



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5^a de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

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

AÑO XXXIV - N° 2063

Bogotá, D. C., jueves, 30 de octubre de 2025

EDICIÓN DE 167 PÁGINAS

DIRECTORES:	DIEGO ALEJANDRO GONZÁLEZ GONZÁLEZ <u>SECRETARIO GENERAL DEL SENADO</u> www.secretariosenado.gov.co	JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA <u>SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA</u> www.camara.gov.co
-------------	---	---

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

PONENCIAS

INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 067 DE 2025 CÁMARA

por medio del cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones.

ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 146 DE 2025 CÁMARA

por la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan Normas para el Fortalecimiento del Régimen de Propiedad Horizontal.

Bogotá, D. C., octubre 2025.

Doctor.

GABRIEL BECERRA YÁÑEZ

Presidente.

Comisión Primera Constitucional

Cámara de Representantes.

Referencia: informe de ponencia para primer debate al Proyecto de Ley número 067 de 2025 CÁMARA, por medio del cual se reforma

y adiciona la Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones, acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 CÁMARA, por la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de Propiedad Horizontal.

Honorable Representante:

En cumplimiento del encargo hecho por la Honorable Mesa Directiva de la Comisión Primera Constitucional de la Cámara de Representantes del Congreso de la República y de conformidad con lo establecido en el artículo 156 de la Ley 5^a de 1992, nos permitimos rendir **informe de ponencia para primer debate al Proyecto de Ley número 067 de 2024 CÁMARA, por medio del cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones, acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2024 CÁMARA, por la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de Propiedad Horizontal.**

Número de proyecto de ley	Proyecto de Ley número 067 de 2025 acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025
Título	Proyecto de Ley número 067 de 2025 CÁMARA, por medio del cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 CÁMARA, por la cual se modifican disposiciones de La Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del Régimen de Propiedad Horizontal.

Número de proyecto de ley	Proyecto de Ley número 067 de 2025 acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025
Autores	Honorables Representantes <i>Julio Roberto Salazar Perdomo, Juan Daniel Peñuela Calvache III</i> Proyecto de Ley número 146-25 Cámara. Honorables Representantes <i>Óscar Hernán Sánchez León, Olga Lucía Velásquez Nieto, Mónica Karina Bocanegra Pantoja, Dolcey Óscar Torres Romero, Astrid Sánchez Montes de Oca, Carlos Felipe Quintero Ovalle, Dolcey Óscar Torres Romero, Flora Perdomo Andrade, Gilma Díaz Arias, José Jaime Uscátegui Pastrana, Marelen Castillo Torres, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, Luis Alberto Albán Urbano, Olga Beatriz González Correa, Pedro José Suárez Vacca, Juan Carlos Wills Ospina, Diego Patiño Amariles.</i>
Ponentes	<i>Óscar Hernán Sánchez León, Juan Daniel Peñuela Calvache, Jorge Alejandro Ocampo Giraldo, Miguel Abraham Polo Polo, Jennifer Dalley Pedraza Sandoval, Jorge Eliécer Tamayo Giraldo, Gersel Luis Pérez Altamiranda, Karen Astrith Manrique Olarte, Marelen Castillo Torres, Luis Alberto Albán Urbano</i>
Ponencia	Positiva con pliego de modificaciones

PROYECTO DE LEY NÚMERO 067 DE 2025 CÁMARA

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

ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 146 DE 2025 CÁMARA

por la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de propiedad horizontal.

TABLA DE CONTENIDO

1. CONSIDERACIONES GENERALES.

1.1. Introducción.

1.2 Antecedentes históricos de la propiedad horizontal.

1.3 Análisis de legislaciones internacionales.

2. ANTECEDENTES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA.

2.1 Origen normativo Ley 182 de 1948.

2.2 Actualización y continuidad normativa.

2.3. Consolidación normativa.

3. ANTECEDENTES DE INICIATIVAS LEGISLATIVAS LLEVADAS A CABO EN COLOMBIA.

3.1. Proyectos de ley antes de esta iniciativa.

3.2. Audiencias públicas y observaciones al proyecto de ley.

3.2.1 Audiencia pública Funza (Cundinamarca) 30 de enero de 2023.

3.2.2 Audiencia pública Cajicá (Cundinamarca) 31 de enero de 2023.

3.2.3 Audiencia pública Suba (Bogotá) 6 de febrero de 2023.

3.2.4 Audiencia pública Kennedy (Bogotá) 9 de febrero de 2023.

3.2.5 Audiencia pública Ibagué (Tolima) 10 de febrero de 2023.

3.2.6. Audiencia pública Villavicencio (Meta) 2 de marzo de 2023.

3.2.7 Audiencia pública Bucaramanga (Santander) 3 de marzo de 2023.

3.2.8 Audiencia pública Cali (Valle del Cauca) marzo 13 de 2023.

4. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LEY.

4.1. Objeto y contenido del proyecto de ley.

4.1.1. Objeto.

4.1.2. Puntos que se pretenden modificar.

4.1.3. Contenido del proyecto de ley y consideraciones de los ponentes.

5. MARCO LEGAL PROPIEDAD HORIZONTAL.

5.1 Fundamentos jurídicos de la competencia del Congreso para regular la materia constitucional.

6. CONFLICTOS DE INTERÉS.

7. IMPACTO FISCAL.

8. TEXTO ACUMULADO.

9. PLIEGO DE MODIFICACIONES.

10. TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE EN COMISIÓN.

1. CONSIDERACIONES GENERALES

1.1 Introducción

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

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

que en ella se generan. Por todo lo que representa, la propiedad horizontal hoy, en Colombia, bien puede llamarse industria, son chimeneas.

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

Ante el agotamiento del suelo de expansión urbana y la gentrificación, el Gobierno nacional ha impulsado en las últimas décadas políticas para garantizar vivienda digna, promoviendo programas VIS, VIP y VIPA, así como el crecimiento de espacios comerciales e industriales. Esto ha generado una expansión significativa del Régimen de Propiedad Horizontal, que hoy concentra gran parte de las nuevas construcciones en las principales ciudades del país.

El auge del régimen ha traído implicaciones económicas, sociales, ambientales y urbanísticas, a su vez se ha evidenciado vacíos en la actual legislación la cual es la Ley 675 de 2001, puesto que, si bien es cierto, abarca nuevas modalidades de copropiedad no responder en su totalidad a las exigencias de sostenibilidad, convivencia y transparencia administrativa. A todo esto, se suma el incremento de conflictos entre propietarios, órganos de dirección y administradores, junto con altos índices de incumplimiento de normas de seguridad y accesibilidad correspondiente al 70% de las copropiedades.

A esta problemática se suma el tema de la informalidad en la administración de la propiedad horizontal, ejercida muchas veces por personas sin preparación técnica, lo que ocasiona inefficiencia y riesgos para la convivencia y la seguridad jurídica. Por ello, se plantea la necesidad de profesionalizar la labor del administrador y crear un ente especializado de inspección, vigilancia y control, distinto de las alcaldías, que se articule con la Superintendencia de Industria y Comercio.

A su vez, se propone la creación de un Registro Único Nacional de Copropiedades y Administradores y la conformación de una Cámara Colombiana de la Propiedad Horizontal, integrada por gremios del sector, que gestionen la función registral y atienda particularidades de copropiedades especiales.

1.2. Antecedentes históricos de la propiedad horizontal

En el año 1946, se intentó dar vida jurídica a una norma que regulara este tipo de propiedad, pues los problemas entre los titulares de dominio individual y colectivo se tenían que afrontar con las reglas generales del derecho de propiedad; normatividad que no permitía resolver los problemas jurídicos que a diario ya se presentaban. Para contrarrestar este vacío normativo se tuvo que experimentar con una

reglamentación absolutamente nueva, que como ya se advertía, “no tenía un desarrollo legal ni mucho menos jurisprudencial, frente a los numerosos interrogantes y conflictos que suscitaba esta moderna forma de vivir cotidianamente, compartiendo unos bienes y servicios comunes”¹. Lamentablemente, el proyecto de ley que en 1946 se intentó cursar en el Congreso, el cual recogía la legislación chilena (Ley 6071 de 1937) y la brasileña (Ley 5481 de 1928)² sobre el tema, se vio frustrado por el cierre del Congreso en 1947, debido a los niveles de violencia incontenibles que habían surgido en todo el país producto del enfrentamiento partidista comúnmente conocido como “*la violencia de mitad de siglo*”³.

Fue precisamente en ese contexto de violencia política, y en uno de los hechos más trágicos de la historia política colombiana, ocurrido el 9 de abril de 1948, y a la luz del estado de sitio (**Decreto número 1239 de 10 de abril de 1948**)⁴, que se expidió el **Decreto número 1286 de 21 de abril de 1948**, “sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”. El fundamento central que se tuvo en cuenta en ese momento, para la expedición de la norma que regulaba tal materia, fue el de facilitar la reconstrucción de los sectores afectados por los sucesos acontecidos la tarde del viernes 9 de abril de 1948 tras el asesinato de Jorge Eliécer Gaitán Ayala, en el centro de Bogotá. Hay que recordar que ese día se produjo allí, y en muchos lugares del país, un levantamiento de carácter popular que reaccionó contra la muerte del jefe del partido liberal, y uno de los más connotados jefes políticos que el país haya tenido. Producto de los acontecimientos de ese día y los posteriores, se produjo el deceso de miles de personas, así como la destrucción de muchas edificaciones públicas y privadas. **Este hecho significó que, al momento de iniciar los procesos de reconstrucción de los inmuebles afectados, se encontrara un gran vacío normativo que impedía el restablecimiento equitativo de los derechos sobre los predios destruidos; de igual forma, también se quiso establecer la fuente jurídica que**

1 *Ibidem.*

2 *Ibidem.*

3 Algunas investigaciones que abordan este periodo son: BRAUM, Hebert, *Mataron a Gaitán*, Bogotá, Universidad Nacional, 1987. BETANCOURT, Darío, “El 9 de abril en Cali y en el Valle”, en *Anuario Colombiano de Historia Social y de la Cultura*, No., 15, Bogotá, UNC, 1987. HERNÁNDEZ VELASCO, Héctor Elías, *El 9 de abril de 1948 en Santander*, Bucaramanga, Sistema y Computadores - UIS, 1999. HENDERSON, James, *Cuando Colombia se desangró*, Bogotá, Ancora, 1984. OQUIST, Paul, *Conflictos y Política en Colombia*, Bogotá, Banco Popular, 1978. SÁNCHEZ, Gonzalo (comp.), *Pasado y presente de la violencia en Colombia*, Cerec, 1991.

4 El Decreto Extraordinario 1286 del mismo año aco-gió el proyecto de ley de “propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio” que el Congreso Nacional discutía en 1947, antes de su cierre. Y, en diciembre de 1948, esta corporación legislativa adoptó tal regulación como ley de la República, con el número 182.

permitiera regular la nueva forma de propiedad por pisos, porque para ese momento ya no era un secreto que la migración del campo a la ciudad había desbordado la dinámica que progresivamente y durante todo el siglo se venía registrando⁵. Frente a este punto, la Corte Constitucional en sentencia de 2002, manifestaba:

(...) “El régimen de propiedad horizontal surgió como una necesidad social producto de los sucesos del 9 de abril de 1948, que llevaron a la expedición de la Ley 182 de 1948, para asegurar el acceso a la propiedad inmueble a un mayor número de personas. El artículo 2º de ese cuerpo normativo estableció que un inmueble podía ser separado en unidades independientes, de manera tal que un propietario podía ser considerado dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero en los bienes afectados al uso colectivo”⁶ (...).

Hasta 1948, en Colombia no existía una norma que hubiese desarrollado el régimen de propiedad por pisos⁷; situación que era contraria a lo que ocurría en otros países, especialmente europeos, donde este tipo de normas había adquirido una importancia sin precedente; debido a los procesos que debieron iniciar en la reconstrucción de las ciudades después de las dos guerras mundiales que afrontaron. En esa medida, los países europeos tuvieron la necesidad inmediata de establecer una normatividad que les permitiera resolver el sinnúmero de problemas jurídicos que surgieron en el periodo de postguerra.

En ese contexto, con los referentes teóricos y prácticos extraídos de la normatividad de postguerra, y con fundamento en los decretos enunciados tras el estado de sitio producto de los hechos del 9 de abril, se expidió en Colombia la **Ley 182 de 1948**. Frente a este antecedente histórico, la Corte Constitucional, en una de sus sentencias de constitucionalidad, expresa que:

(...) “había que solucionar, en forma rápida, el problema de vivienda de quienes se habían quedado sin ella, lo que, aunado al momento social por el que estaba pasando Colombia, que se traducía en la llegada a las ciudades de inmensos números de personas que vivían en el campo, fueron factores que contribuyeron a generar una gran presión por la tierra urbana, y buscar la manera de que, con la menor utilización de la misma, se beneficiara el mayor número de personas. Además, aprovechando la reducción de costos de construcción que se

⁵ Ver: MARÍN VÉLEZ, Gustavo Adolfo, “Cinco Problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia”, en Opinión Jurídica, Universidad de Medellín, Vol. 5, No. 009, enero-junio de 2006, pp. 145-160.

⁶ Corte Constitucional. Sentencia C-782 de 2004. Magistrado ponente (e): Rodrigo Uprimny Yepes.

⁷ Corte Constitucional. Sentencia C-318 de 2002. Demanda de inconstitucionalidad en contra de los artículos 1, 3, parcial, 32, parcial, 37, parcial, 39, parcial, 42, parcial, 43, parcial, 44, parcial, 45, parcial, 47, parcial, 49, parcial, 50, parcial, 51, parcial, 53, parcial, 58, parcial, 59, parcial, y 62, parcial, de la Ley 675 de 2001.

deriva de esta clase de soluciones de vivienda, en comparación con las individuales y aisladas”⁸ (...).

