



# GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5a. de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA - IVSTITIA ET LITTERAE

ISSN 0123-9066

AÑO IX - Nº 234

Santa Fe de Bogotá, D. C., jueves 22 de junio de 2000

EDICION DE 20 PAGINAS

DIRECTORES:

MANUEL ENRIQUEZ ROSERO  
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

GUSTAVO BUSTAMANTE MORATTO  
SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PUBLICO

## SENADO DE LA REPUBLICA

### TEXTOS DEFINITIVOS

**TEXTO DEFINITIVO AL PROYECTO DE LEY NUMERO 015 DE 1999 SENADO, 054 DE 1998 CAMARA**

**Aprobado en sesión plenaria del día 19 de junio del presente año, por la cual se modifica la Ley 300 de 1996.**

El Congreso de Colombia

DECRETA:

**Artículo 1º.** Adiciónase al artículo 8º de la Ley 300 de 1996, el siguiente numeral:

13. Un delegado de los Círculos Metropolitanos-Turísticos legalmente constituidos, elegido democráticamente.

**Artículo 2º.** Adiciónase al artículo 25 de la Ley 300 de 1996, el siguiente párrafo.

**Parágrafo 1º.** Los Concejos Municipales que hagan parte de los Círculos Metropolitanos-Turísticos podrán establecer peajes turísticos, previo concepto favorable del Ministerio de Desarrollo Económico.

**Artículo 3º.** Adiciónase al inciso segundo del artículo 37 de la Ley 300 de 1996, el cual quedará así:

“La ejecución de los programas de promoción estará a cargo de la entidad administrativa del Fondo de Promoción Turística o de los Círculos Metropolitanos-Turísticos, de acuerdo con los contratos que para el efecto suscriba con el Ministerio de Desarrollo Económico.

**Artículo 4º.** Los Círculos Metropolitanos-Turísticos, coordinarán con los municipios la elaboración de los planes sectoriales de desarrollo de conformidad con lo dispuesto en la Ley 152 de 1994. Los cuales deberán ser remitidos al Ministerio de Desarrollo Económico.

**Artículo 5º.** El régimen jurídico de los Círculos Metropolitanos-Turísticos será el mismo establecido para el de Asociación de Municipios señalados en el Título IX de la Ley 136 de 1994, conforme con lo establecido en el artículo 109 de la Ley 300 de 1996.

**Artículo 7º.** Adiciónase al artículo 109 de la Ley 300 de 1996, los siguientes párrafos.

Créase el Círculo Metropolitano-Turístico del Atlántico, conformado por los municipios de San Juan de Acosta, Puerto Colombia, Tubará, Piojó y el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla.

Créase el Círculo Metropolitano-Turístico del Sumapaz-Oriente del Tolima, conformado por los municipios de Melgar, Carmen de Apicalá y Cunday.

Créase el Círculo Metropolitano-Turístico del Alto Magdalena (Cundinamarca) conformado por los municipios de Girardot, Ricaurte y Nilo.

Créase el Círculo Metropolitano-Turístico de San José de Cúcuta conformado por los municipios de San José de Cúcuta, Villa del Rosario, Chinácota y Pamplona.

Créase el Círculo Metropolitano-Turístico de la depresión Momposina-Bolívar, conformado por los municipios de Mompóx, Magangué, Talaigua, Zambrano, Plato y el Banco Magdalena; Chimichagua, Curumani y Tamalameque, departamento del Cesar.

Créase el Círculo Metropolitano-Turístico de Cartagena, conformado por los municipios de Santa Catalina, Bayunca y el Distrito de Cartagena.

Créase el Círculo Metropolitano-Turístico del Golfo de Morrosquillo, conformado por los municipios de Santiago de Tolú, San Antero y San Onofre.

Créase el Círculo Metropolitano-Turístico del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

Créase el Círculo Metropolitano-Turístico del Norte de Magdalena, conformado por los municipios de Pueblo Viejo, Ciénaga y el Distrito de Santa Marta.

Créase el Círculo Metropolitano-Turístico del Norte de Magdalena, conformado por los municipios de Pedraza, y Cerro de San Antonio, departamento del Magdalena; Calamar, Bolívar y Suan, departamento del Atlántico.

Créase el Círculo Metropolitano-Turístico de Norte del Cesar conformado, por los municipios de Valledupar, Pueblo Bello, Manaure, La Paz y San Diego.

Créase el *Círculo Metropolitano-Turístico del Norte de Cundinamarca*, conformado por los municipios de Guasca, Guatavita, Sopo y Zipaquirá.

Créase el *Círculo Metropolitano-Turístico del Norte de Tequendama*, (Cundinamarca) conformado por los municipios de San Antonio del Tequendama, El Colegio, La Mesa y Anapoima.

Créase el *Círculo Metropolitano-Turístico del Valle del Cauca*, conformado por los municipios de Santiago de Cali, Buenaventura, Dagua, Florida, Tulúa, Yumbo, Bolívar, La Unión, El Dovio, El Aguila, Cartago, Ulloa y Ansermanuevo

Créase el *Círculo Metropolitano-Turístico del Andén del Pacífico*, conformado por los municipios de Nuquí, Bahía Solano, Pizarro y Litoral del San Juan.

Créase el *Círculo Metropolitano-Turístico del Urabá Chocoano*, conformado por los municipios de Unguía, Acandí y Riosucio.

**Artículo 8°.** La presente ley empezará a regir a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Santa Fe de Bogotá, D. C., 20 de junio de 2000

Doctor

MIGUEL PINEDO VIDAL

Presidente

Honorable Senado de la República

Ciudad.

Señor Presidente:

Con el fin de que el citado proyecto de ley siga su curso legal y reglamentario en la honorable Cámara de Representantes me permito presentar el texto definitivo aprobado en sesión plenaria del día 19 de junio del presente año al Proyecto de ley número 07 de 1999 Senado, 054 de 1998 Cámara, "por la cual se modifica la Ley 300 de 1996".

Lo anterior de acuerdo con lo establecido por el artículo 182 de la Ley 5ª de 1992.

Cordialmente,

*Alfonso Lizarazo S., Esperanza Muñoz Trejos,*  
honorables Senadores de la República.

\* \* \*

#### **TEXTO DEFINITIVO AL PROYECTO DE LEY NUMERO 053 DE 1999 SENADO**

**Aprobado en sesión plenaria del Senado del día 19 de junio de 2000, por la cual se establece la Cuota de Fomento de la Papa, se crea un Fondo de Fomento y se dictan normas para su recaudo y administración.**

#### **PROYECTO DE LEY NUMERO 053 DE 1999 SENADO**

**Modificado para segundo debate, por la cual se establece la Cuota de Fomento de la Papa, se crea un Fondo de Fomento y se dictan normas para su recaudo y administración.**

El Congreso de Colombia

DECRETA:

**Artículo 1°.** *Subsector de la papa.* Para efectos de esta ley, se entiende por subsector de la papa el componente del sector agrícola del país constituido por las personas naturales, jurídicas o sociedades de hecho dedicadas a la producción, recolección, acondicionamiento, procesamiento, comercialización y actividades afines de la papa.

**Artículo 2°.** *Cuota de Fomento de la Papa.* Establécese la Cuota de Fomento de la Papa, como una contribución de carácter parafiscal, que, equivaldrá al uno por ciento (1%) del valor de venta de cada kilogramo de papa de producción nacional.

**Artículo 3°.** *Fondo de Fomento de la Papa.* Créase el Fondo de Fomento de la Papa para el manejo de los recursos provenientes del recaudo de la cuota para el fomento del subsector de la papa, el cual se ceñirá a los lineamientos generales de la política sectorial del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. Dicho Fondo se manejará como una cuenta especial en la entidad administradora, de modo que lo se confunda con los recursos y el patrimonio propio de dicha entidad.

**Artículo 4°.** *Sujetos de la cuota.* Toda persona natural, jurídica o sociedad de hecho que adquiera a cualquier título, compre para acondicionar, procesar, aprovechar, transformar, industrializar, comercializar o exportar en el territorio nacional, papa de cualquier variedad, está obligada a pagar la Cuota de Fomento de la Papa.

**Parágrafo 1°.** Los sujetos de la cuota, los productores y los importadores de papa estarán obligados a suministrar a la entidad administradora toda información que requiera únicamente con fines estadísticos y estudios económicos sectoriales.

**Parágrafo 2°.** La entidad administradora del Fondo podrá efectuar visitas de inspección a los libros de contabilidad de los sujetos de la cuota y agentes retenedores para asegurar el debido pago de la misma prevista en esta ley.

**Artículo 5°.** *Agentes retenedores y pago de la cuota.* Toda persona natural o jurídica que acondicione, procese, industrialice, comercialice o exporte papa fresca o procesada de cualquier variedad, está obligada a retener, por una sola vez, el valor de la Cuota de Fomento de la Papa al momento de efectuar la transacción o el pago correspondiente.

El agente retenedor mantendrá dichos recursos en cuentas separadas y está obligado a acreditarlos en la cuenta especial del Fondo de Fomento de la Papa dentro de los diez primeros días del mes siguiente a su recaudo.

