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL;

l) Contar y mantener una póliza de responsabilidad civil extracontractual en el momento que lo establezca el Gobierno Nacional;

m) Contar con un cubrimiento del territorio nacional de mínimo diez (10) departamentos;

n) Contar con un sistema que le permita registrar y mantener en su protocolo, a solicitud de los administradores, información sobre experiencia y actualización de los certificados de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad, acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación.

ARTÍCULO 36. MEDIDAS. Las entidades reconocidas de autorregulación deberán asegurar los mecanismos para el ejercicio de la función disciplinaria, de la aceptación o de rechazo de sus miembros y de la provisión de sus servicios.

PARÁGRAFO. En este contexto, los organismos de autorregulación no deberán imponer cargas innecesarias para el desarrollo de la competencia.

ARTÍCULO 37. PROHIBICIÓN. Ninguna Entidad Reconocida de Autorregulación mantendrá, temporal o definitivamente como uno de sus miembros a una persona que se encuentre suspendida o cuya inscripción haya sido cancelada en cualquier Registro Abierto de Administradores.

Sin perjuicio de lo anterior, las personas jurídicas que sean de propiedad, contraten o empleen personas naturales que se hayan inscrito a una Entidad Reconocida de Autorregulación, estarán sujetos a las sanciones de esta ley, aun cuando tales personas no sean miembros de la Entidad Reconocida de Autorregulación.

ARTÍCULO 38. PROCESO DISCIPLINARIO. Cuando haya lugar a un proceso disciplinario, la Entidad Reconocida de Autorregulación que ejerza las funciones disciplinarias, deberá formular los cargos, notificar al miembro y dar la oportunidad para ejercer el derecho de defensa. Igualmente, se deberá llevar una memoria del proceso.

Todo proceso disciplinario deberá estar soportado por:

a) La conducta que el miembro y/o las personas vinculadas a este desarrollaron;

b) La norma de la actividad del administrador o del reglamento del autorregulador que específicamente incumplieron;

c) En caso de que exista, la sanción impuesta y la razón de la misma.

PARÁGRAFO. En todo caso el proceso disciplinario que adelanten los organismos de autorregulación en ejercicio de su función disciplinaria, deberá observar los principios de oportunidad, economía y celeridad, y se regirá exclusivamente por los principios y el procedimiento contenidos en la presente ley y en las demás normas que la desarrollen.

ARTÍCULO 39. ADMISIÓN. La Entidad Reconocida de Autorregulación podrá negar la calidad de miembro a personas que no reúnan los estándares de idoneidad comercial financiera o capacidad para operar o los estándares de experiencia, capacidad, entrenamiento que hayan sido debidamente establecidos por dicho organismo, previamente autorizados por la Superintendencia de Industria y Comercio.

La Entidad Reconocida de Autorregulación verificará las condiciones de idoneidad, trayectoria y carácter de sus miembros y requerirá que los administradores estén registrados en dicho organismo.

ARTÍCULO 40. SOLICITUDES DE INSCRIPCIÓN. La Entidad Reconocida de Autorregulación deberá negar la solicitud de inscripción, cuando no se provea la información requerida o formulada en los reglamentos de dicho organismo de conformidad con los requisitos establecidos en la presente ley, o cuando el solicitante no reúna las calidades para hacer parte del mismo, de conformidad con los requisitos establecidos en su reglamento de la entidad.

ARTÍCULO 41. MOTIVACIÓN DE LAS DECISIONES. En los casos en que se niegue la inscripción, la membresía, o se niegue la prestación de un servicio a uno de los miembros, la Entidad Reconocida de Autorregulación deberá notificar a la persona o personas interesadas sobre las razones de esta decisión y darle la oportunidad para que presente sus explicaciones.

ARTÍCULO 42. NEGACIÓN O CANCELACIÓN DE INSCRIPCIONES. La Entidad Reconocida de Autorregulación negará, suspenderá o cancelará la inscripción de personas que hayan sido expulsadas de otros Organismos de Autorregulación o de un miembro que realice prácticas que pongan en riesgo los derechos o intereses de importancia de los consumidores o usuarios de los administradores, de otros agentes del mercado, al Estado o a la misma Entidad Reconocida de Autorregulación. En estos eventos se deberá informar previamente a la Superintendencia de Industria y Comercio.

TÍTULO V.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

ARTÍCULO 43. DÍA DEL ADMINISTRADOR. Se establece como día del administrador el 3 de agosto, el cual será conmemorado cada año, a partir de la expedición de la presente ley.

ARTÍCULO 44. INTERVENCIÓN DEL ESTADO EN EL SECTOR INMOBILIARIO. El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente ley.

ARTÍCULO 45. AUTORIDADES. Corresponde a la Super Intendencia de Industria y Comercio, al Ministerio del Interior o al de Vivienda, la reglamentación de la presente ley, así como verificar la creación y puesta en funcionamiento de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de la actividad del Administrador.

Corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre:

a) Las Entidades Reconocidas de Autorregulación de la actividad del Administrador de propiedad horizontal, y una vez lo reglamente el Gobierno Nacional, a las entidades reconocidas del sector inmobiliario;

b) Los organismos de evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad del administrador, y una vez lo reglamente el Gobierno Nacional de los certificados de competencias laborales del sector inmobiliario;

c) Las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en esta ley o en violación de los artículos 8o y 9o de la misma, desarrollen ilegalmente la actividad del administrador.

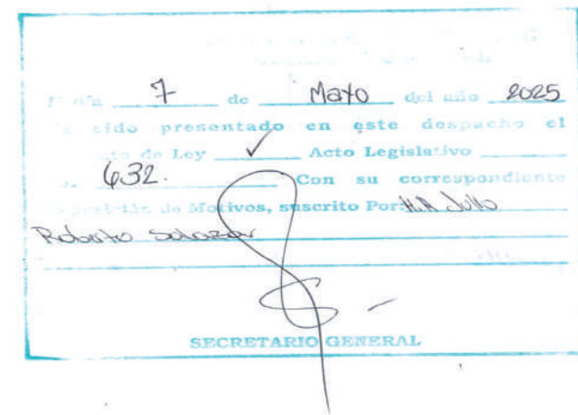
Para el ejercicio de las funciones establecidas en la presente ley, la Superintendencia de Industria y Comercio aplicará los procedimientos e impondrá las sanciones previstas en la Ley 1480 de 2011 y demás normas concordantes.

ARTÍCULO 46. Las entidades a las que se refiere el artículo 26 podrán ejercer algunas o todas las funciones de autorregulación del artículo 24, en los términos y condiciones que determine el Gobierno Nacional. La función del REGISTRO UNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL, no podrá ser ejercida con independencia de las otras tres funciones señaladas en el artículo 24.

ARTICULO 47. Esta ley rige seis (6) meses después de su publicación en el Diario Oficial y deroga el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y la lista a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio de que tratan los artículos 60 y sucesivos de la Ley 550 de 1999, así como todas las demás normas que le sean contrarias.

Cordialmente,

JULIO ROBERTO SALAZAR PERDOMO
Autor
Representante a la Cámara
Departamento de Cundinamarca



CARTAS DE RETIRO

CARTA DE RETIRO A LA PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 423 DE 2024 CÁMARA

HONORABLE REPRESENTANTE YULIETH ANDREA SÁNCHEZ

por medio de la cual se exalta la vaquería como una manifestación del patrimonio cultural inmaterial de la nación y se dictan otras disposiciones.

Bogotá D.C., Mayo 15 de 2025

Representante
HERNANDO GONZÁLEZ
Presidente
Comisión Sexta Constitucional
CÁMARA DE REPRESENTANTES
Ciudad

Asunto: Retiro de Ponencia Primer Debate Proyecto de Ley No. 423 de 2024 Cámara "POR MEDIO DE LA CUAL SE EXALTA LA VAQUERÍA COMO UNA MANIFESTACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL INMATERIAL DE LA NACIÓN Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Respetado Presidente,

Me permito, por medio del presente escrito, manifestar de manera formal mi decisión de retirar la ponencia que me fue asignada respecto del Proyecto de Ley 423 de 2024 Cámara, *"Por medio de la cual se exalta la Vaquería como una manifestación del Patrimonio Cultural Inmaterial de la Nación y se dictan otras disposiciones"*.

Dicha decisión obedece a la existencia de un potencial conflicto de intereses, en razón a que familiares míos hasta el segundo grado de consanguinidad han iniciado recientemente actividades relacionadas con el sector agropecuario, lo cual podría comprometer la objetividad e imparcialidad en el ejercicio de mis funciones como ponente.

Esta actuación se enmarca dentro de lo previsto en el Reglamento del Congreso de la República, en aras de salvaguardar la transparencia y la legitimidad del proceso legislativo.

Solicito, respetuosamente, se le dé el trámite correspondiente a esta solicitud y, si a bien lo tiene la Mesa Directiva, se proceda a la designación de un nuevo ponente para el citado proyecto de ley.

Agradezco la atención prestada.

Cordialmente,

YULIETH ANDREA SÁNCHEZ
Representante a la Cámara

CONTENIDO

Gaceta número 771 - Jueves, 22 de mayo de 2025

CÁMARA DE REPRESENTANTES

PROYECTOS DE LEY **Págs.**

Proyecto de ley número 632 de 2025 Cámara, por medio del cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones..... 1

CARTAS DE RETIRO

Carta de retiro a la Ponencia para primer debate al Proyecto de Ley número 423 de 2024 Cámara, Honorable Representante Yulieth Andrea Sánchez, por medio de la cual se exalta la vaquería como una manifestación del patrimonio cultural inmaterial de la nación y se dictan otras disposiciones. 17

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA - 2025