Hay que tener en cuenta que en nuestro país los fenómenos de migración del campo a la ciudad se vieron acelerados durante las primeras décadas del siglo XX, por diversos factores entre los que cabría citar los enfrentamientos partidistas, el permanente conflicto liberal - conservador, la búsqueda de mejores condiciones de vida en las ciudades por parte de masas de personas provenientes del sector rural en materia de salud, educación y vivienda, entre otros. Este complejo fenómeno de transformación de una sociedad rural a urbana, trajo en la estructura social y en el diseño de las urbes, variados e intrincados problemas de diversa índole, los cuales, de acuerdo a los intereses del presente trabajo, son los correspondientes con la organización de conglomerados humanos en edificaciones organizadas por pisos.

1.3. Análisis de legislaciones internacionales

1.3.1. España: Ley de Propiedad Horizontal y Reformas Recientes

En España, el Régimen de Propiedad Horizontal ha sido regulado históricamente por la Ley 49 de 1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que ha sido objeto de diversas reformas con el objetivo de modernizar el sistema y adaptarlo a las nuevas necesidades de la sociedad. Estas reformas se han centrado en la mejora de la gobernanza, la transparencia, la sostenibilidad y la resolución de conflictos.

Reformas recientes.

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

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

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

- Modificación del uso de los bienes comunes: En la reforma de 2013, se introdujeron normativas

⁸ Ibidem.

más claras sobre el uso de los bienes comunes, como terrazas, patios y sótanos, estableciendo reglas para el uso, la remodelación y la venta de estos espacios compartidos.

1.3.2. Francia: régimen de copropiedad y desafíos urbanísticos

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

Reformas y mejoras.

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

- Ajustes en los coeficientes de copropiedad: Francia implementó un sistema detallado de coeficientes de copropiedad basado en el tamaño y uso de las unidades privadas. Este ajuste ha permitido que la distribución de los gastos comunes sea más equitativa, teniendo en cuenta las características particulares de cada propiedad.
- Gestión sostenible de los recursos comunes: En el contexto de un creciente interés por la sostenibilidad, la reforma francesa también introdujo reglas para garantizar la eficiencia energética y la gestión de residuos en los edificios. Se promovió el uso de energías renovables, la reducción de la huella de carbono y la creación de espacios ecológicos dentro de los edificios.
- Formación y profesionalización de los administradores: Se introdujeron regulaciones que exigen que los administradores de propiedad horizontal cuenten con formación técnica adecuada y estén capacitados para gestionar los recursos comunes de manera eficiente.

1.3.3. Italia: propiedad horizontal y soluciones de convivencia

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

Reformas y mejoras.

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

- Mediación obligatoria para resolver conflictos: Italia promovió un sistema de mediación obligatoria entre copropietarios antes de que cualquier disputa se lleve a los tribunales. Esto ha permitido reducir significativamente el número de conflictos judiciales, promoviendo una resolución

más rápida y menos costosa de los problemas dentro de las comunidades horizontales.

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

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

1.3.4. Reino Unido: property law y gestión sostenible de inmuebles

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

Reformas y Mejoras.

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

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

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

1.3.5. Argentina. La Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias

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

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

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

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

El ejemplo de la profesionalización de los administradores, el fortalecimiento de la participación democrática y la adopción de prácticas ecológicas debe servir como base para el desarrollo de un sistema de propiedad horizontal más justo, eficiente y sostenible en Colombia, alineado con los estándares internacionales y adaptado a las necesidades del contexto local.

2. ANTECEDENTES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

2.1 Origen normativo Ley 182 de 1948

La labor legislativa iniciada en 1948 con la Ley 182, fue apenas el inicio de un arduo camino que ha tenido que recorrer este tipo de regulación normativa para lograr convertirse en un modelo autónomo. Tarea nada fácil porque, como ya se advertía, esta norma resultaba absolutamente nueva en la realidad jurídica colombiana, sin que se contara con un referente jurisprudencial o legal que pudiera permitir su interpretación y aplicación. Lo que puede verse es que este modelo de propiedad se fue consolidando mediante el error y el ensayo, y en realidad, a partir de la misma casuística que iba surgiendo de la convivencia entre propietarios y residentes, titulares de derechos particulares y colectivos. Así, el primer esfuerzo del legislador del momento fue el de resolver el problema jurídico de la titularidad de dominio de las zonas comunes y el de la administración del inmueble constituido en pisos. De esta forma, esa ley determinó la existencia de una comunidad sobre los bienes afectados al uso común y se reconoció a cada propietario el uso exclusivo de sus pisos o departamentos⁹.

Con el anterior planteamiento de comunidad, se resolvía en parte el viejo problema de la titularidad de dominio sobre las zonas comunes. Hay que entender que la noción de comunidad que se quiso aplicar para el modelo de propiedad horizontal en el momento, fue tomada de la regulación consagrada en el Código Civil, la cual básicamente es entendida como el derecho de propiedad que tienen dos o más personas sobre los bienes comunes¹⁰. Esta disposición, si

⁹ Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

¹⁰ “La comunidad es un estado en que uno o varios bienes pertenecen a varias personas en proindiviso (...) La Corte dice: ‘La comunidad es una cosa universal o singular, que nuestro Código Civil llama impropriamente

bien es cierto, resolvía un problema en teoría, si se aplicaba estrictamente podía llevar a problemas aún más complejos que los que quiso resolver, como fue el que los comuneros, como disponen los principios civiles de la propiedad comunal, podían llegar a solicitar la división. Pero con todo y eso, en la comentada ley, quedó establecido que todos los comuneros tenían una cuota ideal sobre las zonas comunes pero cada uno de ellos poseía titularidad del derecho de dominio sobre su piso, convergiendo aquí una propiedad privada y una comunal.

El otro punto central fue la consagración de la representación; para ello se dispuso la posibilidad de “*constituir una sociedad con el único objeto de otorgarle la administración del inmueble*”¹¹. La norma en la materia consagraba:

“*Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo. No constituyendo sociedad deberán redactar un reglamento de copropiedad que precise los derechos y obligaciones reciprocas de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados.*

(Artículo 11).

El reglamento deberá ser reducido a escritura pública, e inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y plano del edificio. Dicho reglamento tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título”¹².

De igual forma, así como el régimen de comunidad en teoría daba claridad respecto de la titularidad de las zonas comunes, el régimen de sociedad, según la descripción normativa, permitía el manejo o administración del inmueble sujeto a este tipo de propiedad, pues “*facilitaría el manejo del inmueble en cuanto concentraba en dicha sociedad las cuestiones administrativas*”¹³. Este postulado, en esa forma, no permitía resolver de tajo el problema de la representación judicial. Siguiendo lo expuesto por la **Corte Constitucional en sentencia del año 1996, con ponencia del magistrado Eduardo Cifuentes Muñoz**, se puede contrastar cómo esta solución de la representación a través de la sociedad no fue aplicada.

En uno de los “*obiter dictum*” de la mencionada sentencia se trae a colación un comentario del senador Hernán Echeverri Coronado, en su exposición de motivos del proyecto de norma que se convirtió en la posterior Ley que regulaba el modelo

cuasi contrato, no es una persona jurídica. De manera que en estricto rigor, la comunidad como tal carece de capacidad para ser parte, pues no es una entidad distinta de los comuneros individualmente considerados”. Comentario de Hernando Morales Molina, citado por la Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

¹¹ Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

¹² *Ibidem.*

¹³ *Ibidem.*

de propiedad horizontal: **La Ley 16 de 1985**; en ella se puede leer:

“Uno de los principales vacíos observados por la doctrina en la Ley 182 de 1948 es la falta de personería jurídica para la propiedad horizontal, con el objeto de facilitar la mejor administración de los bienes de uso o servicio común. De acuerdo con el artículo 11 de esa ley, dicha personería puede obtenerse cuando se constituye una sociedad para la administración del edificio, porque la ley les otorga personería jurídica automática a las sociedades. Pero si se opta por la redacción del reglamento a que se refiere el mismo artículo, deberá procederse al trámite de obtenerla administrativamente. Pero ya se observó que casi nunca se utiliza el sistema de constituir sociedad y que el proyecto de ley elimina este sistema, precisamente por no ser de utilización en la vida corriente”¹⁴.

A partir de este planteamiento, y frente a muchos otros que pueden encontrarse en la doctrina, se ve cómo el régimen establecido en la Ley 182 de 1948 en materia de representación y personería jurídica, si bien quiso resolver un problema, en la práctica nunca alcanzó su cometido. Esa falta de concresión en materia de representación trató de ser corregida en normas posteriores como los **Decretos número 1335 de 1959, 144 de 1968 y 107 de 1983**, reglamentarios de la **Ley 182 de 1948 y de Ley 143 de 1959**. Se tendría que esperar hasta la **Ley 16 de 1985**, para que ese problema fuera solucionado, pues con esta nueva ley se acogió la teoría de “**la persona jurídica**”, la cual en esencia pretendió superar los inconvenientes que contenía la teoría de la sociedad, que estaba siendo expuesta en ese momento¹⁵.

De esta forma, la **Ley 182 de 1948 abrió el camino para la consolidación del modelo de propiedad horizontal en Colombia**; la norma en mención pretendió regular las diversas facetas que significaba un modelo de propiedad de esta naturaleza, como era el régimen de las expensas necesarias, la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, el establecimiento de la cuota de dominio sobre los bienes comunes, las asambleas y reglamentos, entre otros. **No sobra advertir que los 26 artículos, que conformaban la comentada ley, no fueron suficientes para resolver los problemas**

¹⁴ *Ibidem.*

¹⁵ “Artículo 3º. (Ley 16 de 1985). Persona jurídica. La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo”. Ver: Corte Constitucional. Sentencia C-488 de 2002. Magistrado ponente: Álvaro Tafur Galvis. Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

que resultaban de la convivencia de personas en espacios reducidos y donde confluyan intereses de diversa índole. Si bien es cierto, muchos fueron los beneficios que trajo la expedición de esta norma, al regular los procesos de crecimiento de los centros urbanos en forma ordenada¹⁶; valga decir que también fueron muchos los problemas que implicó para jueces, abogados, propietarios, residentes y administradores, la interpretación y aplicación de la norma; como bien se resalta en los criterios jurisprudenciales de la Corte.

Entre los principales reparos que presentaba la ley se destacan: La constitución del bien sometido a propiedad horizontal como una ficción jurídica (una sociedad); además, la representación, lo discutible del régimen de comunidad sobre bienes comunes, la existencia de un folio o matrícula inmobiliaria para cada piso; hecho, que como nos dice el profesor Velásquez, era una situación extraña porque el Código Civil, inspirado en los principios clásicos del derecho romano¹⁷, no lo contemplaba; de igual forma, el funcionamiento de la propiedad también representó un punto de discusión debido a la exigencia de la unanimidad en la toma de decisiones por parte de los copropietarios; por ello, el régimen de gastos, en las expensas de conservación o mantenimiento de la propiedad, no estuvo exento de discusiones¹⁸.

En términos generales, con la comentada Ley del año 1948 se abrió el camino para la consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, siendo para esa época uno de los grandes méritos de la legislación el buscar la solución de un problema latente y de complejidad social en ese momento. Complejidad que se agravaría en las décadas siguientes cuando cada vez más se pudo constatar que la legislación en la materia se iba quedando corta, hasta llegar a convertirse en un régimen del cual casi nadie puede escapar porque, independiente de otros factores, no puede verse una ciudad colombiana donde los grandes condominios no sean parte del paisaje. Como nos dice Hans-Georg Gadamer, hablando del periodo de postguerra:

“... ese siempre paradójico abandono de la demencial industria de la destrucción dio paso a un nuevo auge técnico en todos los dominios de la vida. En él está capturando cada vez más la mentalidad de las nuevas generaciones, y sobre todo se está cambiando la vida social de los hombres a una velocidad que quita el aliento, volviéndola cada vez más extraña”¹⁹.

¹⁶ VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, La propiedad horizontal, p. 20.

¹⁷ *Ibidem.*

¹⁸ Ibíd., P. 26. Para ver en detalle los vacíos y puntos discutibles en la Ley 182 de 1948.

¹⁹ GADAMER, Hans-Georg, Acotaciones Hermenéuticas, Madrid, Trotta, 2002, pp. 46-47.

2.2. Actualización y continuidad- La Ley 16 de 1985:

Después de casi 4 décadas de vigencia de la Ley 182 de 1948, y ante las grandes transformaciones ocasionadas por la consolidación de lo urbano sobre lo rural que había sufrido el país, se hizo necesaria la expedición de una nueva norma que resolviera diversos problemas de regulación e interpretación. En esencia, el modelo establecido se quedaba corto para satisfacer muchas necesidades y vacíos que la primigenia norma, por la realidad histórica vivida en el momento de su expedición, no había contemplado, pues en Colombia, en cifras casi récord, las ciudades crecieron de manera precipitada en muy pocos años. Ante esos hechos provenientes de diversas fuentes, sumada la crítica de doctrinantes y de la misma judicatura, fue por lo que el legislador de 1985 se dio a la tarea de expedir una nueva ley que pudiera complementar todos aquellos vacíos que la Ley 182 no consagraba, y de esta forma se expidió la **Ley 16 de 1985**, norma que no derogó a su antecesora, pero como forma de evitar algún tipo de incompatibilidad normativa entre las dos, se expidió por parte del Gobierno nacional el **Decreto número 1365 de 1986²⁰**, regulando materias como la expedición de licencias de construcción, el establecimiento de requisitos que deben cumplirse para introducir modificaciones a las unidades de dominio privado y a los bienes de dominio o uso comunes, las reformas al reglamento de administración, asambleas y demás.