**Parágrafo.** Los sujetos de la cuota que a la vez sean productores, podrán efectuar la autorretención de la Cuota de Fomento, asumiendo toda la responsabilidad y obligaciones que para los recaudadores contempla la presente ley. Para tal efecto, el ente administrador queda facultado para coordinar con los entes oficiales y privados el seguimiento y control de las operaciones de estas empresas.

**Artículo 6°.** *Objetivos.* Los recursos del Fondo de Fomento de la Papa se utilizarán, además de lo contemplado en el artículo 31 de la Ley 101 de 1993, exclusivamente en:

1. Apoyar el financiamiento y la ejecución de los programas y proyectos de investigación, mercados y transferencia de tecnología para la producción y utilización sostenible de la papa.

2. Apoyar programas y proyectos orientados a mejorar la eficiencia y la eficacia en la producción, aumentar la productividad, disminuir los costos, mejorar la calidad de las diferentes calidades de papa y en general mantener y aumentar su competitividad.

3. Apoyar el financiamiento y la ejecución de programas de comercialización, fomento de las exportaciones y promoción del consumo de toda clase de papa en su estado natural y procesada haciendo énfasis en su beneficio nutricional.

4. Apoyar programas y proyectos de investigación y transferencia de tecnología orientados a hacer más eficiente y eficaz la recolección, análisis y difusión de información pertinente y útil sobre avances tecnológicos, mercados y sus tendencias, mecanismos de cobertura de riesgos, para la producción, recolección y mercadeo de papa.

5. Apoyar proyectos de capacitación en las diversas áreas relacionadas con tecnologías de producción, procesamiento y mercadeo de papa.

6. Apoyar proyectos de siembra con nuevas tecnologías de tal manera que se obtengan beneficios para los productores, los consumidores y la economía en general.

7. Apoyar la financiación de programas que tiendan a conservar y recuperar el entorno ecológico donde se desarrolle el cultivo de papa.

8. Divulgar para el conocimiento del sector papero, por medio impreso, las actividades que adelante el fondo por lo menos dos veces por año.

Parágrafo 1°. Para el logro de estos fines, la entidad administradora podrá adelantar los diversos programas y proyectos directamente o mediante contratos de asociación, cofinanciación con terceros, sean personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras.

Parágrafo 2°. Los recursos del Fondo de Fomento de la Papa deben administrarse conforme a los principios de eficiencia, eficacia, responsabilidad y transparencia.

Artículo 7°. *Administración.* El Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural contratará con una entidad gremial sin ánimo de lucro, lo suficientemente representativa de los productores de papa a nivel nacional, la administración del Fondo de Fomento de la Papa y el recaudo de la cuota.

Parágrafo. El respectivo contrato administrativo tendrá una duración cinco (5) años, prorrogables y en él se dispondrá lo relativo al manejo de los recursos, la definición y ejecución de programas y proyectos, las facultades y prohibiciones de la entidad administradora y los demás requisitos y condiciones que se requieran para el cumplimiento de los fines y objetivos legales y contractuales. La contraprestación por la administración del Fondo será del diez por ciento (10%) de los recaudos anuales.

Artículo 8°. *Comité Directivo.* El Fondo de Fomento de la Papa tendrá un Comité Directivo, conformado así:

1. El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural o su delegado, quien lo presidirá.

2. El Director del Instituto Colombiano Agropecuario ICA o su delegado.

3. El director del Centro Virtual de Investigación de la Papa, Cevipapa, o su delegado.

4. El representante legal de la entidad administradora.

5. Un (1) representante de la Asociación de Productores de Papa, Asopropapa.

6. El Presidente de la Sociedad de Agricultores de Colombia o su delegado.

7. Un (1) Representante de las Empresas Industriales Procesadoras de Papa.

Parágrafo 1°. El representante legal de la entidad administradora asistirá al Comité Directivo con derecho a voz, pero sin voto.

Parágrafo 2°. En caso de fusión, disolución o subdivisión de las actuales entidades gremiales, el Gobierno Nacional determinará la naturaleza de la composición gremial, para garantizar la representatividad de los productores nacionales de papa.

Artículo 9°. *Funciones del Comité Directivo.* El Comité Directivo del Fondo tendrá las siguientes funciones:

a) Trazar las políticas generales para garantizar el cumplimiento de los fines y objetivos del Fondo, estableciendo prioridades de corto, mediano y largo plazo;

b) Aprobar los programas y proyectos para cada año presentados por la entidad administradora;

c) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos del Fondo presentado por la entidad administradora;

d) Aprobar los contratos de asociación, cofinanciación, o de cualquier otra índole que, para el cumplimiento de los fines y objetivos del Fondo, proponga celebrar la entidad administradora;

e) Velar por la correcta y eficiente gestión del Fondo por parte de la entidad administradora;

f) Las demás que le son inherentes a su calidad de máximo órgano directivo del Fondo, y las que se le asignen en las normas legales vigentes y el contrato especial de administración del Fondo y recaudo de la cuota.

Parágrafo. De conformidad con el artículo 39 de la Ley 101 de 1993, el Comité Directivo tendrá además todas las funciones que le correspondan cuando actúe como Comité Directivo del Fondo de Estabilización de Precios de la Papa.

Artículo 10. *Plan de Inversiones y Gastos.* La entidad administradora, con bases en las directrices del Comité Directivo, elaborará antes del 1° de octubre, el Plan de Inversiones y Gastos para el siguiente ejercicio anual, el cual sólo podrá efectuarse una vez haya sido aprobado por el Comité Directivo del Fondo.

Artículo 11. *Otros recursos del Fondo.* El Fondo de Fomento de la Papa podrá recibir y canalizar recursos de crédito interno y externo que suscriba el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, destinados al cumplimiento de los objetivos que fija la presente ley, así como aportes e inversiones del Tesoro Nacional y de personas naturales o jurídicas, nacionales y extranjeras, para este mismo fin.

Artículo 12. *Vigencia del recaudo.* Para que pueda recaudarse la Cuota de Fomento de la Papa, establecida por medio de la presente ley, es necesario que esté vigente el contrato entre el Gobierno Nacional y la Entidad Administradora del Fondo.

Artículo 13. *Control Fiscal.* El control fiscal posterior sobre la inversión del Fondo de Fomento de la Papa, lo ejercerá la Contraloría General de la República, de conformidad con las normas legales vigentes y reglamentos correspondientes adecuados a la naturaleza del Fondo y su organismo administrador.

Artículo 14. *Vigilancia administrativa.* El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural hará el seguimiento y evaluación de los programas y proyectos, para lo cual la entidad administradora del Fondo de Fomento de la Papa, deberá rendir semestralmente informe en relación con los recursos obtenidos y su inversión. Este informe debe ser presentado semestralmente por la Entidad Administradora a todo el sector papero.

Con la misma periodicidad, la Entidad Administradora remitirá a la Tesorería General de la República un informe sobre el monto de los recursos de las cuotas recaudadas en el semestre anterior, sin perjuicio de que tanto el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural como la Tesorería puedan indagar sobre tales informes en los libros y demás documentos que sobre el fondo guarde la entidad administradora.

Artículo 15. *Deducciones de costos.* Para que las personas naturales o jurídicas, obligadas a recaudar la Cuota de Fomento de la Papa, tengan derecho a que se les acepte como costos deducibles el valor de las compras o la producción propia de cualquier clase de papa durante el respectivo ejercicio gravable, deberán acompañar a sus declaraciones de renta y patrimonio un Certificado de Paz y Salvo por concepto de lo recaudado, expedido por la entidad administradora.

Artículo 16. *Sanciones a contribuyentes y recaudadores.* La entidad administradora del Fondo de Fomento de la Papa, podrá demandar por vía ejecutiva ante la jurisdicción ordinaria el pago de la Cuota de Fomento de la Papa.

Para este efecto el Representante Legal del ente administrador expedirá, de acuerdo con la información que acopie y apruebe el Comité Directivo del Fondo, el certificado en el cual conste el monto de la deuda y su exigibilidad.

Parágrafo 1°. El recaudador de la Cuota de Fomento de Papa que no transfiera oportunamente al ente administrador, pagará intereses de mora a la tasa señalada para los deudores morosos del impuesto de renta y complementarios.

Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional impondrá multas y sanciones que correspondan por la mora o la defraudación en el recaudo y consignación de la Cuota de Fomento de la Papa, sin perjuicio de las acciones penales y civiles a que tenga lugar.

Artículo 17. *De la vigencia de la ley.* La presente ley entrará en vigencia al día siguiente de su promulgación en el *Diario Oficial*.

Jorge Hernando Pedraza G.,  
Senador.