En términos generales, las dos leyes se constituyeron en el fundamento normativo de la regulación de la propiedad horizontal, pues esencialmente reconocieron “*a cada copropietario un derecho sobre su unidad de igual naturaleza a aquél que el artículo 699 del Código Civil le reconoce al titular sobre la cosa objeto de dominio único, y un derecho de igual naturaleza sobre los bienes comunes, pero inalienable, indivisible e inseparable del primero*”²¹.

De esta forma, con esta nueva concepción y complementación normativa, se iba progresivamente consolidando el modelo de propiedad horizontal en el ordenamiento jurídico colombiano; si en 1948 se había experimentado el modelo de la comunidad y de la sociedad, ahora con la **Ley 16 de 1985 se imponía el de la persona jurídica**. De ello tiene dicho la Corte Constitucional:

“La principal y única diferencia trascendente entre las dos leyes radica en que la propiedad horizontal constituida bajo la ley 16 de 1985 genera por disposición legal (artículo 3º) una persona jurídica sin ánimo de lucro, distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es la administración de los bienes de

²⁰ Esta norma derogó los decretos 1335 de 1959, 44 de 1968 y 107 de 1983.

²¹ Corte Constitucional Colombiana. Sentencia C-488 de 2002. Magistrado ponente: Álvaro Tafur Galvis.

*uso común. En la Ley 182 de 1948 la formación de la persona jurídica es potestativa (artículo 11)”*²².

De esta forma, con esa nueva disposición se solventaba el vacío de la Ley 182, la cual tenía una gran carencia en lo referente a la personería jurídica²³ de la propiedad horizontal y a la representación de la misma, como lo manifiesta la Corte Constitucional. Al respecto anotaba el representante Fabio Valencia, en su ponencia para primer debate en la Cámara de Representantes del proyecto que llegaría a ser la Ley 16 de 1985, que ésta “*otorga personería jurídica a la propiedad horizontal para lograr el manejo adecuado y ágil de los bienes comunes. La falta de esta personería es el mayor vacío encontrado por los tratadistas al régimen de la Ley 182 y la carencia más sentida por las administraciones de las propiedades horizontales y por los propietarios y usufructuarios de sus bienes*”²⁴.

En resumidas cuentas, según la nueva norma, como se insiste, ya no era necesario constituir una sociedad con el objeto específico de administrar los bienes comunes²⁵, ello toda vez que la Ley 16 atribuía el derecho de dominio sobre los bienes afectados al uso común a la persona jurídica que se constituía con base en el régimen de propiedad horizontal²⁶.

2.3. Consolidación normativa- La Ley 675 de 2001:

Finalmente, la norma de cierre del proceso de consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia fue la Ley 675 del 4 de agosto de 2001; norma que surgió precisamente para unificar el tratamiento dado a la propiedad desde 1948; con ello se puso fin a la validez de normas sobre

²² *Ibidem.*

²³ “Artículo 3º. Persona jurídica. La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo”.

²⁴ Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

²⁵ La Ley 16 de 1985 tiene una peculiaridad: su aplicación es opcional, es decir, depende de la voluntad de los propietarios de los respectivos inmuebles, los que deciden libremente si se acogen a ella o a la Ley 182 de 1948. Esta particularidad obedece a los temores que se generaron en el Congreso frente a las innovaciones contempladas en el proyecto de ley; resistencias que, como lo anota el impulsor del proyecto, el mencionado Senador Echeverri, sólo pudieron ser vencidas al declarar, en su artículo 10, que los propietarios podrían elegir libremente el régimen de propiedad horizontal al que querían acogerse, bien fuera el de la Ley 182 de 1948 o el de la Ley 16 de 1985. En: Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

²⁶ Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

un mismo punto de derecho. En esos términos, podemos establecer de forma concreta que la ley que regula actualmente la materia concibe la propiedad horizontal como un modelo en el 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. Lo anterior permite dilucidar que la propiedad horizontal dentro del ordenamiento jurídico colombiano cuenta con una regulación especial que es la Ley 675 de 2001 que, a más de ello, se erige como una mixtura entre la institución jurídica de la propiedad individual o independiente y una propiedad comunal; la primera recaerá sobre los bienes de cada uno de los propietarios individualizados con la matrícula inmobiliaria y la segunda sobre las áreas comunes con las que cuente el régimen de propiedad horizontal.

Teóricamente, el nuevo modelo impuso un tipo de propiedad *sui generis* con el cual se supera el anterior planteamiento, por cuanto, si bien existe una persona jurídica que representa legalmente la propiedad horizontal, ésta no tiene por ello la titularidad del derecho de dominio sobre la masa de bienes que la constituye. Siguiendo lo planteado, cada inmueble tendrá su propia matrícula inmobiliaria, pero estará sometido a un régimen común en el que lo particular (propiedad de cada inmueble), converge con lo común, constituido por las áreas que sean compartidas. Así las cosas, la persona jurídica, que como hemos mencionado, se encarga de representar legalmente en el tráfico jurídico al régimen de propiedad horizontal, tiene facultades administrativas mas no de ejercicio de derecho de dominio sobre las zonas comunes, no obstante, podrá solicitar embargo, secuestro y el pago de las cuotas de administración fijadas para cada inmueble por parte de la propiedad horizontal. Este último presupuesto se ha mantenido vigente desde la Ley 182 de 1948 hasta hoy en día; así pues, las variaciones jurisprudenciales que se han realizado en la materia se relacionan con el hecho de que las juntas administradoras de la propiedad horizontal están facultadas para realizar cobros extraprocesales a los copropietarios que no cumplan con el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias que sean necesarias para “la administración, conservación y reparación de los bienes comunes”; sin embargo, la jurisprudencia nacional tiene establecido que no todos los métodos de recuperación de cartera son constitucionalmente legítimos, pues los actos de la copropiedad encuentran su límite en la aplicación directa de la Carta (C.P. artículo 4^o)²⁷.

En razón a lo anteriormente expuesto, puede concluirse que el régimen de propiedad horizontal, establecido antes de la Ley 675 de 2001, fue regulado por el Congreso principalmente a través de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, que desarrollaron

un derecho a la misma fundado en las siguientes características:

1. La existencia de un solo inmueble sobre el que confluyan tanto derechos netamente individuales como los comunes de los propietarios.
2. La configuración de una comunidad en torno a la utilización y mantenimiento de las áreas y elementos de uso general necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y para la correcta utilización de los bienes privados.
3. El establecimiento de derechos del propietario al uso y goce de bienes comunes y de su propiedad individual, y la determinación de fijar obligaciones en cabeza de los propietarios para cumplir con los objetivos del bien (vgr. pagar cuotas ordinarias y extraordinarias).
4. La definición de estas pautas de organización, incluso respecto de los intereses comunes, por medio de un reglamento de copropiedad que debe elevarse a escritura pública y registrarse en el folio de matrícula del inmueble.
5. La oponibilidad de esas pautas a futuros adquirentes y a terceros.
6. La indivisión forzosa de los bienes comunes²⁸.

3. ANTECEDENTES DE INICIATIVAS LEGISLATIVAS LLEVADAS A CABO EN COLOMBIA

3.1 Proyectos de ley antes de esta iniciativa

Desde el año 2010 el Congreso de la República ha dado muestras de interés para reformar y ajustar el régimen de propiedad horizontal a las demandas y realidades de la actualidad.

Fueron varios los ejercicios encaminados a reformar o adicionar esta ley como el Proyecto de Ley número 007 de 2010 Cámara, por la cual se modifica la Ley 675 de 2001 y se establecen otras disposiciones, cuyos autores fueron la honorable Senador Alexandra Moreno Piraquive, honorable Senador Carlos Alberto Baena López, honorable Senador Manuel Antonio Virgüez Piraquive y honorable Representante Gloria Stella Díaz Ortiz.

En 2015 se presentó el Proyecto de Ley número 213 de 2015 Cámara, *por medio del cual se adicionan y complementan algunos artículos a la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal*, cuyo autor fue el Representante Nicolás Albeiro Echeverry.

En este mismo año el Representante Mauricio Gómez Amín presenta el Proyecto de Ley número 214 de 2015 Cámara, *por la cual se modifica la Ley 675 de 2001 y se adicionan unos artículos*.

La Representante Olga Lucía Velásquez presenta el Proyecto de Ley número 120 de 2015 Cámara, *por medio de la cual se modifica la Ley 675 de 2001 sobre régimen de propiedad horizontal y se dictan otras disposiciones*, acumulado con el Proyecto de

²⁷ Corte Constitucional. Sentencia T-752 de 1999. Magistrado ponente: Alejandro Martínez Caballero.

²⁸ Corte Constitucional Colombiana. Sentencia C-782 de 2004. Magistrado ponente: Rodrigo Uprimny Yepes.

Ley número 022 de 2015 Cámara, por medio del cual se adicionan y complementan algunos artículos a la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal.

Para el 2016 se radica el Proyecto de Ley número 131 de 2016 Cámara, presentado por la Representante a la Cámara Olga Lucía Velásquez, acumulado con el Proyecto de Ley número 228 de 2018 Senado presentado por el Senador Juan Manuel Galán.

Finalmente para el año 2020 los honorables representantes José Daniel López Jiménez, José Jaime Uscátegui Pastrana y John Jairo Bermúdez y las honorables senadoras Angélica Lozano Correa y Paloma Susana Valencia Laserna presentan el Proyecto de Ley número 301 de 2020, *por medio de la cual se expide el régimen de la propiedad horizontal en Colombia y se dictan otras disposiciones*.

El Proyecto de Ley número 205 de 2022 Cámara, fue radicado el día 21 de septiembre de 2022, siendo sus autores los Representantes a la Cámara el honorable Representante Óscar Hernán Sánchez León, honorable Representante Carlos Felipe Quintero Ovalle, honorable Representante Álvaro Leonel Rueda Caballero, honorable Representante Carlos Adolfo Ardila Espinosa, honorable Representante Juan Carlos Wills Ospina, honorable Representante Karyme Adriana Cotes Martínez, honorable Representante Jorge Méndez Hernández, honorable Representante José Jaime Uscátegui Pastrana y honorable Representante Luis Eduardo Díaz Matéus.

El proyecto de ley fue publicado en la *Gaceta del Congreso* número 1239 de 2022.

El Proyecto de Ley número 282 de 2022 Cámara, fue radicado el día 16 de noviembre de 2022, siendo sus autores los Representantes a la Cámara honorable Representante Olga Lucía Velásquez Nieto, honorable Representante Gloria Liliana Rodríguez Valencia, honorable Representante Olga Beatriz González Correa, honorable Representante José Jaime Uscátegui Pastrana, honorable Representante Wilmer Yair Castellanos Hernández, honorable Representante Juan Camilo Londoño Barrera y honorable Representante Gloria Elena Arizabaleta Corral.

El proyecto de ley fue publicado en la *Gaceta del Congreso* número 1446 de 2022.

PONENTES

Coordinador(es): honorable Representante Óscar Hernán Sánchez León, honorable Representante José Jaime Uscátegui Pastrana.

Honorable Representante Jorge Méndez Hernández, honorable Representante Jorge Eliécer Tamayo Marulanda, honorable Representante Delcy Esperanza Isaza Buenaventura, honorable Representante Alirio Uribe Muñoz, honorable Representante Duvalier Sánchez Arango, honorable Representante James Hermenegildo Mosquera Torres, honorable Representante Marelen Castillo Torres y honorable Representante Luis Alberto Albán Urbano.

A la postre el Proyecto de Ley número 205 de 2022 Cámara se acumuló con el Proyecto de Ley número 282 de 2022 Cámara.

Se aprobó proposición radicada el 18 de octubre de 2022 para adelantar audiencias públicas en los siguientes departamentos y municipios:

- Cundinamarca se realizó dos (2) audiencias públicas en los municipios de Funza y Cajicá el 30 y 31 de enero de 2023.
- Bogotá, D. C., se realizó dos (2) audiencias públicas en las localidades de Suba y Kennedy el 6 de febrero y 9 de febrero de 2023.
- Tolima se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Ibagué el 10 de febrero 2023.
- Meta se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Villavicencio el 2 de marzo de 2023.
- Santander se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Bucaramanga el 3 de marzo de 2023.
- Valle del Cauca se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Cali el 13 marzo de 2023.
- Boyacá se realizó una (1) audiencia pública en el municipio de Tunja el 24 de marzo de 2023.

3.2. Audiencias públicas y observaciones al proyecto de ley.

Las intervenciones ciudadanas recibidas en desarrollo de las audiencias públicas entre el 30 de enero de 2023 al 24 de marzo del 2023, que se describen a continuación y podrán ser consultadas en la gaceta de la Comisión Primera Cámara:

3.2.1 Audiencia pública Funza (Cundinamarca) 30 de enero de 2023

Con la asistencia de 59 personas y la intervención de 29 personas, se resaltaron aspectos de los Proyectos de Ley número 205 y 282 Cámara 2022, las intervenciones se centraron en los siguientes aspectos:

- Las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal sean permitidas o prohibidas, sin que vulnere los derechos de los propietarios, algunos de los asistentes manifiestan que pueden generar confusión, intranquilidad y conflictos en las propiedades horizontales, así mismo, personas manifiestan que es una fuente de ingresos y generación de empleos que aportan a la economía del país.
- Para algunos de los asistentes existe la inconveniencia de reformar la Ley 675 de 2001.
- En los componentes de la Inspección, Control y Vigilancia, el Registro Único de Administradores, el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, resaltan la importancia de incorporarlos en el proyecto de ley.
- Expresan que se debe realizar un mayor análisis en la integración por etapas y la entrega de los bienes comunes.

• Genera limitación a la libertad de oficio del administrador de propiedad horizontal con el régimen sancionatorio.

• Resaltan la importancia que los administradores tengan idoneidad frente al manejo de la propiedad horizontal, evaluando los perfiles y sus competencias, exigir la formación técnica del administrador.

• Destacan la inclusión de las nuevas tecnologías de la información y sistema Gestión Documental.

3.2.2 Audiencia pública Cajicá (Cundinamarca) 31 de enero de 2023

Con la asistencia de 61 personas y la intervención de 22 personas, se resaltaron aspectos de los Proyectos de Ley número 205 y 282 Cámara 2022, las intervenciones se centraron en los siguientes aspectos:

• Representantes de plataformas turísticas manifiestan la importancia de la vivienda turística en la economía colombiana, siendo una opción para sus propietarios y para los viajeros.

• Solicitan la eliminación de la multijunta como órgano de dirección de la persona jurídica en las propiedades horizontales de primer nivel.

• Los asistentes hacen referencia al sistema de peritaje en casos de renuencia a recibir o entregar estas zonas, como una manera de solucionar los conflictos que se dan entre el propietario inicial y el nuevo propietario a la hora de hacer entrega o recibido de los bienes comunes.

• Resalta la importancia de crear un protocolo violencia intrafamiliar, las autoridades territoriales coadyuvan a la sensibilización dentro de las propiedades horizontales.

• En las intervenciones la importancia de la creación del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, sin embargo, les preocupa que las cámaras de comercio lo administren, porque generaría un costo adicional en las propiedades horizontales como en los registros y solicitud de certificados.

3.2.3 Audiencia pública Suba (Bogotá) 6 de febrero de 2023.

Con la asistencia de 30 personas y la intervención de 9 personas, se resaltaron aspectos de los Proyectos de Ley número 205 y 282 Cámara 2022, las intervenciones se centraron en los siguientes aspectos:

• Intervienen jóvenes empresarios del sector turismo, quienes manifiestan que mediante estas aplicaciones generan oportunidades económicas para los propietarios de los inmuebles y apoyo a las MiPyMes.

• Asistentes manifiestan su inconformismo frente a la vivienda turística, puesto que genera problemas de convivencia en las propiedades horizontales.

• Solicitan que se generen obligaciones a las constructoras frente a sus responsabilidades en la entrega de las obras.

• Los ciudadanos manifiestan que los administradores deben tener un perfil idoneidad para el manejo de la propiedad horizontal, se debe exigir la formación educativa del administrador.

3.2.4 Audiencia pública Kennedy (Bogotá) 9 de febrero de 2023.

En esta audiencia pública se presentan posiciones que resaltan la importancia de la intención del proyecto en lo concerniente a la vivienda turística, expresando que esta representa una oportunidad de desarrollo y de crecimiento económico, que representa oportunidades económicas para jóvenes, y para las familias, en conjunto con la implementación de tecnologías, por lo que es necesario que el proyecto de ley contemple el uso de la vivienda turística, de la manera que lo hace el Proyecto de Ley número 205. Como también, desde la voz de varios administradores de propiedad horizontal, expresan la necesidad de generar mecanismos que permitan tratar los problemas de convivencia que se generan en las comunidades, para esto plantean que las capacitaciones son una herramienta útil, para dar tratamiento a estas problemáticas.

Como sugerencias en concreto al proyecto de ley, se postuló en una intervención que se debe incluir, el exigir una póliza de responsabilidad contractual a los administradores, de igual manera se dice que es necesario el profesionalizar el oficio de administradores, así como poner añadir funciones, y prohibiciones al Consejo de Administración (no se especifica cuáles, lo que se traduce en reestructurar las funciones que este tiene). Para concluir, se recalca que el principal punto de esta asamblea fue el tema de la vivienda turística, en donde se presentaron posiciones a favor que se resumen en lo descrito anteriormente y en contra, cuyo argumento es que esto trae desorden e inseguridad a la propiedad horizontal.

3.2.5 Audiencia pública Ibagué (Tolima) 10 de febrero 2023.

Se expresan falencias en cuanto al recibimiento de las zonas y bienes comunes, pues enuncian que esto no lo puede realizar un sólo perito como lo plantean los proyectos de ley, por el contrario, lo debe realizar un equipo multidisciplinar dada la diversidad de bienes que se reciben en un proyecto de propiedad horizontal, aduciendo que un sólo perito no tiene el conocimiento técnico de la totalidad de bienes y documentos de los que se entrega. Acerca de las zonas comunes, fueron múltiples voces las que alegaron que actualmente se sufre una problemática en torno a su recibimiento, dado que la ley estipula que en el momento en que se traslade el residente a la propiedad horizontal, la constructora realiza su entrega. Sin embargo, al hacer entrega su garantía dura un año, pero muchos de los residentes demoran más de un año en llegar a la propiedad, por lo que,

al momento de su llegada, las zonas comunes ya no cuentan con garantía.

En cuanto a recomendaciones, se expresó que el proyecto de ley debe ser implementado en un tiempo de dos años, no de cinco como es propuesto. A su vez, se enuncia como necesario que se especifiquen tácitamente los requisitos para ejercer como administrador de propiedad horizontal, pues se alega que personas sin el conocimiento necesario, están llegando a desempeñar estos cargos y funciones, lo que se ha traducido en inconvenientes y errores que afectan negativamente la comunidad de determinada propiedad horizontal.

Se mencionó que es importante el papel del Registro Único Nacional de Administradores, siendo este el ente de vigilancia de estos, adicionalmente que este sea el encargado de expedir la certificación de representación legal, actualmente el proceso de expedición es sumamente demorado. Finalmente, se realizan llamados a la necesidad de capacitación y creación de mecanismos de resolución efectivos para los problemas de convivencia que vive la comunidad de una propiedad horizontal.

3.2.6 Audiencia pública Villavicencio (Meta) 2 de marzo de 2023.

Con la asistencia de 26 personas y la intervención de 11 personas, se resaltaron aspectos de los Proyectos de Ley número 205 y 282 Cámara 2022, las intervenciones se centraron en los siguientes aspectos:

- Los asistentes manifiestan que se incluya la capacitación y formación para las personas que viven en una propiedad horizontal, para la sana convivencia y resolución de conflictos.
- Se debe promover la constitución de propiedad horizontal en centros comerciales.
- Los ciudadanos manifiestan la posibilidad de inversiones públicas en las propiedades privadas.
- Promover el ejercicio de reciclaje en las propiedades horizontales contribuyendo a la preservación del planeta.

3.2.7 Audiencia pública Bucaramanga (Santander) 3 de marzo de 2023.

En esta audiencia pública, en cuanto a las principales problemáticas enunciadas se encontró en primer lugar, que, en torno a la vivienda turística, postulando que esta debe ser diferenciada y prohibida en la propiedad horizontal destinada para residencia. Por lo que se deben crear figuras como condominios destinados para la vivienda turística, se expone que este fenómeno que está ocurriendo en la actualidad causa impactos negativos en la seguridad de la comunidad que habita la propiedad horizontal, como también constituye una competencia desleal con el sector hotelero. De igual manera, se hace manifiesto un descontento con la cantidad presupuestada que se debe gastar en materia de impuestos y servicios públicos, exhortando a que este debe ser uno de los aspectos abordados urgentemente, pues

el sostenimiento de la propiedad horizontal y la inversión en ella se ven gravemente perjudicada.

Como sugerencia concreta, se enuncia que el Consejo de Administración sea el responsable de hacer requerimientos en torno a la inspección y vigilancia de la propiedad horizontal, en el caso en el que estos no sean cumplidos, este sea el encargado de remitir esto a la autoridad de policía competente. En esta audiencia pública nuevamente se resaltó la necesidad de registro de los administradores, como también de la profesionalización especializada.

3.2.8 Audiencia pública Cali (Valle del Cauca) marzo 13 de 2023.

En esta se exponen problemáticas en torno al régimen de propiedad horizontal actual, como lo es en la creación de los reglamentos iniciales por parte de los constructores, las entidades territoriales demoran mucho tiempo en dar representación legal a administradores, se identificaron por parte de ponentes retos que tiene la iniciativa legislativa sobre la Propiedad Horizontal como profesionalización del oficio, no con carrera sino con certificaciones específicas sobre la materia en diversas profesiones que se relacionen, crear el Registro Nacional de administradores, exigir el uso de tecnologías a fin de evitar más contaminación ambiental, garantizar la participación activa de la comunidad y consolidar una completa trazabilidad de los actos y el devenir de la copropiedad.

En cuanto a aportes que se realizan al proyecto en puntos concretos el presidente de la Asociación de Centros Comerciales de Colombia, solicita que la propiedad horizontal no rija a los centros comerciales, dado que la naturaleza propia de un centro comercial puede verse afectada por normativa de este tipo. En adición, desde diversos sectores que intervinieron en la asamblea, se solicita que se otorguen las herramientas para la capacitación en temas de convivencia que incluyen la tenencia de mascotas, el cuidado de las zonas comunes y la no reforma de exteriores que afecten a la comunidad de la propiedad horizontal.

4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL PROYECTO

9.1. Objeto y contenido del proyecto de ley.

4.1.1. Objeto.

La presente iniciativa tiene por objeto reformar y adicionar la Ley 675 de 2001, con el fin de actualizar el Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, regulando las responsabilidades y competencias de la representación legal y la administración de los inmuebles sometidos a dicho régimen. Su propósito es garantizar transparencia, idoneidad y eficiencia en la gestión, prevenir riesgos sociales derivados de la inequidad, la falta de acceso a la propiedad, la ineficiencia y la ausencia de control, y responder a las nuevas formas de organización urbanística y a las necesidades de los distintos actores que participan en la propiedad horizontal.

4.1.2. Puntos que se pretenden modificar

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

La determinación de los requisitos para el ejercicio de la administración de propiedad horizontal, incluyendo formación académica especializada y la inclusión de nuevas herramientas para una mayor transparencia y eficiencia en la gestión de los bienes comunes. Hacia el objetivo de la profesionalización de la actividad del administrador, debe considerarse el acervo académico que le permita a una persona atender las necesidades de cada propiedad horizontal, según sean sus circunstancias y características.

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

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

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

Por su parte, el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, inscribirá a las personas naturales y jurídicas que cumplan con los requisitos para el ejercicio de la actividad, así como las eventuales anotaciones por sentencias que le brinden a la comunidad un criterio justo en los procesos de su selección. En el desarrollo de estos dos conceptos se consagra el surgimiento de

la Cámara Colombiana de Propiedad Horizontal como un ente para administrar esos registros. Así mismo permite la categorización de la actividad administradora, atendiendo el tipo de copropiedad objeto de la misma, definiendo requisitos básicos y adicionales que especialicen y brinden idoneidad al administrador. Resulta de trascendental importancia el fomento de la administración de estos registros, encargada a una entidad autor regulatoria que cumpla con los requisitos de especialidad y representatividad para merecerlo.

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

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

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

- **Recepción de Bienes Comunes**

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

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

4.1.3 Contenido del proyecto de ley y consideraciones de los ponentes

La presentación del proyecto de ley de Propiedad Horizontal en Colombia responde a la necesidad de actualizar y fortalecer el régimen de propiedad horizontal en el país, pues este presenta una normatividad que no encierra múltiples situaciones que se han convertido en vacíos que urge una regulación específica y compiladora de las normas dispersas, con el fin de solucionar las falencias y vacíos jurídicos que se han presentado y mejorar la gestión de los edificios en esta modalidad de propiedad horizontal.

La modificación propuesta al régimen de propiedad horizontal busca comprender la importancia de una regulación específica y compiladora de las normas dispersas; con el objetivo de solucionar falencias, evitar interpretaciones en contra de los propietarios y llenar los vacíos jurídicos que se han presentado para mejorar la modalidad de la propiedad horizontal y garantizar la convivencia armonía en estas.

La propiedad horizontal ha ganado una importancia significativa en los últimos años. Esto se debe a que cada vez son más las personas que optan por vivir bajo esta modalidad de propiedad, ya que les permite acceder a viviendas en zonas urbanas y con servicios y comodidades que no podrían tener de otra manera.

Sin embargo, el régimen de propiedad horizontal en Colombia ha presentado diversas falencias y vacíos jurídicos que han generado conflictos y dificultades para su correcta aplicación y gestión. Entre ellos, se destacan la falta de claridad en la regulación de las asambleas de copropietarios, la falta de herramientas para el control y gestión de la administración de los edificios y la falta de garantías para la protección de los derechos de los copropietarios y los trabajadores vinculados a la propiedad horizontal.

Por esta razón, el proyecto de ley de Propiedad Horizontal en Colombia busca actualizar y fortalecer el marco normativo que regula esta modalidad de propiedad, con el fin de mejorar su gestión y proteger los derechos de los copropietarios y trabajadores.

El proyecto de ley busca solucionar algunos de los problemas más comunes que se han presentado en la gestión de los edificios bajo esta modalidad de propiedad, como el fortalecimiento de la figura del administrador de propiedad horizontal, la falta de claridad en la regulación de las asambleas de copropietarios, la falta de herramientas para el control y gestión de la administración de los edificios y la falta de garantías para la protección de los derechos de los copropietarios y trabajadores.