\* \* \*

## TEXTO DEFINITIVO AL PROYECTO DE LEY NUMERO 136 DE 1999 SENADO

Aprobado en sesión plenaria del honorable Senado de la República en fecha 19 de junio de 2000, por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TITULO I

GENERALIDADES

CAPITULO I

### Objeto y definiciones

Artículo 1°. *Objeto.* La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Artículo 2°. *Principios orientadores de la ley.* Son principios orientadores de la presente ley:

1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

3. Respeto a la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán

consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

Artículo 3°. *Definiciones.* Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

**Régimen de Propiedad Horizontal.** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

**Reglamento de Propiedad Horizontal.** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

**Edificio.** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, 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.

**Conjunto.** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparte, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

**Edificio o conjunto de uso residencial.** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

**Edificio o conjunto de uso comercial.** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

**Edificio o conjunto de uso mixto.** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

**Bienes privados o de dominio particular.** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

**Bienes comunes.** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

**Bienes comunes esenciales.** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos la estructura, la circulación indispensable para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

**Expensas comunes necesarias.** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los

bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

**Coefficientes de copropiedad.** Indices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

**Módulos de contribución.** Indices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

**Propietario inicial.** Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

**Area privada construida.** Extensión superficiaria cubierta de cada bien privada, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

**Area privada libre.** Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

## CAPITULO II

### De la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal

Artículo 4°. *Constitución.* Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.

Artículo 5°. *Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal.* La escritura pública que constituye el reglamento de propiedad horizontal, deberá contener como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.
4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.
5. La enunciación de los bienes comunes, indicando aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto.
6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.
7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.

8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

Parágrafo 1°. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y en tal caso, se entenderán no escritas.

Parágrafo 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos sustituirán los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

Parágrafo 3°. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender por su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.

Artículo 6°. *Documentación anexa.* Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

No se podrá autorizar el otorgamiento de escrituras de constitución del régimen de propiedad horizontal, si no se cumple con la presentación de los documentos descritos en el presente artículo, o si se encontraran discordancias entre estos.

Parágrafo. Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el notario público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.

Artículo 7°. *Conjuntos integrados por etapas.* Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general de mismo, la forma de integrar las etapas

Artículo 8°. *Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.* La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien éste delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.

### CAPITULO III

#### De la extinción de propiedad horizontal

Artículo 9°. *Causales de extinción de la propiedad horizontal.* La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%), salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie el consentimiento escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.

3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

Parágrafo. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraba(n) construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

Artículo 10. *Procedimiento.* La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 11. *División de la copropiedad.* Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.

Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad.

La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicione o subroguen.

Artículo 12. *Liquidación de la persona jurídica.* Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y presentación legal.

### CAPITULO IV

#### De la reconstrucción del edificio o conjunto

Artículo 13. *Reconstrucción obligatoria.* Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.

2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

Parágrafo 1°. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 2°. Reconstruido un edificio o conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

Artículo 14. *Reconstrucción parcial del conjunto.* Cuando la destrucción o deterioro afecte un edificio o etapa que haga parte de un conjunto el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio o etapa en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2° del artículo anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto ubicados en el edificio o etapa, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de esta ley.

Parágrafo. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. En todos los casos se debe cumplir la Ley 400 de 1997, que se refiere al Código de Construcciones Sismorresistentes.

Artículo 15. *Seguros.* Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

Parágrafo 1°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional, por vía de reglamento, podrá establecer como obligatoria la constitución de pólizas para otro tipo de riesgos naturales, dependiendo de la posibilidad de ocurrencia de fenómenos catastróficos, según la amenaza existente en determinadas zonas del país.

### CAPITULO V

#### De los bienes privados o de dominio particular

Artículo 16. *Identificación de los bienes privados o de dominio particular.* Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción a los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán

incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

Parágrafo 1°. De conformidad con lo establecido en el inciso 2° del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

Parágrafo 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, éstos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados.

Artículo 17. *Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado.* En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

## CAPITULO VI

### De los bienes comunes

Artículo 18. *Alcance y naturaleza.* Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o faciliten la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro-indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquéllos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 1°. Tendrán la calidad de comunes no sólo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

Parágrafo 2°. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inenajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes no esenciales, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de

los mismos. Las contra prestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

Artículo 19. *Desafectación de bienes comunes no esenciales.* Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, la desafectación de parqueaderos de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

Parágrafo 1°. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 2°. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 20. *Procedimiento para la desafectación de bienes comunes.* La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y módulo se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Capítulo VII del título primero de esta ley.

Artículo 21. *Bienes comunes de uso exclusivo.* Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular y, en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

**Artículo 22. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo.** Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.

2. No cambiar su destinación.

3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo.

4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

**Parágrafo 1°.** Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3° del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

**Parágrafo 2°.** En ningún caso el propietario inicial, podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.

**Artículo 23. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.** Se presume que 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 y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquéllos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general de los servicios públicos domiciliarios.

**Parágrafo 1°.** Cuando se trate de conjuntos, o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

**Parágrafo 2°.** Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.

## CAPITULO VII

### De los coeficientes de copropiedad

**Artículo 24. Obligatoriedad y efectos.** Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.

2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.

3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

**Artículo 25. Determinación.** Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada 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.

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

**Artículo 26. Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales.** En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.

**Parágrafo.** El referido valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular.

**Artículo 27. Modificación de coeficientes.** La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.

2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo.

3. Cuando se extinga la propiedad horizontal con relación a una parte del edificio o conjunto.

4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes.

## CAPITULO VIII

### De la contribución a las expensas comunes

**Artículo 28. Participación en las expensas comunes necesarias.** Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y a prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien

privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

Parágrafo 1°. Cuando el dominio de un bien privado pertenciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

Parágrafo 2°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto, se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efecto de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo 3°. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

Artículo 29. *Incumplimiento en el pago de expensas.* El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que en el reglamento de copropiedad se establezca un interés inferior.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto y se suspenderá el derecho a deliberar y votar en la asamblea general, salvo en aquellas decisiones que requieran mayoría calificada.

Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

Artículo 30. *Sectores y módulos de contribución.* Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y sólo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.

## CAPITULO IX

### De la extinción de propiedad horizontal

Artículo 31. *Objeto de la persona jurídica.* La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios, la persona jurídica que surge como efecto de la

constitución al régimen de propiedad horizontal será considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos.

Artículo 32. *Naturaleza y características.* La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde éste se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del Impuesto de Industria y Comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

Parágrafo. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

Artículo 33. *Recursos patrimoniales.* Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformado por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Artículo 34. *Fondo de Imprevistos.* La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

Artículo 35. *Organos de Dirección y Administración.* La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.

## CAPITULO X

### De la Asamblea General

Artículo 36. *Integración y alcance de sus decisiones.* La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Sin perjuicio de las limitaciones previstas en esta ley, todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

Artículo 37. *Naturaleza y funciones.* La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.

2. Aprobar o improbar los estados financieros; y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.

3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y al Revisor Fiscal y su suplente, para períodos de un (1) año.

6. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.

7. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.

8. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.

9. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

10. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

11. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.

12. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.

13. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.

Artículo 38. *Reuniones.* La Asamblea General se reunirá ordinariamente por los menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de éste, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones

no presenciales y de decisiones y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste.

Artículo 39. *Reuniones por derecho propio.* Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas.

Artículo 40. *Reuniones de segunda convocatoria.* Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

Artículo 41. *Reuniones no presenciales.* Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace.

Artículo 42. *Decisiones por comunicación escrita.* Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, las deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa la fecha en que se expide la comunicación escrita.

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

Artículo 43. *Decisiones en reuniones no presenciales.* En los casos a que se refieren los artículos 41 y 42 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

Artículo 44. *Quórum y mayorías.* Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior, la asamblea general sesionará con un número

plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

**Artículo 45. Decisiones que exigen mayoría calificada.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.

4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.

5. Reforma a los estatutos y reglamento.

6. Desafectación de un bien común no esencial.

7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.

9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.

10. Liquidación y disolución.

**Parágrafo.** Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.

**Artículo 46. Actas.** Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas aprobadas por la misma, o por las personas que designe para tal efecto, firmadas por el presidente y el secretario, en las cuales deberá indicarse además la forma de la convocatoria, los asistentes y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea delegue la aprobación del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término establecido en el reglamento de copropiedad y, en su defecto, dentro de los ocho (8) días siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso de tiempo no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión o de la aprobación del acta por las personas designadas para tal efecto, según el caso, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas.

**Artículo 47. Mérito ejecutivo.** La copia de la parte pertinente del acta de la asamblea general de propietarios en que se aprueben las expensas comunes ordinarias y extraordinarias prestará mérito ejecutivo para el cobro de las mismas. A la respectiva demanda deberá adjuntarse una certificación del representante legal sobre la existencia y monto de la deuda.

Lo mismo se aplicará en relación con las sanciones que se apliquen en razón del incumplimiento de obligaciones legales o reglamentarias.

**Artículo 48. Impugnación de decisiones.** El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

**Parágrafo.** Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.

## CAPITULO XI

### Del administrador del edificio o conjunto

**Artículo 49. Naturaleza del administrador.** La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

**Parágrafo 1°.** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

**Parágrafo 2°.** En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

**Parágrafo 3°.** El Gobierno Nacional, podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto, o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

**Artículo 50. Funciones del administrador.** La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador,

quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General Anual de Propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados; por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular, con destino al nuevo propietario si el bien es enajenado, o en su defecto, a favor del propietario o su representante, si se tratare de cambio de

tenencia. Este paz y salvo deberá presentarse a la compañía de vigilancia para que la misma permita el desalojo del inmueble correspondiente.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

Parágrafo. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.