La propiedad horizontal como institución, desarrolla una política social y de urbanismo. En relación con el urbanismo, la arquitectura de la propiedad horizontal permite racionalizar estructuralmente los espacios, al posibilitar el alojamiento de un mayor número de personas en las alturas, con una reducción del expansionismo

territorial y, la valorización del uso del suelo. En lo social, y teniendo en cuenta que, en las grandes ciudades, el metro cuadrado ha incrementado su valor, este tipo de estructuras permiten la reducción de costos de vivienda y mejoran el acceso a los servicios públicos domiciliarios, sin afectar los costos para los prestadores del servicio, toda vez que la concentración sin gran extensión de superficie, optimiza el funcionamiento. A su vez, en las últimas décadas, el desarrollo urbanístico ha integrado centros comerciales, centros de negocios, centros hospitalarios, conjuntos residenciales y campestres, edificios y locales comerciales, colegios, cementerios, macro proyectos de viviendas de interés social y de interés prioritario. Es decir, un complejo de agrupaciones para diferentes usos, que, sin lugar a dudas, permiten las relaciones sociales, aunque también incrementan los conflictos.

A nivel nacional, de acuerdo con cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), en el primer semestre del 2018, en lo que se refiere a VIS, se reportaban 8259 unidades de casas y 54.395 apartamentos. Por su parte, en el segundo semestre del 2019, se reportaron 7988 unidades de casas y 55.209 apartamentos.

En tanto, en lo que se respecta a vivienda no VIS, se reportaron en el primer semestre 9.676 casas y 138.555 apartamentos; y en el segundo semestre, 9637 casas y 128.089 apartamentos.

La firma Raddar identificó, con base en las cifras del DANE sobre el censo de las edificaciones del año 2018, previamente citado, que más del 60% de la población del país vive en propiedad horizontal. En comparación con cifras de hace 30 años, en donde más del 80% de la población habitaba en casas. Este fenómeno ha originado que se hable de “minimunicipios” o “microciudades”.

Por su parte, en el segundo trimestre del 2018, se inició la construcción de 33.971 unidades de vivienda, donde 28.234 se destinaron a apartamentos, lo que evidencia que el fenómeno de la propiedad horizontal continúa en crecimiento en nuestro país.

A su vez, en lo que respecta a nuevas obras en el año 2019, de acuerdo con cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), en lo que respecta a apartamentos, se contaba con un área total construida de 2.636.797 metros cuadrados, siendo el mayor tipo de área culminada de las diez categorías que comprende el estudio.

De acuerdo con estudios realizados por el IDPAC, entre enero y junio del 2018, los conflictos que más reportó la comunidad de Bogotá – en el área de atención al usuario – están relacionadas con el administrador (25 %), manual de convivencia (12 %), ruido (8 %), multas y sanciones (5 %), manejo de dinero (5 %) y revisor fiscal (5 %).

Por todo lo anterior, la Propiedad Horizontal se ha convertido en un tema clave en la industria inmobiliaria en Colombia, así como en la vida cotidiana de muchos ciudadanos que habitan en estos conjuntos residenciales. Su adecuada administración

y gestión contribuye a mejorar la calidad de vida de los habitantes y a preservar el valor de los bienes inmuebles.

Los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal

Durante las audiencias públicas realizadas existieron discusiones de fondo sobre los vacíos jurídicos que existen ante la antigüedad de la norma de propiedad horizontal, la cual no se adapta a las nuevas dinámicas de relacionamiento de los individuos y de estos con los servicios que ofrece la tecnología. Es aquí donde existe un giró en torno a comprender las nuevas dinámicas de las propiedades horizontales y entre ellos se encontraba la regulación de los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal y el aumento que este ha tenido en diversas zonas del país. Es una actividad que se ha extendido no solo a las grandes ciudadanas, sino a pequeños territorios estratégicos para la proyección del turismo.

Es por ello, que la iniciativa legislativa comprende una propuesta de adicionar un artículo a la Ley 675 de 2001, buscando con este resolver los inconvenientes jurídicos que se presentaban en la interpretación de las prohibiciones o autorización de este tipo de actividades. Estableciendo en la redacción que: ***"los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal está permitida, salvo que la asamblea de copropietarios lo prohíba mediante mayoría calificada".***

La redacción propuesta parte de la realidad, de la existencia de propiedades horizontales dedicadas a los servicios turísticos y de hospedaje; por ello, atendiendo a que la asamblea de copropietarios es el máximo órgano rector se establece que es está la llamada a prohibir estas actividades si así lo deciden las mayorías.

De igual forma y con el objetivo de avanzar en la formalidad, se establece que para el desarrollo de esta actividad se deberá cumplir con todos los documentos exigidos por la normatividad vigente, partiendo de la inscripción en el Registro Nacional de Turismo y demás disposiciones y requisitos que se exijan en las plataformas tecnológicas y en las normas que se llegaren a desarrollar.

En Colombia, el Sector turismo, ha sido pionero en regulación de plataformas digitales en Colombia. A través del Decreto número 1836 de 2021, se establecen nuevas medidas relacionadas con el RNT y las obligaciones de los operadores de las plataformas digitales de servicios turísticos.

Las cifras que reporta AIRBNB es que se encuentran presentes en todas las capitales y en el 80% de municipios, hay territorios donde no hay hoteles, pero si alojamiento temporal.

- En 2021, los resultados demuestran que los huéspedes que reservaron sus estancias a través de la plataforma gastaron US\$899 millones, lo que equivale al 14,7% de la actividad turística directa en el país, de este total, US\$554 millones fueron aportes directos al PIB jalónando 64.000 empleos

en Colombia y US\$274 millones a los ingresos de los anfitriones²⁹.

Refiere el estudio realizado por Oxford Economics que: ***"El impacto directo del gasto que hicieron en Colombia los huéspedes que reservaron sus estancias a través de Airbnb fue de US\$899 millones en el 2021, equivalente al 14,7% de la actividad turística directa en el país.*** En el 2021 con la ley de Turismo se reguló la prestación de los servicios de alojamiento y hospedaje por medio de plataformas electrónicas; pero nada se dijo de la reglamentación en propiedad horizontal y ahí fue donde empezó todo el problema de si la decisión la tomaban los administradores, el consejo de administración o la asamblea de co-propietarios. Es un vacío jurídico, estamos hablando de una norma del 2001 que no previó los alcances del internet.

Evidencia la información anterior, como la vivienda turística se ha convertido en un actor clave para el impulso de este sector económicos; esta tesis es apoyada por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo quien ha reconocido en concepto emitido para la presente iniciativa legislativa, la importancia del uso de los inmuebles sometidos a propiedad horizontal para el fomento y diversificación de la oferta de alojamiento y con ello la generación de más turísticas, nómadas digitales y beneficios económicos a nivel local y nacional.

Es aquí donde se torna de gran importancia que el régimen de propiedad horizontal avance en aprovechar las regulaciones dadas por las normas de turismo y reconozca la importancia de autorizar en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal la prestación de los servicios turísticos bajo los parámetros dispuestos por el marco jurídico existente.

5. MARCO LEGAL PROPIEDAD HORIZONTAL

- Ley 182 de 1948, sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio.
- Ley 16 de 1985, por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal.
- Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.
- Sentencia T-233 de 1994. Magistrado ponente. Carlos Gaviria Díaz.
- Sentencia T-345 de 1996. Magistrado ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.
- Sentencia T-752 de 1999. Magistrado ponente: Alejandro Martínez Caballero.
- Sentencia C-488 de 2002. Magistrado Ponente: Álvaro Tafur Galvis. Corte Constitucional.
- Sentencia C-318 de 2002. Demanda de inconstitucionalidad en contra de los artículos 1°, 3°, parcial, 32, parcial, 37, parcial, 39, parcial, 42,

²⁹ Oxford Economics. (2022). "Impacto Económico de Airbnb en Colombia".

parcial, 43, parcial, 44, parcial, 45, parcial, 47, parcial, 49, parcial, 50, parcial, 51, parcial, 53, parcial, 58, parcial, 59, parcial, y 62, parcial, de la Ley 675 de 2001.

- Sentencia C-782 de 2004 Magistrado ponente (e): Rodrigo Uprimny Yepes.

Decreto Extraordinario 1286 de 1948. Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio.

- Decreto número 1335 de 1959. Por el cual se reglamenta la Ley 182 de 1948

- Decreto número 107 de 1983. Por el cual se reglamenta la Ley 182 de 1948, el numeral 6 del artículo 4º del Decreto número 2610 de 1979 y se derogan algunas disposiciones

5.1 Fundamentos jurídicos de la competencia del Congreso para regular la materia Constitucional:

“... ARTÍCULO 114. Corresponde al Congreso de la República reformar la Constitución, hacer las Leyes y ejercer control político sobre el gobierno y la administración.

El Congreso de la República, estará integrado por el Senado y la Cámara de Representantes... ”.

“... ARTÍCULO 150. Corresponde al Congreso hacer las Leyes. Por medio de ellas ejerce las siguientes funciones:

1. Interpretar, reformar y derogar las Leyes”.

6. CONFLICTOS DE INTERÉS

Según lo establecido en el artículo 3º de la Ley 2003 de 2019, corresponde al ponente de un proyecto de ley enunciar las posibles circunstancias en las que se podría incurrir en conflicto de interés por parte de los congresistas que participen de la discusión y votación del proyecto de ley. En ese sentido, señala el artículo 1º de la Ley 2003 de 2019 lo siguiente:

El artículo 286 de la Ley 5ª de 1992 quedará así:

ARTÍCULO 286. Régimen de conflicto de interés de los congresistas. Todos los congresistas deberán declarar los conflictos de intereses que pudieran surgir en el ejercicio de sus funciones. Se entiende como conflicto de interés una situación donde la discusión o votación de un proyecto de ley o acto legislativo o artículo, pueda resultar en un beneficio particular, actual y directo a favor del congresista.

a) Beneficio particular: aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas a las que se encuentre formalmente vinculado;

b) Beneficio actual: aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión;

c) Beneficio directo: aquel que se produzca de forma específica respecto del congresista, de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

En relación con el presente proyecto de ley de reforma a la Ley 675 de 2001, se considera que no se configuran causales de conflicto de interés, dado que se trata de una iniciativa de carácter general, impersonal y abstracta, orientada a actualizar el Régimen de Propiedad Horizontal para mejorar la convivencia, la eficiencia administrativa, la profesionalización de la gestión y la sostenibilidad en las comunidades sometidas a dicho régimen. La propuesta no genera beneficios particulares, directos ni actuales para los congresistas, y se fundamenta en principios de transparencia, equidad y bienestar colectivo.

No obstante, cada congresista conserva el deber de evaluar y declarar, de manera individual, si llegara a existir alguna circunstancia específica que pueda generar un impedimento en su participación, garantizando así la transparencia y la imparcialidad en el trámite legislativo.

7. IMPACTO FISCAL

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7º de la Ley 819 de 2003, por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones, es necesario precisar que el presente proyecto de ley no genera gastos adicionales al erario público, toda vez que sus efectos se entienden incorporados dentro de los presupuestos anuales y del Marco Fiscal de Mediano Plazo, en armonía con el Plan Operativo Anual de Inversión. Por lo tanto, su implementación no implicará la creación de nuevas fuentes de financiación ni la destinación de recursos extraordinarios diferentes a los ya previstos en el Presupuesto General de la Nación.

En este contexto, debe recordarse que la Corte Constitucional ha sido enfática en señalar que el análisis del impacto fiscal de las iniciativas legislativas no puede convertirse en una barrera para el ejercicio de la función legislativa ni en un obstáculo para la producción normativa. Así lo estableció en la **Sentencia C-490 de 2011**, al indicar que:

“El mandato de adecuación entre la justificación de los proyectos de ley y la planeación de la política económica, empero, no puede comprenderse como un requisito de trámite para la aprobación de las iniciativas legislativas, cuyo cumplimiento recaiga exclusivamente en el Congreso. (...) Aceptar una interpretación de esta naturaleza constituiría una carga irrazonable para el Legislador y otorgaría un poder correlativo de veto al Ejecutivo, a través del Ministerio de Hacienda, respecto de la competencia del Congreso para hacer las leyes, lo cual resulta incompatible con el principio democrático y el equilibrio de poderes”.

De igual manera, en la Sentencia C-502 de 2007, la Corte reiteró que el impacto fiscal no puede desproporcionadamente limitar la capacidad de iniciativa del Congreso, ni trasladar en forma exclusiva al Legislativo la carga técnica de establecer la viabilidad presupuestal de cada norma, ya que dicha valoración corresponde principalmente al Gobierno nacional, a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

En consecuencia, es claro que si bien los congresistas y las cámaras legislativas tienen la responsabilidad de considerar el esfuerzo fiscal que pueda implicar un proyecto de ley, el análisis técnico y financiero corresponde al Gobierno, quien cuenta con las herramientas necesarias para determinar con rigor el impacto y, en caso de ser necesario, advertir la inviabilidad presupuestal de una iniciativa.

En relación con el presente proyecto de ley de reforma a la Ley 675 de 2001, cabe precisar que se centra en la actualización normativa del Régimen de Propiedad Horizontal, regulando aspectos

administrativos, jurídicos y técnicos de la gestión de copropiedades, y no contempla disposiciones que impliquen erogaciones directas adicionales. Por ende, no genera un impacto fiscal adicional distinto al ya contemplado en el marco fiscal vigente.

No obstante, y en cumplimiento del principio de responsabilidad fiscal, se tendrá en cuenta la posición técnica del Ministerio de Hacienda y Crédito Público frente a la iniciativa, garantizando que su aplicación se enmarque en la regla fiscal, en el principio de sostenibilidad de las finanzas públicas y en los parámetros de transparencia y eficiencia establecidos en la Ley 819 de 2003.

En conclusión, el presente proyecto de ley **no afecta negativamente las finanzas del Estado**, se ajusta al Marco Fiscal de Mediano Plazo y responde a lo que la jurisprudencia constitucional ha reiterado: que el impacto fiscal no puede ser un impedimento para legislar, sino un criterio de evaluación técnica que debe armonizarse con el ejercicio democrático y la función normativa del Congreso.

8.

TEXTO ACUMULADO

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>“POR MEDIO DEL CUAL SE REFORMA Y ADICIONA LA LEY 675 DE 2001, RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”</p> <p>EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA</p> <p>DECRETA</p> <p>Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene como objeto modificar y adicionar la Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, regular y establecer responsabilidades y competencias del ejercicio de la gestión de representación legal y administración de los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad; falta de transparencia y posible engaño o detrimento del factor de valorización de las unidades privadas de los propietarios o del bienestar de los residentes o usuarios. El ejercicio de la representación legal debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.</p>	<p>“POR LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001 Y SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL”</p> <p>EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA</p> <p>DECRETA</p> <p>Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene por objeto reformar la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia.</p>	<p>“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001, SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”</p> <p>EL CONGRESO DE COLOMBIA</p> <p>DECRETA</p> <p>Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene por objeto reformar la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>Artículo 3º. Definiciones. Para efectos de la presente ley se entenderán como:</p> <p>a) Representación Legal: Es la actividad ejercida por persona natural o jurídica en virtud de un manifiesto del Consejo de Administración o Asamblea de Propietarios de bienes privados que como tal la faculta, para celebrar en su nombre negocios jurídicos y cumplir con las funciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal.</p> <p>b) Administrador delegado: Persona designada por el Representante Legal para la ejecución de actividades operativas relacionadas con la administración al interior de una copropiedad.</p> <p>Administrador Provisional: Propietario Inicial o Persona Natural o jurídica contratada por aquel para que ejerza la representación legal y la administración de la copropiedad mientras se cumple la condición de la construcción y enajenación de un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <p>d) Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal: Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Administradores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los administradores, de conformidad con lo establecido en la presente ley;</p> <p>e) Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal: Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de la Actividad en donde se inscribe, conserva y actualiza información de la representación legal de las personas jurídicas conformadas por los propietarios de unidades privadas que se someten al Régimen de Propiedad Horizontal, cualquiera sea el uso desarrollado en ellas, de conformidad con lo establecido en la presente ley;</p>	<p>Artículo 4º. Modifíquese el artículo 3º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 3º. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:</p> <p>Administrador de propiedad horizontal. Es la persona natural o jurídica debidamente capacitada para representar legamente a la persona jurídica de la propiedad horizontal y administrar los bienes y servicios comunes. Para ejercer la administración directamente o por encargo de una persona jurídica, deberá encontrarse inscrita en el Registro Único de Administradores de Propiedad horizontal.</p> <p>Acta de Asamblea: Documento escrito o digital que consigna lo discutido y decidido en la asamblea, incluyendo asistentes, quórum, votaciones, decisiones y observaciones. Debe ser firmada por el presidente y el secretario de la asamblea y conservarse debidamente.</p> <p>Área privada construida. Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes de conformidad con las normas legales.</p> <p>Área privada libre. Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo cubierta, y que se encuentra totalmente deslindada de las áreas comunes, de conformidad con las normas legales.</p> <p>Asamblea General de Copropietarios: Órgano supremo de decisión de la propiedad horizontal, integrado por todos los propietarios o sus representantes debidamente acreditados, que ejerce sus funciones de conformidad con la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Es la instancia máxima de deliberación y decisión sobre los asuntos comunes de la copropiedad.</p>	<p>Artículo 4º. Modifíquese el artículo 3º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>“Artículo 3º. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:</p> <p>Administrador de propiedad horizontal. Es la persona natural o jurídica en virtud de un manifiesto del Consejo de Administración o Asamblea de Propietarios de bienes privados que, como tal la facultá, debidamente capacitada para representar legamente a la persona jurídica de la propiedad horizontal y administrar los bienes y servicios comunes. Para ejercer la administración directamente o por encargo de una persona jurídica, deberá encontrarse inscrita en el Registro Único de Administradores de Propiedad horizontal.</p> <p>Administrador Provisional: Propietario Inicial o Persona Natural o jurídica contratada por aquel para que ejerza la representación legal y la administración de la copropiedad mientras se cumple la condición de la construcción y enajenación de un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p> <p>Acta de Asamblea: Documento escrito o digital que consigna lo discutido y decidido en la asamblea, incluyendo asistentes, quórum, votaciones, decisiones y observaciones. Debe ser firmada por el presidente y el secretario de la asamblea y conservarse debidamente.</p> <p>Área privada construida. Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes de conformidad con las normas legales.</p> <p>Área privada libre. Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo cubierta, y que se encuentra totalmente deslindada de las áreas comunes, de conformidad con las normas legales.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Asamblea Ordinaria: Reunión que debe celebrarse obligatoriamente una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al cierre del ejercicio presupuestal, para tratar asuntos como aprobación de estados financieros, presupuesto anual, elección de órganos de administración y vigilancia, entre otros temas previstos en la ley o el reglamento.</p> <p>Asamblea Extraordinaria: Reunión que puede convocarse en cualquier momento del año cuando lo exijan las necesidades del edificio o conjunto, por iniciativa del administrador, del revisor fiscal, del consejo de administración (si lo hay) o de un número plural de propietarios que represente al menos una cuarta parte (1/4) de coeficientes. Solo puede tratar los asuntos expresamente indicados en el orden del día.</p> <p>Asamblea por delegados: Modalidad de asamblea de copropietarios, que se realiza a través de la presencia de los delegados elegidos por los copropietarios para su representación, conforme a la reglamentación aprobada por la asamblea de copropietarios.</p> <p>Asamblea Presencial: Modalidad de reunión de la asamblea general que se realiza con la presencia física de los copropietarios o sus representantes en un lugar determinado, según convocatoria formal, en cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley y el reglamento.</p> <p>Asamblea No Presencial o Virtual: Reunión de la asamblea general realizada a través de medios electrónicos o tecnológicos que permitan la comunicación simultánea o sucesiva de los participantes, garantizando la autenticidad de las decisiones y la conservación del soporte digital.</p>	<p>Asamblea General de Copropietarios: Órgano supremo de decisión de la propiedad horizontal, integrado por todos los propietarios o sus representantes debidamente acreditados, que ejerce sus funciones de conformidad con la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Es la instancia máxima de deliberación y decisión sobre los asuntos comunes de la copropiedad.</p> <p>Asamblea Ordinaria: Reunión que debe celebrarse obligatoriamente una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al cierre del ejercicio presupuestal, para tratar asuntos como aprobación de estados financieros, presupuesto anual, elección de órganos de administración y vigilancia, entre otros temas previstos en la ley o el reglamento.</p> <p>Asamblea Extraordinaria: Reunión que puede convocarse en cualquier momento del año cuando lo exijan las necesidades del edificio o conjunto, por iniciativa del administrador, del revisor fiscal, del consejo de administración (si lo hay) o de un número plural de propietarios que represente al menos una cuarta parte (1/4) de coeficientes. Solo puede tratar los asuntos expresamente indicados en el orden del día.</p> <p>Asamblea Presencial: Modalidad de reunión de la asamblea general que se realiza con la presencia física de los copropietarios o sus representantes en un lugar determinado, según convocatoria formal, en cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley y el reglamento.</p> <p>Asamblea No Presencial o Virtual: Reunión de la asamblea general realizada a través de medios electrónicos o tecnológicos que permitan la comunicación simultánea o sucesiva de los participantes, garantizando la autenticidad de las decisiones y la conservación del soporte digital.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Asamblea Mixta: Modalidad de reunión que permite la participación simultánea de copropietarios tanto de forma presencial como remota, mediante herramientas digitales seguras. Su validez está sujeta al cumplimiento de los principios de participación, autenticidad y conservación de la información.</p> <p>Asamblea por Derecho Propio: Reunión que se celebra de forma automática, sin necesidad de convocatoria, el primer día hábil del mes siguiente al vencimiento del plazo legal para realizar la asamblea ordinaria, cuando esta no haya sido convocada oportunamente. Puede deliberar y decidir válidamente con cualquier número de propietarios presentes o representados, siempre que se trate de decisiones ordinarias.</p> <p>Asamblea Unilateral: Reunión válida en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal con un único propietario, quien asume todas las decisiones de la asamblea general de copropietarios. Tales decisiones deberán quedar consignadas por escrito y firmadas, con los mismos efectos jurídicos de un acta convencional.</p> <p>Bienes comunes. Bienes pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados o de dominio particular, 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.</p>	<p>Asamblea Mixta: Modalidad de reunión que permite la participación simultánea de copropietarios tanto de forma presencial como remota, mediante herramientas digitales seguras. Su validez está sujeta al cumplimiento de los principios de participación, autenticidad y conservación de la información.</p> <p>Asamblea por Derecho Propio: Reunión que se celebra de forma automática, sin necesidad de convocatoria, el primer día hábil del mes siguiente al vencimiento del plazo legal para realizar la asamblea ordinaria, cuando esta no haya sido convocada oportunamente. Puede deliberar y decidir válidamente con cualquier número de propietarios presentes o representados, siempre que se trate de decisiones ordinarias.</p> <p>Asamblea Unilateral: Reunión válida en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal con un único propietario, quien asume todas las decisiones de la asamblea general de copropietarios. Tales decisiones deberán quedar consignadas por escrito y firmadas, con los mismos efectos jurídicos de un acta convencional.</p> <p>Bienes comunes. Bienes pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados o de dominio particular, 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.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Bienes comunes esenciales. Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, salubridad y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, entre otros, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados mientras mantengan esta característica, las instalaciones generales de servicios públicos, los puntos fijos, ascensores, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, los equipos indispensables para el suministro y funcionamiento de los servicios públicos, equipos para renovación de aire en sótanos, el sistema de protección contra descargas eléctricas y el transporte vertical de las personas y animales de compañía, si tal sistema existe.</p> <p>Coeficientes de copropiedad. Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados o de dominio particular en los bienes comunes del edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal. Los coeficientes definen además su porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes necesarias de la propiedad horizontal, sin perjuicio de los que se determinen mediante módulos de contribución, en las propiedades horizontales de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.</p> <p>Conjunto. Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios o casas levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general pueden tener la naturaleza de bienes comunes de la propiedad horizontal.</p>	<p>Bienes comunes esenciales. Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, salubridad y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, entre otros, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados mientras mantengan esta característica, las instalaciones generales de servicios públicos, los puntos fijos, ascensores, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, los equipos indispensables para el suministro y funcionamiento de los servicios públicos, equipos para renovación de aire en sótanos, el sistema de protección contra descargas eléctricas y el transporte vertical de las personas y animales de compañía, si tal sistema existe.</p> <p>Coeficientes de copropiedad. Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados o de dominio particular en los bienes comunes del edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal. Los coeficientes definen además su porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes necesarias de la propiedad horizontal, sin perjuicio de los que se determinen mediante módulos de contribución, en las propiedades horizontales de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.</p> <p>Conjunto. Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios o casas levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general pueden tener la naturaleza de bienes comunes de la propiedad horizontal.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Copropietario. Titular del derecho real de dominio de uno o más bienes privados o de dominio particular que hacen parte de la propiedad horizontal, quien a su vez es propietario en común y proindiviso de los bienes comunes en proporción al coeficiente de copropiedad que le sea asignado en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Convocatoria: Acto formal mediante el cual se cita a los copropietarios o representantes a una asamblea, indicando fecha, hora, lugar (físico o virtual) y el orden del día. Debe realizarse conforme a los plazos y medios establecidos por la ley y el reglamento.</p> <p>Delegado. Persona natural que representa a uno o más copropietarios ante la asamblea general u otros órganos de colegiados previstos en el reglamento de propiedad horizontal, mediante una autorización escrita y suscrita por cada propietario de bien privado.</p> <p>Edificio: Construcción conformada por uno o varios niveles edificados sobre un terreno, cuya estructura alberga múltiples unidades independientes, aptas para su uso conforme a su naturaleza o destinación convencional. Además, incluye zonas y servicios de uso colectivo. Al ser sometido al régimen de propiedad horizontal, se compone de bienes de uso privado o exclusivo y de bienes comunes.</p> <p>Edificio o conjunto de uso residencial: Inmueble en el cual las unidades privadas están destinadas a servir como vivienda para personas, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la normativa urbanística vigente.</p> <p>Edificio o conjunto de uso comercial: Inmueble cuyas unidades privadas se destinan al ejercicio de actividades comerciales o mercantiles, conforme a lo previsto en la normativa urbanística aplicable.</p> <p>Edificio o conjunto de uso mixto: Inmueble en el que coexisten diferentes usos dentro de sus unidades privadas, tales como residencial, comercial, industrial u oficinas, conforme a la normativa urbanística vigente.</p>	<p>Copropietario. Titular del derecho real de dominio de uno o más bienes privados o de dominio particular que hacen parte de la propiedad horizontal, quien a su vez es propietario en común y proindiviso de los bienes comunes en proporción al coeficiente de copropiedad que le sea asignado en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Convocatoria: Acto formal mediante el cual se cita a los copropietarios o representantes a una asamblea, indicando fecha, hora, lugar (físico o virtual) y el orden del día. Debe realizarse conforme a los plazos y medios establecidos por la ley y el reglamento.</p> <p>Delegado. Persona natural que representa a uno o más copropietarios ante la asamblea general u otros órganos de colegiados previstos en el reglamento de propiedad horizontal, mediante una autorización escrita y suscrita por cada propietario de bien privado.</p> <p>Edificio: Construcción conformada por uno o varios niveles edificados sobre un terreno, cuya estructura alberga múltiples unidades independientes, aptas para su uso conforme a su naturaleza o destinación convencional. Además, incluye zonas y servicios de uso colectivo. Al ser sometido al régimen de propiedad horizontal, se compone de bienes de uso privado o exclusivo y de bienes comunes.</p> <p>Edificio o conjunto de uso residencial: Inmueble en el cual las unidades privadas están destinadas a servir como vivienda para personas, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la normativa urbanística vigente.</p> <p>Edificio o conjunto de uso comercial: Inmueble cuyas unidades privadas se destinan al ejercicio de actividades comerciales o mercantiles, conforme a lo previsto en la normativa urbanística aplicable.</p> <p>Edificio o conjunto de uso mixto: Inmueble en el que coexisten diferentes usos dentro de sus unidades privadas, tales como residencial, comercial, industrial u oficinas, conforme a la normativa urbanística vigente.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Expensas comunes: Son los gastos indispensables para garantizar la prestación de los servicios esenciales que permiten la existencia, seguridad y adecuada conservación de los bienes comunes. Se consideran servicios esenciales, entre otros, aquellos relacionados con el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción, accesibilidad y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos vinculados a estos.</p> <p>En los edificios o conjuntos destinados al uso comercial, los gastos asociados a actividades de mercadeo tendrán la naturaleza de expensas comunes, salvo disposición contraria expresa en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Las expensas comunes no esenciales solo serán obligatorias cuando cuenten con la aprobación de la mayoría calificada prevista en la presente ley.</p> <p>Interventor. Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, que representa al propietario durante la construcción de la edificación, bajo cuya responsabilidad se verifica que esta se adelante de acuerdo con todas las reglamentaciones correspondientes, siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizados por los diseñadores.</p> <p>Mayoría Simple: Decisión adoptada por la mayoría de coeficientes presentes o representados en la asamblea, siempre que se haya cumplido con el quórum mínimo requerido para deliberar. Es la mayoría ordinaria para decisiones generales no calificadas.</p> <p>Mayoría Calificada: Porcentaje superior al de la mayoría simple exigido por la ley o el reglamento para la adopción de decisiones de mayor trascendencia o impacto dentro de la copropiedad, tales como reformas al reglamento, modificación de bienes comunes, cambios en el destino del inmueble, entre otros.</p> <p>Módulos de contribución. Índices 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 de la propiedad horizontal de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.</p>	<p>Expensas comunes: Son los gastos indispensables para garantizar la prestación de los servicios esenciales que permiten la existencia, seguridad y adecuada conservación de los bienes comunes. Se consideran servicios esenciales, entre otros, aquellos relacionados con el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción, accesibilidad y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos vinculados a estos.</p> <p>En los edificios o conjuntos destinados al uso comercial, los gastos asociados a actividades de mercadeo tendrán la naturaleza de expensas comunes, salvo disposición contraria expresa en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Las expensas comunes no esenciales solo serán obligatorias cuando cuenten con la aprobación de la mayoría calificada prevista en la presente ley.</p> <p>Interventor. Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, el cual tiene la responsabilidad de verificar que la construcción de la edificación se adelante de acuerdo con todas las reglamentaciones correspondientes, siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizados por los diseñadores.