Artículo 51. *Administración provisional.* Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado, un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

## CAPITULO XII

### Del Consejo de Administración

Artículo 52. *Obligatoriedad.* Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados.

Artículo 53. *Quórum y mayorías.* El consejo de administración deliberará y decidirá validamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

Artículo 54. *Funciones.* Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

## CAPITULO XIII

### Del Revisor Fiscal del edificio o conjunto

Artículo 55. *Obligatoriedad.* Los conjuntos de uso comercial o mixto, estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

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

Artículo 56. *Funciones.* Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.

TITULO II  
DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS,  
DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES,  
DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

CAPITULO I

**De la solución de conflictos**

Artículo 57. *Solución de conflictos.* Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, se establecen los siguientes mecanismos, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales:

1. **Comité de Convivencia.** Cuando se presente una controversia en los edificios de uso residencial su solución se intentará mediante la intervención de un Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual actuará con las atribuciones de un amigable componedor. Las gestiones conducentes a la resolución del conflicto deberán surtirse en un término no superior a quince (15) días hábiles contados a partir de la solicitud presentada por cualquiera de los interesados.

Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será *ad honorem*.

2. **Conciliación, amigable composición o arbitraje.** Agotada la vía interna para la resolución del conflicto sin que se llegue a ningún acuerdo, cualquiera de los interesados podrá acudir, por sí mismo o a través de apoderado, ante un centro o sala de conciliación o arbitraje legalmente constituido.

En los conjuntos o edificios comerciales o mixtos se podrá recurrir, según lo disponga el reglamento de copropiedad, directamente a la conciliación o arbitraje, para la solución del conflicto.

Para el efecto se aplicarán las normas especiales que regulan la materia.

Parágrafo 1°. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y está integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

Parágrafo 2°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

Parágrafo 3°. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO II

**De las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias**

Artículo 58. *Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.* El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

Parágrafo 1°. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

Parágrafo 2°. Cuando el acto o hecho produzca un perjuicio objetivo a la edificación o conjunto, en el requerimiento previo se indicará la forma y oportunidad para indemnizarlo.

Artículo 59. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Parágrafo. En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1° y 2° del artículo precedente, de la presente ley.

Artículo 60. *Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.* El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

Parágrafo. En caso de impugnación, la ejecución de la sanción deberá suspenderse hasta que exista sentencia judicial en firme sobre el particular.

Artículo 61. *Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.* El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

TITULO III

DISPOSICIONES FINALES

CAPITULO I

**Disposiciones finales**

Artículo 62. *Parcelación.* Cuando una parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones.

Artículo 63. *Régimen de transición.* Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948,

16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de seis (6) meses para modificar, en lo pertinente sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.

Artículo 64. *Derechos y gastos notariales.* Durante los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente ley, los costos y derechos notariales por concepto de las modificaciones de reglamentos de propiedad horizontal, tendientes a ajustarlos a lo aquí previsto, se reducirán en un sesenta por ciento (60%).

Artículo 65. *Vigencia y derogatoria.* La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos que se hayan expedido para reglamentarlas.

Santa Fe de Bogotá, D. C., 20 de junio de 2000

Doctor

MIGUEL PINEDO VIDAL

Presidente

Honorable Senado de la República

Ciudad.

Con la presente me permito presentar el texto definitivo al Proyecto de ley número 136 de 1999 Senado, "por medio de la cual se reúne el Régimen de Propiedad Horizontal", con el fin de que el citado siga su curso legal y reglamentario en la honorable Cámara de Representantes.

De esta manera damos cumplimiento a lo establecido en el artículo 182 de la Ley 5ª de 1992.

Cordialmente,

*José Renán Trujillo, Carlos Holguín,*  
honorables Senadores de la República.

\* \* \*

### TEXTO DEFINITIVO AL PROYECTO DE LEY NUMERO 172 DE 1999 SENADO, 4 DE 1999 CAMARA

**Aprobado en sesión plenaria del día 19 de junio del presente año, por medio de la cual se crean sus Comités de Integración Territorial para la implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial.**

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. *Objeto.* El objeto de la presente ley es establecer el mecanismo de integración, coordinación y armonización de las diferentes entidades competentes en materia de ordenamiento del territorio, para la implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Artículo 2°. *Comités de Integración Territorial.* Los Comités de Integración Territorial son cuerpos colegiados en los cuales las autoridades competentes concertarán lo referente a la implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial. Así mismo, serán escenarios de participación comunitaria en los términos previstos en el artículo 4° de la Ley 388 de 1997.

Artículo 3°. *Obligatoriedad de conformación del Comité de Integración Regional.* La conformación de los Comités men-

cionados en el artículo segundo de la presente ley, será obligatoria entre los municipios de un mismo departamento que conformen un área metropolitana y en aquellos municipios y distritos que siendo capital de departamento, tengan un área de influencia donde habite un número superior a quinientos mil (500.000) habitantes.

En caso de que las respectivas áreas de influencia tengan un número de habitantes igual o inferior a quinientos mil (500.000) y se cumpla lo previsto en el artículo tercero de la presente ley, la integración del comité de integración regional será opcional para los respectivos alcaldes.

Artículo 4°. *Áreas de influencia.* Para efectos de lo establecido en la presente ley, se entenderá por área de influencia el territorio conformado por la capital de departamento y los municipios circunvecinos, en los cuales se presenten fenómenos de conurbación que hagan indispensable la implementación conjunta de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Artículo 5°. *Integración de los Comités de Integración Territorial.* Los Comités de Integración Territorial estarán conformados por:

1. Alcalde del municipio principal.
2. Los alcaldes de los municipios aledaños que hacen parte del área de influencia.
3. El gobernador o gobernadores a los cuales pertenecen los municipios que hacen parte del área de influencia.
4. El Director o Directores de la Corporación Autónoma Regional que tenga jurisdicción el área de influencia.
5. Un delegado del Ministro de Desarrollo Económico, con voz y sin voto.
6. Un delegado del Ministro del Interior, con voz y sin voto.
7. Dos (2) representantes de los gremios productivos y/o económicos de la región.
8. Un (1) representante de las ONG de la región.

Para el caso con municipios con población indígena en la Comisión participará un delegado por las autoridades indígenas.

Artículo 6°. *Coordinación Interinstitucional.* La asesoría y el apoyo que entidades del orden nacional presten a los municipios en la elaboración, aprobación e implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial, será coordinada, para todos los efectos, por el Ministerio de Desarrollo Económico.

Artículo 7°. Prorrógase hasta el 31 de octubre de 2000 el plazo establecido en el inciso segundo del artículo 26 de la Ley 546 de 1999, para que los municipios, distritos y la Isla de San Andrés adopten los Planes de Ordenamiento Territorial. Dentro de este período de transición, se seguirán aplicando las normas urbanísticas vigentes, según lo previsto en el artículo 130 de la Ley 388 de 1997.

Dichos Planes de Ordenamiento se formularán, aprobarán y adoptarán con sujeción al procedimiento contemplado en el artículo 1°, numeral 6° de la Ley 507 de 1999, en concordancia con los artículos 24, 25 y 26 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. En los municipios y distritos donde el Alcalde hubiese sido elegido en una oportunidad diferente a las elecciones generales de alcalde, el plazo para la adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial será de dos (2) años, contados a partir de la fecha de su posesión.

Artículo 8°. *Vigencia.* La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación.

Santa Fe de Bogotá, D. C., 20 de junio de 2000

Doctor

MIGUEL PINEDO VIDAL

Presidente

Honorable Senado de la República

Ciudad.

Señor Presidente:

Con el fin de que el citado proyecto de ley siga su curso legal y reglamentario en la honorable Cámara de Representantes me permito presentar el texto definitivo aprobado en sesión plenaria del día 19 de junio del presente año del Proyecto de ley número 172 de 1999 Senado, 4 de 1999 Cámara, "por medio del cual se crean los Comités de Integración Territorial para la implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial".

Lo anterior de acuerdo a lo establecido por el artículo 182 de la Ley 5ª de 1992.

Cordialmente,

*Juan Martín Caicedo Ferrer,*  
honorable Senador de la República.

\* \* \*

### TEXTO DEFINITIVO AL PROYECTO DE LEY NUMERO 228 DE 2000 SENADO, 135 DE 1999 CAMARA

Aprobado en sesión plenaria del día 19 de junio del presente año, por la cual se dictan disposiciones para promover el desarrollo de las micro, pequeñas y medianas empresas.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

CAPITULO I

#### Disposiciones generales

Artículo 1º. *Objeto de la ley.* La presente ley tiene por objeto:

a) Promover el desarrollo integral de las micro, pequeñas y medianas empresas en consideración a sus aptitudes para la generación de empleo, el desarrollo regional, la integración entre sectores económicos, el aprovechamiento productivo de pequeños capitales y teniendo en cuenta la capacidad empresarial de los colombianos;

b) Estimular la formación de mercados altamente competitivos mediante el fomento a la permanente creación y funcionamiento de la mayor cantidad de micro, pequeñas y medianas empresas, Mipyme;

c) Inducir el establecimiento de mejores condiciones de entorno institucional para la creación y operación de micro, pequeñas y medianas empresas;

d) Promover una más favorable dotación de factores para las micro, pequeñas y medianas empresas, facilitando el acceso a mercados de bienes y servicios, tanto para la adquisición de materias primas, insumos, bienes de capital, y equipos, como para la realización de sus productos y servicios a nivel nacional e internacional, la formación de capital humano, la asistencia para el desarrollo tecnológico y el acceso a los mercados financieros institucionales;

e) Promover la permanente formulación, ejecución y evaluación de políticas públicas favorables al desarrollo y a la competitividad de las micro, pequeñas y medianas empresas;

f) Señalar criterios que orienten la acción del Estado y fortalezcan la coordinación entre sus organismos; así como entre estos y el sector privado, en la promoción del desarrollo de las micro, pequeñas y medianas empresas;

g) Coadyuvar en el desarrollo de las organizaciones empresariales, en la generación de esquemas de asociatividad empresarial y en alianzas estratégicas entre las entidades públicas y privadas de apoyo a las micro, pequeñas y medianas empresas;

h) Apoyar a las micro, pequeños y medianos productores asentados en áreas de economía campesina, estimulando la creación y fortalecimiento de Mipyme rurales;

i) Asegurar la eficacia del derecho a la libre y leal competencia para las Mipyme;

j) Crear las bases de un sistema de incentivos a la capitalización de las micro, pequeñas y medianas empresas.

Artículo 2º. *Definiciones.* Para todos los efectos, se entiende por micro, pequeña y mediana empresa, toda unidad de explotación económica, realizada por persona natural o jurídica, en actividades empresariales, agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios, rural o urbana, que responda a los siguientes parámetros:

1. Mediana empresa:

a) Planta de personal entre cincuenta y uno (51) y doscientos (200) trabajadores;

b) Activos totales por valor entre cinco mil uno (5.001) y quince mil (15.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

2. Pequeña Empresa:

a) Planta de personal entre once (11) y cincuenta (50) trabajadores;

b) Activos totales por valor entre quinientos uno (501) y menos de cinco mil uno (5.001) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

3. Microempresa:

a) Planta de personal no superior a los diez (10) trabajadores;

b) Activos totales por valor inferior a quinientos uno (501) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Parágrafo 1º. Para la clasificación de aquellas micro, pequeñas y medianas empresas que presenten combinaciones de parámetros de planta de personal y activos totales diferentes a los indicados, el factor determinante para dicho efecto, será el de activos totales.

Parágrafo 2º. Los estímulos, beneficios, planes y programas consagrados en la presente ley, se aplicarán igualmente a los artesanos colombianos, y favorecerán el cumplimiento de los preceptos del plan nacional de igualdad de oportunidades para la mujer.

#### CAPITULO II

##### Marco institucional

Artículo 3º. *Del Consejo Superior de Pequeña y Mediana Empresa.* El Consejo Superior de Pequeña y Mediana Empresa, adscrito al Ministerio de Desarrollo Económico, estará integrado por:

1. El Ministro de Desarrollo Económico o el Viceministro, quien lo presidirá.

2. El Ministro de Comercio Exterior o, en su defecto, el Viceministro correspondiente.

3. El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural o, en su defecto, el Viceministro correspondiente.

4. El Ministro de Trabajo y Seguridad Social o en su defecto el Director General del SENA.

5. El Ministro de Medio Ambiente o, en su defecto, el Viceministro correspondiente.

6. El Director del Departamento Nacional de Planeación; en su defecto el Subdirector.

7. Un representante de las universidades, designado por el Ministro de Desarrollo.

8. El Presidente Nacional de la Asociación Colombiana de Medianas y Pequeñas Empresas, Acopi.

9. El Presidente Nacional de la Federación de Comerciantes, Fenalco.

10. El Presidente de la Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio, Confecámaras.

11. Un representante de las Organizaciones No Gubernamentales dedicadas a la investigación y desarrollo tecnológico de las pequeñas y medianas empresas, designado por el Ministro de Desarrollo Económico.

12. Un representante de los Consejos Regionales de Micro, Pequeña y Mediana Empresa, designado por los mismos Consejos.

Parágrafo 1°. La Secretaría Técnica Permanente del Consejo estará a cargo del Director General de Industria del Ministerio de Desarrollo Económico.

Parágrafo 2°. Cuando el Consejo lo estime conveniente, podrá invitar a sus reuniones a representantes de otros organismos estatales o a particulares.

Artículo 4°. *Funciones del Consejo Superior de Pequeña y Mediana Empresa.* El Consejo Superior de Pequeña y Mediana Empresa, tendrá las siguientes funciones:

a) Contribuir a la definición, formulación y ejecución de políticas públicas generales, transversales, sectoriales y regionales de promoción empresarial de las pequeñas y medianas empresas, Pyme;

b) Analizar el entorno económico, político y social; su impacto sobre las Pyme y sobre la capacidad de estas para dinamizar la competencia en los mercados de bienes y servicios;

c) Contribuir a la definición, formulación y ejecución de programas de promoción de las Pyme, con énfasis en los referidos al acceso a los mercados de bienes y servicios, formación de capital humano, modernización y desarrollo tecnológico y mayor acceso a los mercados financieros institucionales;

d) Contribuir a la coordinación de los diferentes programas de promoción de las Pyme que se realicen dentro del marco de los planes de desarrollo y las políticas de gobierno;

e) Proponer políticas y mecanismos de fortalecimiento de la competencia en los mercados;

f) Propender a la evaluación periódica de las políticas y programas públicos de promoción de las Pyme, mediante indicadores de impacto y proponer los correctivos necesarios;

g) Fomentar la conformación y operación de Consejos Regionales de Pequeña y Mediana Empresa, así como la formulación de políticas regionales de desarrollo para dichas empresas;

h) Fomentar la conformación y operación de Consejos Departamentales para el Desarrollo Productivo, así como la formulación de políticas departamentales de desarrollo de las Pyme, en pro de la competitividad y estimulando cadenas de valor a niveles subregional y sectorial dentro del marco del Plan Nacional de Desarrollo;

i) Propiciar, en coordinación con el Consejo Superior para la microempresa, la conformación de Consejos Regionales para el Fomento de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas y para la promoción de proyectos e inversiones empresariales;

j) Procurar la activa cooperación entre los sectores público y privado, en la ejecución de los Programas de Promoción de las Pequeñas y Medianas Empresas;

k) Estimular el desarrollo de las organizaciones empresariales, la asociatividad y las alianzas estratégicas entre las entidades públicas y privadas de apoyo a este sector;

l) Adoptar sus estatutos internos;

m) Las demás compatibles con su naturaleza, establecidas por la ley o mediante decreto expedido por el Gobierno Nacional en ejercicio de las facultades permanentes consagradas en el numeral 16 del artículo 189 de la Constitución Política, orientadas a la promoción de las pequeñas y medianas empresas en Colombia.

Artículo 5°. *Del Consejo Superior de Microempresa.* El Consejo Superior de Microempresa, adscrito al Ministerio de Desarrollo Económico, estará integrado por:

1. El Ministro de Desarrollo Económico o el Viceministro, quien lo presidirá.

2. El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural o, en su defecto, el Viceministro correspondiente.

3. El Ministro de Trabajo y Seguridad Social o en su defecto el Director Nacional del SENA.

4. El Ministro de Medio Ambiente o, en su defecto, el Viceministro correspondiente.

5. El Director del Departamento Nacional de Planeación; en su defecto el Subdirector.

6. Un representante de las Universidades, designado por el Ministro de Desarrollo.

7. Dos Representantes de las asociaciones de microempresarios, designados por el Ministro de Desarrollo Económico.

8. Dos representantes de las organizaciones no gubernamentales de apoyo a las Microempresas, designados por el Ministro de Desarrollo Económico.

9. Un representante de los Consejos Regionales para las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas, designado por los mismos consejos.

Parágrafo 1°. La Secretaría Técnica Permanente del Consejo estará a cargo del Director General de Industria del Ministerio de Desarrollo Económico.

Parágrafo 2°. Cuando el Consejo lo estime conveniente, podrá citar a sus reuniones a representantes de otros organismos estatales o a particulares.