</p> <p>Mayoría Simple: Decisión adoptada por la mayoría de coeficientes presentes o representados en la asamblea, siempre que se haya cumplido con el quórum mínimo requerido para deliberar. Es la mayoría ordinaria para decisiones generales no calificadas.</p> <p>Mayoría Calificada: Porcentaje superior al de la mayoría simple exigido por la ley o el reglamento para la adopción de decisiones de mayor trascendencia o impacto dentro de la copropiedad, tales como reformas al reglamento, modificación de bienes comunes, cambios en el destino del inmueble, entre otros.</p> <p>Módulos de contribución. Índices 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 de la propiedad horizontal de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>f) Propiedad Horizontal Multi Nivel.</p> <p>“Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote de terreno sometido a propiedad horizontal, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.</p> <p>Propietario inicial: Persona natural o jurídica titular del derecho de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, somete dichos bienes al régimen de propiedad horizontal mediante declaración expresa contenida en escritura pública, conforme a lo establecido en la presente ley.</p> <p>Quórum: Número mínimo de coeficientes que deben estar representados en la asamblea para que esta pueda deliberar y decidir válidamente. Puede ser deliberatorio o decisorio, dependiendo del tipo de decisión que se pretenda adoptar.</p> <p>Representante: Persona natural que obrando a través de un contrato de mandato (poder especial o general) actúa ante los órganos de administración y dirección de la copropiedad, en representación del titular de derecho, conforme a las facultades que le han sido otorgadas expresamente en el mandato.</p> <p>Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.</p> <p>Reglamento de Propiedad Horizontal: Es el estatuto elaborado por el propietario inicial mediante el cual se regulan los derechos, deberes y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal.</p>		<p>Propiedad Horizontal Multi Nivel.</p> <p>“Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote de terreno sometido a propiedad horizontal, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.</p> <p>Propietario inicial: Persona natural o jurídica titular del derecho de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, somete dichos bienes al régimen de propiedad horizontal mediante declaración expresa contenida en escritura pública, conforme a lo establecido en la presente ley.</p> <p>Quórum: Número mínimo de coeficientes que deben estar representados en la asamblea para que esta pueda deliberar y decidir válidamente. Puede ser deliberatorio o decisorio, dependiendo del tipo de decisión que se pretenda adoptar.</p> <p>Representante: Persona natural que obrando a través de un contrato de mandato (poder especial o general) actúa ante los órganos de administración y dirección de la copropiedad, en representación del titular de derecho, conforme a las facultades que le han sido otorgadas expresamente en el mandato.</p> <p>Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.</p> <p>Reglamento de Propiedad Horizontal: Es el estatuto elaborado por el propietario inicial mediante el cual se regulan los derechos, deberes y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Este reglamento tiene fuerza obligatoria para todos los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios de las unidades privadas, usuarios de las zonas comunes, los órganos de administración y cualquier tercero que contrate con la persona jurídica.</p> <p>La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes bajo cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica, implica la aceptación y sujeción al reglamento de propiedad horizontal y a las demás normas internas que regulan las relaciones de vecindad y la convivencia armónica y pacífica entre copropietarios, tenedores y órganos de administración.</p> <p>El reglamento de propiedad horizontal debe estar contenido en la escritura pública mediante la cual se somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal.</p> <p>Sector. Área específica de la propiedad horizontal que por su uso, destinación o ubicación de los bienes privados que lo integran puede ser objeto de reglamentación especial en relación con la asignación del uso y explotación de determinados bienes comunes, las expensas comunes necesarias para su mantenimiento y la contraprestación derivada de la explotación económica de los bienes comunes, a la cual le podrán ser aplicados criterios objetivos que sustenten la diferenciación en la contribución de los copropietarios que forman parte del mismo.</p>	<p>Este reglamento tiene fuerza obligatoria para todos los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios de las unidades privadas, usuarios de las zonas comunes, los órganos de administración y cualquier tercero que contrate con la persona jurídica.</p> <p>La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes bajo cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica, implica la aceptación y sujeción al reglamento de propiedad horizontal y a las demás normas internas que regulan las relaciones de vecindad y la convivencia armónica y pacífica entre copropietarios, tenedores y órganos de administración.</p> <p>El reglamento de propiedad horizontal debe estar contenido en la escritura pública mediante la cual se somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal.</p> <p>Sector. Área específica de la propiedad horizontal que por su uso, destinación o ubicación de los bienes privados que lo integran puede ser objeto de reglamentación especial en relación con la asignación del uso y explotación de determinados bienes comunes, las expensas comunes necesarias para su mantenimiento y la contraprestación derivada de la explotación económica de los bienes comunes, a la cual le podrán ser aplicados criterios objetivos que sustenten la diferenciación en la contribución de los copropietarios que forman parte del mismo.</p>
<p>Artículo 9º. Adíquese el artículo 58 B a la Ley 675, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 58 B. Protocolo de violencia intrafamiliar. La propiedad horizontal deberá contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de activar la ruta cuando en la copropiedad se presenten casos de violencia intrafamiliar, así como cuando se presenten evidencias o indicios serios de situaciones que ameriten acciones hacia la prevención del suicidio, de depresión, o de cualquier otra patología psíquica o psicológica que signifique un riesgo hacia la integridad de un residente.</p>	<p>Artículo 35. Adíquese el Artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 58B. Protocolo violencia intrafamiliar. La Propiedad Horizontal deberá contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de activar la ruta cuando en la propiedad horizontal se presenten casos de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género.</p> <p>El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género, dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la ley.</p>	<p>Artículo 35. Adíquese el Artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 58B. Protocolo violencia intrafamiliar. La Propiedad Horizontal deberá contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de activar la ruta cuando en la propiedad horizontal se presenten casos de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género.</p> <p>El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género, dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la ley.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>Artículo 12. Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 15. Seguros. Todas las copropiedades deberán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto que garanticen la reconstrucción total de las mismas.</p> <p>La Aseguradora estatal deberá asumir mediante la creación del SOITPH (Seguro Obligatorio de Incendio y Terremoto para la PH), los riesgos en edificaciones que por su vetustez hayan dejado de ser asegurables, al igual que para las copropiedades VIS O VIP, teniendo en cuenta tarifas que obedezcan a los criterios de ubicación y de histórico siniestral, reglamentado por el Gobierno nacional bajo la figura de la primera pérdida.</p> <p>Igualmente, las copropiedades deberán contratar pólizas de seguro con amparo de responsabilidad civil extracontractual, que cubran los riesgos que se puedan generar a ocupantes o visitantes en áreas comunes. En los casos en que la copropiedad sea operadora o administradora directa de unidades privadas destinadas a la prestación de servicios de alojamiento y hospedaje, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad contra daños a huéspedes y a terceros. Esta póliza deberá cubrir cualquier siniestro que se presente durante la prestación del servicio de alojamiento turístico. Como mínimo, deberá cubrir los riesgos de muerte, incapacidad permanente, incapacidad temporal, lesiones, daños a bienes de terceros y gastos médicos.</p> <p>El Gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra asonada, incendio, terremoto y maremoto de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción; al igual que para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3.</p> <p>Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto de los bienes comunes susceptibles a ser asegurados que trata la presente ley.</p>	<p>Artículo 10. Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 15. Seguros. Todas las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán constituir pólizas de seguros que cubran el 100% de los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.</p> <p>Igualmente, deberán constituir pólizas de seguro que cubran los riesgos que puedan derivarse de las actividades o comportamientos de trabajadores, contratistas, ocupantes o visitantes en las zonas comunes.</p> <p>Cuando la copropiedad sea operadora o administradora directa de unidades privadas destinadas a la prestación de servicios de alojamiento y hospedaje, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad contra daños a huéspedes y a terceros. Esta póliza deberá cubrir cualquier siniestro que se presente durante la prestación del servicio de alojamiento turístico. Como mínimo, deberá cubrir los riesgos de muerte, incapacidad permanente, incapacidad temporal, lesiones, daños a bienes de terceros y gastos médicos.</p> <p>El Gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra asonada, incendio, terremoto y maremoto de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción; al igual que para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3.</p> <p>Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto de los bienes comunes susceptibles a ser asegurados que trata la presente ley.</p>	<p>Artículo 10. Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 15. Seguros. Todas las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán constituir pólizas de seguros que cubran el 100% de los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.</p> <p>Igualmente, las copropiedades deberán contratar pólizas de seguro con amparo de responsabilidad civil extracontractual, que cubran los riesgos que se puedan generar por actividades o comportamientos de trabajadores, contratistas, a ocupantes o visitantes en áreas comunes.</p> <p>Cuando la copropiedad sea operadora o administradora directa de unidades privadas destinadas a la prestación de servicios de alojamiento y hospedaje, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad contra daños a huéspedes y a terceros. Esta póliza deberá cubrir cualquier siniestro que se presente durante la prestación del servicio de alojamiento turístico. Como mínimo, deberá cubrir los riesgos de muerte, incapacidad permanente, incapacidad temporal, lesiones, daños a bienes de terceros y gastos médicos.</p> <p>El Gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra asonada, incendio, terremoto y maremoto de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción; al igual que para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3.</p> <p>Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto de los bienes comunes susceptibles a ser asegurados que trata la presente ley.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Parágrafo 2º. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que esta 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.</p> <p>Parágrafo 3º. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a expedir las pólizas de seguros de las copropiedades residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.</p>	<p>Parágrafo 2º. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que esta 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.</p> <p>Parágrafo 3º. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a expedir las pólizas de seguros de las copropiedades residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.</p>
<p>Artículo 4º. Modifíquese el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará, así:</p> <p>Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectuará de manera simultánea con la entrega de las unidades privadas cuando el propietario inicial haya terminado la construcción de la última unidad o bienes privados con el ánimo de que se garantice la protección de dichas áreas y de los propietarios y residentes que ya hayan recibido.</p> <p>Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se deberán entregar totalmente a las personas (s) designada(s) por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos y los certificados de disponibilidad correspondientes a las redes</p>	<p>Artículo 11. Modifíquese el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24. 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 aquellos según las actas correspondientes.</p>	<p>Artículo 4º. Modifíquese el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectuará de manera simultánea con la entrega de las unidades privadas cuando el propietario inicial haya terminado la construcción de la última unidad o bienes privados con el ánimo de que se garantice la protección de dichas áreas y de los propietarios y residentes que ya hayan recibido.</p> <p>Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se deberán entregar totalmente a las personas (s) designada(s) por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos y los certificados de disponibilidad, correspondientes a las redes</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios esenciales, y las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar. Para efectos de entrega del sistema de ascensores estos deberán ser entregados certificados de conformidad con la norma técnica vigente para transporte vertical, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general. La recepción de los bienes comunes ha de ser resultado de un proceso desarrollado por una entidad especializada que reúna de manera multidisciplinaria a profesionales especializados en cada una de los bienes a recibir. Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega.</p> <p>Las alcaldías distritales, municipales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en su calidad de autoridades de control urbano, deberán ejercer vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas que garanticen el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o su equivalente.</p> <p>A través de las secretarías de planeación o las curadurías, estas entidades deberán llevar un registro de empresas interventoras que cuenten, como mínimo, con los siguientes profesionales: un arquitecto, un ingeniero civil (con especialidad en estructuras, hidrosanitario y/o patología), un ingeniero mecánico, un ingeniero eléctrico y/o electrónico, y un profesional del derecho.</p>		<p>eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios esenciales, y las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar. Para efectos de entrega del sistema de ascensores estos deberán ser entregados certificados de conformidad con la norma técnica vigente para transporte vertical, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.</p> <p>La recepción de los bienes comunes ha de ser resultado de un proceso desarrollado por una entidad especializada que reúna de manera multidisciplinaria a profesionales especializados en cada una de los bienes a recibir.</p> <p>Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega.</p> <p>La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos como ascensores, bombas y demás elementos instalados, expedidos por sus respectivos proveedores, así como los planos "record" o definitivos, y en general, la documentación relacionada con los servicios públicos domiciliarios.</p> <p>Las alcaldías distritales, municipales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en su calidad de autoridades de control urbano, deberán ejercer vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas que garanticen el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o su equivalente.</p> <p>A través de las secretarías de planeación o las curadurías, estas entidades deberán llevar un registro de empresas interventoras que cuenten, como mínimo, con los siguientes profesionales: un arquitecto, un ingeniero civil (con especialidad en estructuras, hidrosanitario y/o patología), un ingeniero mecánico, un ingeniero eléctrico y/o electrónico, y un profesional del derecho.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>Parágrafo. En el caso en que los informes o conceptos profesionales de cualquiera de los ítems a considerar en el proceso de recepción de los bienes comunes este firmado por una persona que no cumpla con los requisitos de especialidad requeridos por las normas, se considerará como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000.</p>	<p>Las interventorías serán asignadas por reparto al momento de la aprobación de la licencia de construcción de obra nueva, y tendrán a su cargo la entrega y recepción de los bienes comunes de uso y goce general, tales como zonas de recreación, áreas deportivas, salones comunales, entre otros. Estas interventorías deberán ser contratadas por el constructor.</p> <p>La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos como ascensores, bombas y demás elementos instalados, expedidos por sus respectivos proveedores, así como los planos "record" o definitivos, y en general, la documentación relacionada con los servicios públicos domiciliarios.</p> <p>Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega.</p> <p>Parágrafo. 1º. 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.</p> <p>Parágrafo. 2º. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo. 3º. En los casos en los cuales el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea se reúna, los constructores no podrán ejercer más de un voto nominativo, mientras no se haya hecho la entrega total de los inmuebles a los copropietarios.</p> <p>Parágrafo. 4º. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.</p> <p>Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad.</p>	<p>Las interventorías serán asignadas por reparto al momento de la aprobación de la licencia de construcción de obra nueva, y tendrán a su cargo la entrega y recepción de los bienes comunes de uso y goce general, tales como zonas de recreación, áreas deportivas, salones comunales, entre otros. Estas interventorías deberán ser contratadas por el constructor.</p> <p>Parágrafo. 1º. 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.</p> <p>Parágrafo. 2º. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo. 3º. En el caso en que los informes o conceptos profesionales de cualquiera de los ítems a considerar en el proceso de recepción de los bienes comunes este firmado por una persona que no cumpla con los requisitos de especialidad requeridos por las normas, se considerará como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000.</p> <p>Parágrafo. 4º. En los casos en los cuales el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea se reúna, los constructores no podrán ejercer más de un voto nominativo, mientras no se haya hecho la entrega total de los inmuebles a los copropietarios.</p> <p>Parágrafo. 5º. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.</p> <p>Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>Artículo 5º. Modifíquese el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará, así:</p> <p>Artículo 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.</p> <p>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.</p> <p>En el caso de parcelaciones o lotes campestres, el coeficiente se calculará sobre el área total privada del lote, sin distingo del área privada cubierta.</p> <p>Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.</p>	<p>Artículo 14. Modifíquese el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.</p> <p>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.</p> <p>En el caso de parcelaciones o lotes campestres, el coeficiente se calculará sobre el área total privada del lote, sin distingo del área privada cubierta.</p> <p>Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.</p>	<p>Artículo 14. Modifíquese el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.</p> <p>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.</p> <p>En el caso de parcelaciones o lotes campestres, el coeficiente se calculará sobre el área total privada del lote, sin distingo del área privada cubierta.</p> <p>Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.</p>
	<p>Artículo 15. Modifíquese el artículo 28 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 28. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 anexen al mismo. 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto. 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. 5. Cuando, previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios y cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables se aumente el área construida de un bien privado. 	<p>Artículo 15. Modifíquese el artículo 28 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 28. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 anexen al mismo. 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto. 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. 5. Cuando, previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios y cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables se aumente el área construida de un bien privado.