Artículo 6°. *Funciones del Consejo Superior de Microempresa.* El Consejo Superior de Microempresa tendrá las siguientes funciones:

a) Contribuir a la definición y formulación de políticas generales de fomento de la microempresa;

b) Apoyar la articulación de los diferentes programas de fomento de la microempresa, que se ejecuten dentro del marco general de la política del Gobierno;

c) Procurar el establecimiento de medidores o indicadores de impacto de los programas de fomento a la microempresa;

d) Contribuir a la definición y formulación de políticas de desarrollo tecnológico, transferencia de tecnología y mejoramiento de la competitividad de microempresas;

e) Colaborar en la evaluación periódica de los programas de fomento de la microempresa y proponer correctivos;

f) Asesorar al Ministerio de Desarrollo Económico en la estructuración de los programas de fomento de la microempresa;

g) Fomentar, en coordinación con el Consejo Superior de Pequeña y Mediana Empresa, la conformación y la operación de Consejos Regionales de Micro, Pequeñas y Medianas Empresas, así como la formulación de políticas regionales de desarrollo para dichas empresas;

h) Fomentar la conformación y la operación de Consejos Departamentales para el desarrollo productivo, así como la formulación de políticas departamentales de desarrollo de las microempresas, en

pro de la competitividad y estimulando cadenas de valor a niveles subregional y sectorial dentro del marco del Plan Nacional de Desarrollo;

i) Propiciar la conformación de Comités Municipales para el fomento de las microempresas y para la promoción de proyectos e inversiones empresariales;

j) Procurar la activa cooperación entre los sectores público y privado en la ejecución de los programas de promoción de las microempresas;

k) Adoptar sus estatutos internos;

l) Las demás compatibles con su naturaleza, establecidas por la ley o mediante decreto expedido por el Gobierno Nacional en ejercicio de las facultades permanentes consagradas en el numeral 16 del artículo 189 de la Constitución Política, orientadas al fomento de las microempresas en Colombia.

Artículo 7°. *Atención a las Mipyme por parte de las entidades estatales.* Sin perjuicio de la dirección y diseño de las políticas dirigidas a las Mipyme a cargo del Ministerio de Desarrollo Económico, las entidades estatales integrantes de los Consejos Superiores de Pequeña y Mediana Empresa, y de Microempresa, cuyo objeto institucional no sea específicamente la atención a las Mipyme, así como el Instituto de Fomento Industrial, el Fondo Nacional de Garantías, el SENA, Colciencias, Bancoldex y Proexport establecerán dependencias especializadas en la atención a estos tipos de empresas y asignarán responsabilidades para garantizar la materialidad de las acciones que se emprendan de conformidad con las disposiciones de la presente ley, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Parágrafo. Competerá exclusivamente al Ministerio de Desarrollo Económico la Coordinación General de la actividad especializada hacia las Mipyme que desarrollen las entidades de que trata este artículo.

Artículo 8°. *Informes sobre acciones y programas.* Las entidades estatales integrantes de los Consejos Superiores de Pequeña y Mediana Empresa, y de Microempresa, así como el Instituto de Fomento Industrial, el Fondo Nacional de Garantías, el SENA, Colciencias, Bancoldex y Proexport, informarán anualmente a la Secretaría Técnica de los Consejos sobre la índole de las acciones y programas que adelantarán respecto de las Mipyme, la cuantía de los recursos que aplicarán a la ejecución de dichas acciones, programas y resultados de los mismos.

Artículo 9°. *Estudio de políticas y programas dirigidos a las Mipyme en el curso de elaboración del proyecto del Plan Nacional de Desarrollo.* El Departamento Nacional de Planeación, en coordinación con el Ministerio de Desarrollo Económico, estudiará en el curso de la elaboración del proyecto de Plan Nacional de Desarrollo, la inclusión de políticas y programas de promoción de las micro, pequeñas y medianas empresas.

Artículo 10. *Desarrollo de políticas hacia las Mipyme.* El Consejo Nacional de Política Económica y Social, Conpes, recomendará las políticas hacia las micro, pequeñas y medianas empresas a ser puestas en ejecución por el Gobierno Nacional, de conformidad con lo que se establezca en el respectivo Plan Nacional de Desarrollo.

Artículo 11. *Registro Unico de las Mipyme.* Con el propósito de reducir los trámites ante el Estado, el Registro Mercantil y el Registro Unico de Proponentes se integrarán en el Registro Unico Empresarial, a cargo de las Cámaras de Comercio, el cual tendrá validez general para todos los trámites, gestiones y obligaciones, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones especiales sobre materias tributarias, arancelarias y sanitarias.

Atendiendo criterios de eficacia, economía, buena fe, simplificación y facilitación de la actividad empresarial, la Superintendencia de Industria y Comercio regulará la organización y funcionamiento del Registro único Empresarial, garantizando que, especificando, se reduzcan los trámites, requisitos e información a cargo de las micro, pequeñas y medianas empresas, y que todas las gestiones se puedan adelantar, además, por internet y otras formas electrónicas

Parágrafo. La regulación que realice la Superintendencia de Industria y Comercio deberá, en todo caso, hacerse en armonía con las disposiciones estatutarias y con las contenidas en códigos, respecto de los registros de que trata el presente artículo.

### CAPITULO III

#### Acceso a mercados de bienes y servicios

Artículo 12. *Concurrencia de las Mipyme a los mercados de bienes y servicios que crea el funcionamiento del Estado.* Con el fin de promover la concurrencia de las micro, pequeñas y medianas empresas a los mercados de bienes y servicios que crea el funcionamiento del Estado, las entidades indicadas en el artículo 2° de la Ley 80 de 1993, consultando lo previsto en esa ley y en los convenios y acuerdos internacionales:

a) Desarrollarán programas de aplicación de las normas sobre contratación administrativa y las concordantes de ciencia y tecnología, en lo atinente a preferencia de las ofertas nacionales, desagregación tecnológica y componente nacional en la adquisición pública de bienes y servicios;

b) Promoverán e incrementarán, conforme a su respectivo presupuesto, la participación de micro, pequeñas y medianas empresas como proveedoras de los bienes y servicios que aquellas demanden;

c) Establecerán, en observancia de lo dispuesto en el artículo 11 de la presente ley, procedimientos administrativos que faciliten a micro, pequeñas y medianas empresas, el cumplimiento de los requisitos y trámites relativos a pedidos, recepción de bienes o servicios, condiciones de pago y acceso a la información, por medios idóneos, sobre sus programas de inversión y de gasto;

d) Las Entidades Públicas del orden nacional, departamental y municipal, preferirán en condiciones de igual precio, calidad y capacidad de suministros y servicios a las Mipyme nacionales.

Parágrafo. El incumplimiento de los deberes de que trata el presente artículo por parte de los servidores públicos constituirá causal de mala conducta.

Artículo 13. *Orientación, seguimiento y evaluación.* El Ministerio de Desarrollo Económico, con el apoyo de las redes de subcontratación, orientará, hará seguimiento y evaluará el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la presente ley, y formulará recomendaciones sobre la materia.

Artículo 14. *Promoción.* Las entidades públicas del orden nacional y regional competentes, los departamentos, municipios y distritos promoverán coordinadamente, la organización de ferias locales y nacionales, la conformación de centros de exhibición e información permanentes, y otras actividades similares para dinamizar mercados en beneficio de las Mipyme.

Parágrafo. El Ministerio de Desarrollo expedirá y promoverá una política en materia de ferias y exposiciones.

Artículo 15. *Políticas y Programas de Comercio Exterior.* El Consejo Superior de Comercio Exterior estudiará y recomendará al Gobierno Nacional, cuando fuere el caso, la adopción de políticas y programas de comercio exterior y de promoción de exportaciones dirigidos hacia las micro, pequeñas y medianas empresas.

Artículo 16. *Prácticas restrictivas.* La Superintendencia de Industria y Comercio, con el fin de evitar que se erijan barreras de acceso a los mercados o a los canales de comercialización para las

Mipyme, investigará y sancionará a los responsables de tales prácticas restrictivas.

Para este propósito, se adiciona el artículo 47 del Decreto 2153 de 1992 con el siguiente numeral: "10. Los que tengan por objeto o tengan como efecto impedir a terceros el acceso a los mercados o a los canales de comercialización"; y el artículo 50 del Decreto 2153 de 1992, con el siguiente numeral: "6. Obstruir o impedir a terceros, el acceso a los mercados o a los canales de comercialización".

#### CAPITULO IV

##### Desarrollo tecnológico y talento humano

Artículo 17. *Del Fondo Colombiano de Modernización y Desarrollo Tecnológico de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas, Fomipyme.* Créase el Fondo Colombiano de Modernización y Desarrollo Tecnológico de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas, Fomipyme, como una cuenta adscrita al Ministerio de Desarrollo Económico, manejada por encargo fiduciario, sin personería jurídica ni planta de personal propia, cuyo objeto es la financiación de proyectos, programas y actividades para el desarrollo tecnológico de las Mipyme y la aplicación de instrumentos no financieros dirigidos a su fomento y promoción.

Parágrafo. El Fomipyme realizará todas las operaciones de cofinanciación necesarias para el cumplimiento de su objeto.

Artículo 18. *Estructura del Fomipyme.* El Fomipyme tendrá las siguientes subcuentas:

a) Subcuenta para las microempresas cuya fuente serán los recursos provenientes del Presupuesto Nacional;

b) Subcuenta para las pequeñas y medianas empresas, cuyas fuentes serán el Fondo de Productividad y Competitividad y los recursos provenientes del Presupuesto Nacional.

De igual forma, estas subcuentas se podrán nutrir con aportes o créditos de organismos multilaterales de desarrollo, así como de donaciones, herencias o legados.

Parágrafo. Durante los diez (10) años siguientes a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, se asignarán, de los recursos del presupuesto nacional, las siguientes sumas: veinte mil millones anuales (\$20.000.000.000.00), con el fin de destinarlos al Fomipyme. Las partidas presupuestales de que trata este artículo no podrán ser objeto, en ningún caso, de recortes presupuestales.

Artículo 19. *Independencia de los recursos de las subcuentas del Fomipyme.* Los recursos del Fomipyme se manejarán de manera independiente dentro de cada subcuenta y se destinarán exclusivamente a las finalidades consagradas para éstas en la ley. Los intereses y rendimientos financieros que produzca cada una de ellas se incorporarán a la respectiva subcuenta, previo el cumplimiento de las normas presupuestales que les sean aplicables.

Artículo 20. *Administración de las subcuentas.* Cada una de las subcuentas que compone el Fomipyme deberá ser administrada mediante encargo fiduciario.

Artículo 21. *Dirección del Fomipyme.* La dirección y control integral del Fomipyme está a cargo del Ministerio de Desarrollo Económico, quien garantizará el adecuado cumplimiento de sus objetivos. Para estos efectos, el Ministerio de Desarrollo Económico, deberá contratar una auditoría especializada en manejo financiero, de gestión y demás aspectos que se consideren necesarios.

Artículo 22. *Integración del Consejo Administrador del Fomipyme.* El Consejo Administrador del Fomipyme, estará integrado por:

1. El Ministro de Desarrollo Económico, quien lo presidirá personalmente o por delegación en el Viceministro de Desarrollo Económico.

2. El Ministro de Comercio Exterior o su Delegado.

3. El Director del Departamento Nacional de Planeación o su delegado.

4. El Presidente del Instituto de Fomento Industrial, IFI.

5. Tres (3) de los integrantes del Consejo Superior de Pequeña y Mediana Empresa, designados por el Ministerio de Desarrollo.

6. Dos (2) de los integrantes del Consejo Superior de Microempresa, designados por el Ministerio de Desarrollo.

Artículo 23. *Funciones del Consejo Administrador del Fomipyme.* El Consejo Administrador del Fomipyme tendrá las siguientes funciones:

1. Determinar los criterios de utilización y distribución de los recursos del Fomipyme.

2. Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos del Fomipyme presentado a su consideración por el Ministerio de Desarrollo Económico, así como sus modificaciones. Allí se indicarán de forma global los requerimientos presupuestales por concepto de apoyo técnico, auditoría y remuneraciones fiduciarias necesarios para garantizar el manejo integral del Fomipyme y se detallarán los ingresos y gastos de cada una de las subcuentas.

3. Aprobar anualmente los criterios de distribución de los excedentes existentes a 31 de diciembre de cada año, en cada una de las subcuentas del Fomipyme, de conformidad con la ley y con los reglamentos internos.

Estudiar los informes sobre el Fomipyme que le sean presentados periódicamente por el Ministerio de Desarrollo Económico y señalar los correctivos que, a su juicio, sean convenientes para su normal funcionamiento.

4. Estudiar los informes presentados por el Ministerio de Desarrollo Económico y hacer las recomendaciones pertinentes para el adecuado cumplimiento y desarrollo de los objetivos del fondo.

5. Determinar los eventos para los cuales el Fomipyme podrá participar en fondos de capital de riesgo, así como las condiciones en que se llevará a cabo tal participación.

6. Aprobar el manual de operaciones del Fomipyme.

7. Las demás que le señalen la ley y sus reglamentos.

Artículo 24. *Del Fondo de Inversiones de Capital de Riesgo de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas Rurales, Emprender.* Créase el Fondo de Inversiones de Capital de Riesgo de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas Rurales, Emprender, como una cuenta adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, sin personería jurídica, la cual se manejará de manera independiente de los demás recursos del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, cuyo objeto es apoyar a los micro, pequeños y medianos productores asentados en áreas de economía campesina, estimulando la creación y fortalecimiento de Mipyme rurales, mediante el aporte de capital social y el financiamiento de la preinversión, en asocio con los productores y las entidades territoriales.

Parágrafo. El Gobierno Nacional reglamentará la operación del Fondo.

Artículo 25. *Estructura del Fondo de Inversiones de Capital de Riesgo de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas Rurales, Emprender.* El Fondo Emprender se conformará con los recursos provenientes del Presupuesto General de la Nación, con los aportes o créditos de organismos nacionales o multilaterales de desarrollo, con donaciones, herencias o legados, con las utilidades generadas por las sociedades donde participe y con la venta del capital social que le pertenezca al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, en cualquier sociedad, y a cualquier título.

Artículo 26. *Sistemas de información.* A partir de la vigencia de esta ley, el Ministerio de Desarrollo Económico estimulará y articulará los Sistemas de Información que se constituyan en instrumentos de apoyo a las micro, pequeña y mediana empresa y en alternativas de identificación de oportunidades de desarrollo tecnológico, de negocios y progreso integral de las mismas.

Artículo 27. *Conservación del medio ambiente.* Las entidades integrantes del Sistema Nacional Ambiental, SINA, promoverán, a partir de la vigencia de la presente ley, el desarrollo de proyectos, programas y actividades orientados a facilitar el acceso de las Mipyme, a la producción más limpia, la transferencia de tecnologías ambientalmente sanas, y el conocimiento y cumplimiento de las normas de protección y conservación del medio ambiente.

Artículo 28. *Trámites ambientales.* Las entidades integrantes del Sistema Nacional Ambiental, SINA, adoptarán las disposiciones conducentes a la flexibilización de los trámites para la obtención de las licencias ambientales en proyectos de las Mipyme.

Artículo 29. *Incorporación al Sistema Nacional de Ciencia y Tecnología y Red de Centros de Desarrollo Tecnológico.* Los Centros de Desarrollo Productivo al servicio de la Microempresa y los Centros de Investigación al Servicio de las Mipyme, se incorporan al Sistema Nacional de Ciencia y Tecnología y a la Red de Centros de Desarrollo Tecnológico coordinada por Colciencias.

Artículo 30. *Agrupaciones empresariales.* El Gobierno Nacional propugnará el establecimiento de Parques Industriales, Tecnológicos, Centros de Investigación, Incubadoras de Empresas, Centros de Desarrollo Productivo, Centros de Investigación, Centros de Desarrollo Tecnológico y Bancos de Maquinaria, para el fomento de las Mipyme.

Artículo 31. *Programas educativos para Mipyme y de creación de empresas.* Las universidades e institutos técnicos y tecnológicos, sin perjuicio de su régimen de autonomía, tendrán en cuenta lo dispuesto en la presente ley a efecto de establecer diplomados, programas de educación no formal, programas de extensión y cátedras especiales para las Mipyme y a promover la iniciativa empresarial.

Artículo 32. *Consejos Consultivos para el Relacionamiento de la Educación Media con el Sector Empresarial.* Los establecimientos de educación media, en todas las modalidades, crearán Consejos Consultivos para el relacionamiento con el sector empresarial, con delegados de las entidades aglutinantes de las Mipyme y/o con empresarios de la región, municipio o comunidad donde se localice el establecimiento educativo.

Artículo 33. *Participación del Icetex.* En desarrollo de sus funciones, el Icetex destinará recursos y programas a facilitar la formación y el desarrollo del capital humano vinculado a las Mipyme. Para tal efecto, el Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente.

## CAPITULO V

### Acceso a mercados financieros

Artículo 34. *Préstamos e inversiones destinados a las Mipyme.* Para efectos de lo previsto en el artículo 6° de la Ley 35 de 1993, cuando el Gobierno Nacional verifique que existen fallas del mercado u obstáculos para la democratización del crédito, que afecten a las micro, pequeñas y medianas empresas, en coordinación con la Junta Directiva del Banco de la República podrá determinar temporalmente la cuantía o proporción mínima de los recursos del sistema financiero que, en la forma de préstamos o inversiones, deberán destinar los establecimientos de crédito al sector de las micro, pequeñas y medianas empresas.

Artículo 35. *Democratización del crédito.* El Gobierno Nacional tendrá, en relación con las Mipyme, las funciones de formular

políticas de democratización del crédito y financiamiento para el establecimiento de nuevas empresas, promover la competencia entre los intermediarios financieros, determinar la presencia de fallas de mercado que obstaculicen el acceso de estas empresas al mercado financiero institucional y adoptar los correctivos pertinentes, dentro del marco de sus competencias.

Artículo 36. *Democratización accionaria.* El Gobierno Nacional estimulará la capitalización de las Mipyme, propiciando la democratización accionaria.

Artículo 37. *Adquisición de títulos de emisión colectiva por parte de los Fondos de Pensiones.* Los Fondos de Pensiones podrán adquirir títulos de emisión colectiva por grupos organizados de Mipyme, que a su vez, obtengan el respaldo de emisores debidamente inscritos y registrados, y de conformidad con las disposiciones que regulan dichos fondos.

Parágrafo. El Gobierno Nacional promoverá la asociatividad de las Mipyme con el fin de consolidar su acceso al mercado de capitales.

Artículo 38. *Líneas de crédito.* El Gobierno Nacional propiciará el establecimiento de líneas de crédito para la capitalización empresarial, como instrumento para mejorar la relación entre el capital social y el pasivo externo de las compañías pertenecientes al estrato de las Mipyme.

Artículo 39. *Sistemas de microcrédito.* Con el fin de estimular las actividades de microcrédito, entendido como el sistema de financiación a microempresas, dentro del cual el monto máximo de operación de préstamo es de veinticinco (25) salarios mínimos mensuales legales vigentes sin que, en ningún tiempo, el saldo para un solo deudor pueda sobrepasar dicha cuantía, autorízase a los intermediarios financieros y a las organizaciones especializadas en crédito microempresarial, para cobrar honorarios y comisiones, de conformidad con las tarifas que autorice el Consejo Superior de Microempresa, no repuntándose tales cobros como intereses, para efectos de lo estipulado en el artículo 68 de la Ley 45 de 1990.

Con los honorarios se remunerará la asesoría técnica especializada al microempresario, en relación con la empresa o actividad económica que desarrolle así como las visitas que deba realizarse para verificar el estado de dicha actividad empresarial; y con las comisiones se remunerará el estudio de la operación crediticia, la verificación de las referencias de los codeudores y la cobranza especializada de la obligación.

Artículo 40. *Condiciones especiales de crédito a empresas generadoras de empleo.* El Fondo Nacional de Garantías S.A. podrá otorgar condiciones especiales de garantía a empresas especialmente generadoras de empleo, hasta por un ochenta por ciento (80%) del valor del crédito requerido para el emprendimiento, de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo. El Gobierno Nacional establecerá condiciones especiales que permitan al Fondo Nacional de Garantías, la venta de los bienes recibidos como dación en pago, con el fin de volverlos líquidos a la mayor brevedad, y así otorgar nuevamente, con esos recursos, garantías a las micro, pequeñas y medianas empresas, Mipyme.

## CAPITULO VI

### Creación de empresas

Artículo 41. *Destinación de los recursos del artículo 51 de la Ley 550 de 1999.* Serán beneficiarios de los recursos destinados a la capitalización del Fondo Nacional de Garantías, prevista en el artículo 51 de la Ley 550 de 1999, todas las micro, pequeñas y medianas empresas, sin que para ello sea necesario que se acojan a lo establecido en dicha ley.

Artículo 42. *Regímenes Tributarios Especiales.* Los municipios, distritos y departamentos podrán establecer regímenes especiales sobre los impuestos, tasas y contribuciones del respectivo orden territorial con el fin de estimular la creación y subsistencia de Mipyme. Para tal efecto podrán establecer, entre otras medidas, exclusiones, periodos de exoneración y tarifas inferiores a las ordinarias.

Artículo 43. *Estímulos a la creación de empresas.* Los aportes parafiscales destinados al SENA, el ICBF y las Cajas de Compensación Familiar, a cargo de las micro, pequeñas y medianas empresas que se constituyan e instalen a partir de la promulgación de la presente ley, serán objeto de las siguientes reducciones:

1. Setenta y cinco por ciento (75%) para el primer año de operación.
2. Cincuenta por ciento (50%) para el segundo año de operación, y
3. Veinticinco por ciento (25%) para el tercer año de operación.

Parágrafo 1°. Para los efectos de este artículo, se considera constituida una micro, pequeña o mediana empresa en la fecha de la escritura pública de constitución, en el caso de las personas jurídicas, y en la fecha de registro en la Cámara de Comercio, en el caso de las demás Mipyme.

Así mismo, se entiende instalada la empresa cuando se presente memorial dirigido a la Administración de Impuestos y Aduanas respectiva, en la cual manifieste lo siguiente:

- a) Intención de acogerse a los beneficios que otorga este artículo;
- b) Actividad económica a la que se dedica;
- c) Capital de la empresa;
- d) Lugar de ubicación de la planta física o inmueble donde se desarrollará la actividad económica;
- e) Domicilio principal.

Parágrafo 2°. No se consideran como nuevas micro, pequeñas o medianas empresas, ni gozarán de los beneficios previstos en este artículo, las que se hayan constituido con anterioridad a la fecha de promulgación de la presente ley, aunque sean objeto de reforma estatutaria o de procesos de escisión o fusión con otras Mipyme.

Parágrafo 3°. Quienes suministren información falsa con el propósito de obtener los beneficios previstos en el presente artículo deberán pagar el valor de las reducciones de las obligaciones parafiscales obtenidas, y además una sanción correspondiente al doscientos por ciento (200%) del valor de tales beneficios, sin perjuicio de las sanciones penales a que haya lugar.

Artículo 44. *Programa de jóvenes emprendedores.* El Gobierno Nacional formulará políticas para fomentar la creación de empresas gestionadas por jóvenes profesionales, técnicos y tecnólogos.

El Gobierno Nacional expedirá las disposiciones reglamentarias para dar materialidad a lo previsto en este artículo.

Artículo 45. *Líneas de crédito para creadores de empresa.* El Instituto de Fomento Industrial y el Fondo Nacional de Garantías establecerán, durante el primer trimestre de cada año el monto y las condiciones especiales para las líneas de crédito y para las garantías dirigidas a los creadores de micro, pequeñas y medianas empresas.

Artículo 46. Adiciónese con el siguiente parágrafo, el artículo primero de la Ley 550 de 1999.

Parágrafo 3°. Los acuerdos concordatarios entre una persona natural comerciante, debidamente matriculada en el Registro Mer-

cantil, y sus acreedores, que sean aprobados por el Juez Civil del Circuito competente, de conformidad con la Ley 222 de 1995, tendrán los efectos legales previstos en el artículo 34 de la Ley 550 de 1999 y, en general, darán lugar a la aplicación de todas las normas legales y reglamentarias correspondientes a empresas en cuyo favor se haya celebrado un acuerdo de reestructuración, incluyendo las disposiciones de carácter tributario y laboral, únicamente en lo que se refiere a obligaciones y actos del comerciante relacionados con sus actividades o empresas de comercio, y contraídos o ejecutados para asegurar el cumplimiento de obligaciones contraídas en desarrollo de tales actividades.

Artículo 47. La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial la Ley 78 de 1988.

Santa Fe de Bogotá, D. C., 20 de junio de 2000.

Doctor

MIGUEL PINEDO VIDAL

Presidente

Honorable Senado de la República

Ciudad.

Señor Presidente:

Con el propósito de que el citado siga su curso legal y reglamentario en la honorable Cámara de Representantes, nos permitimos presentar el texto definitivo aprobado en sesión Plenaria del día 19 de junio del presente año del Proyecto de ley número 228 de 2000 Senado, 135 de 1999 Cámara, "por la cual se dictan disposiciones para promover el desarrollo de las micro, pequeña y mediana empresa".

De esta manera damos cumplimiento a lo establecido en el artículo 182 de la Ley 5ª de 1992.

Cordialmente,

*Gabriel Zapata Correa, Gabriel Camargo Salamanca,*  
honorables Senadores de la República.

## CONTENIDO

Gaceta número 234 - Jueves 22 de junio de 2000  
SENADO DE LA REPUBLICA

|   | Págs. |
|---|-------|
| <b>TEXTOS DEFINITIVOS</b>   |       |
| Texto definitivo al proyecto de ley número 151 de 1999 Senado, 054 de 1998 Cámara, aprobado en sesión plenaria del día 19 de junio del presente año, por la cual se modifica la Ley 300 de 1996. ....   | 1     |
| Texto definitivo al proyecto de ley número 053 de 1999 Senado, aprobado en sesión plenaria del Senado del día 19 de junio de 2000, por la cual se establece la Cuota de Fomento de la Papa, se crea un Fondo de Fomento y se dictan normas para su recaudo y administración. .... | 2     |
| Texto definitivo al proyecto de ley número 136 de 1999 Senado, aprobado en sesión plenaria del honorable Senado de la República en fecha 19 de junio de 2000, por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal. ....   | 4     |
| Texto definitivo al proyecto de ley número 172 de 1999 Senado, 4 de 1999 Cámara, aprobado en sesión plenaria del día 19 de junio del presente año, por medio de la cual se crean sus Comités de Integración Territorial para la implementación de los Planes de Ordenamiento .    | 14    |
| Texto definitivo al proyecto de ley número 228 de 2000 Senado, 135 de 1999 Cámara, aprobado en sesión plenaria del día 19 de junio del presente año, por la cual se dictan disposiciones para promover el desarrollo de las micro, pequeñas y medianas empresas. ....             | 15    |