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>Artículo 15. Inscripción y requisitos. La inscripción como administrador se acreditará ante el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.</p> <p>Para ser inscrito como administrador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:</p> <p>a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:</p> <p>(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran:</p> <p>(a) Marco Jurídico y Normativo de la Propiedad Horizontal, (b) Planeación Estratégica, (c) Gestión Administrativa, (d) Gestión Financiera y Contable, (e) Gestión de Bienes Comunes y Mantenimientos, (f) Legislación Laboral y Contratación, (g) Gestión de Convivencia y h) Propiedades Horizontales Especiales, o</p> <p>(ii) Demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el parágrafo 1º del presente artículo;</p> <p>b) Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al Administrador mantener actualizada esta información.</p> <p>Parágrafo 1º. Régimen de transición. Por única vez y dentro de un periodo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio, los nacionales o los extranjeros autorizados por esta ley que a la fecha de expedición de la presente ley se dedican a la actividad del administrador podrán inscribirse en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL sin necesidad de presentar prueba de la formación académica exigida en este artículo, acreditando: (i) certificado de persona emitido por</p>	<p>Artículo 27. Adíquese el artículo 51A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 51A. Inscripción. Cualquier persona que ejerza o pretenda ejercer como administrador de propiedad horizontal deberá inscribirse en el Registro Único, suministrando información verídica y actualizándola cuando haya lugar. En el Registro se deberá identificar a las propiedades horizontales en las que presta y ha prestado sus servicios, los períodos de administración, las sanciones impuestas y su vigencia.</p>	<p>Artículo 27. Adíquese el artículo 51A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 51A. Inscripción y calidades. Cualquier persona que ejerza o pretenda ejercer como administrador de propiedad horizontal deberá inscribirse en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, suministrando información verídica y actualizándola cuando haya lugar. En el Registro se deberá identificar a las propiedades horizontales en las que presta y ha prestado sus servicios, los períodos de administración, las sanciones impuestas y su vigencia.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la Norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación, y (ii) experiencia suficiente, comprobada y comprobable mediante, avalúos realizados y certificaciones laborales de por lo menos un (1) años anteriores a la presentación de los documentos.</p> <p>Parágrafo 2º. Las instituciones de educación superior o las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano deberán expedir los títulos académicos y las certificaciones de aptitud profesional, según el caso y de acuerdo con la ley, que demuestren la adecuada formación académica de la persona natural que solicita su inscripción como administrador en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.</p>		
	<p>Artículo 28. Adícióñese el artículo 51B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 51B. Requisitos. Para la inscripción en el Registro, se debe cumplir con los siguientes requisitos.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas. 2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas, contables o legales. 	<p>Artículo 28. Adícióñese el artículo 51B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 51B. Requisitos. Para la inscripción en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, se debe cumplir con los siguientes requisitos.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas. 2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas, contables o legales.

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>En el caso de las propiedades horizontales destinadas exclusivamente a la prestación de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar, además, con formación académica adicional, mediante un diplomado en vivienda turística o un diplomado en Propiedad Horizontal que incluya, dentro de su contenido programático, un módulo relacionado con turismo o vivienda turística.</p> <p>Parágrafo 1º. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.</p> <p>Parágrafo 2º. Administradores Ad-Honórem. En caso que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.</p>	<p>En el caso de las propiedades horizontales destinadas exclusivamente a la prestación de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar, además, con formación académica adicional, mediante un diplomado en vivienda turística o un diplomado en Propiedad Horizontal que incluya, dentro de su contenido programático, un módulo relacionado con turismo o vivienda turística.</p> <p>Parágrafo 1º. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.</p> <p>Parágrafo 2º. Administradores Ad-Honórem. En caso que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.</p>
<p>Artículo 35. Requisitos. La Superintendencia de Industria y Comercio reconocerá a las Entidades Reconocidas de Autorregulación de Administración, cuando cumpla con los siguientes requisitos:</p> <p>a) Contar con el número mínimo de miembros administradores y asociaciones gremiales que determine el Gobierno nacional;</p> <p>b) Disponer de los mecanismos adecuados para hacer cumplir por sus miembros y por las personas vinculadas con ellos las leyes y normas de la actividad del administrador y los reglamentos que la misma entidad expida;</p> <p>c) Contar con un mecanismo de ingreso de las personas jurídicas gremiales que tengan entre sus miembros administradores y personas naturales administradores para que sean miembros de la Entidad Reconocida de Autorregulación;</p>		

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>d) Demostrar que sus reglamentos prevén mecanismos para que en los diferentes órganos de la Entidad Reconocida de Autorregulación se asegure una adecuada representación de sus miembros, sin perjuicio de que en el comité disciplinario se establezca una participación por lo menos paritaria de personas externas o independientes. En caso de empate, se decidirá por los miembros externos o independientes;</p> <p>e) Demostrar que las normas de la Entidad Reconocida de Autorregulación proveerán una adecuada distribución de los cobros, tarifas y otros pagos entre sus miembros e inscritos;</p> <p>f) Garantizar que las reglas de las Entidades Reconocidas de Autorregulación estén diseñadas para prevenir la manipulación y el fraude en el mercado, promover la coordinación y la cooperación con los organismos encargados de regular, así como eliminar las barreras y crear las condiciones para la operación de mercados libres y abiertos a nivel nacional e internacional y, en general, proteger a los consumidores y usuarios de la actividad del administrador y del interés público;</p> <p>g) Garantizar que se prevenga la discriminación entre los miembros, así como establecer reglas que eviten acuerdos y actuaciones que vulneren el espíritu y propósitos de la normativa de la actividad del administrador;</p> <p>h) Demostrar que las normas de la Entidad Reconocida de Autorregulación proveerán la posibilidad de disciplinar y sancionar a sus afiliados e inscritos de acuerdo con la normatividad de la actividad del administrador y sus propios reglamentos. Las sanciones de carácter disciplinario podrán tener la forma de expulsión, suspensión, limitación de actividades, funciones y operaciones, multas, censuras, amonestaciones y otras que se consideren apropiadas y que no riñan con el ordenamiento jurídico legal;</p> <p>i) Tener Revisor Fiscal y Contador Público;</p>		

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>j) Contar con los sistemas necesarios para adelantar las inscripciones en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL;</p> <p>k) Contar con un procedimiento para atender las solicitudes de información de miembros y terceros sobre los datos contenidos en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL;</p> <p>l) Contar y mantener una póliza de responsabilidad civil extracontractual en el momento que lo establezca el Gobierno nacional;</p> <p>m) Contar con un cubrimiento del territorio nacional de mínimo diez (10) departamentos;</p> <p>n) Contar con un sistema que le permita registrar y mantener en su protocolo, a solicitud de los administradores, información sobre experiencia y actualización de los certificados de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad, acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), bajo la Norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación.</p>		
<p>Artículo 6º. Adíquese el artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará, así:</p> <p>Artículo 55A. Prohibiciones. A los miembros del consejo de administración se les prohíbe:</p> <ol style="list-style-type: none"> Utilizar su cargo para obtener beneficios personales. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales. Administrar la copropiedad mientras sea integrante del consejo de administración, salvo cuando sea nombrado como administrador suplente en caso de falta provisional o absoluta del administrador titular. En este caso, el miembro del consejo de administración deberá apartarse de sus funciones de consejero en tanto ejerza como administrador. 	<p>Artículo 32. Adíquese el artículo 55B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55B. Prohibiciones. A los miembros del consejo de administración se les prohíbe:</p> <ol style="list-style-type: none"> Utilizar su cargo para obtener beneficios personales. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales. El miembro del consejo de administración no podrá ejercer ningún otro cargo como contador, administrador, revisor fiscal, comité de convivencia, contratista, entre otros, en la misma propiedad horizontal. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador. 	<p>Artículo 32. Adíquese el artículo 55B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55B. Prohibiciones. A los miembros del consejo de administración se les prohíbe:</p> <ol style="list-style-type: none"> Utilizar su cargo para obtener beneficios personales. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales. El miembro del consejo de administración no podrá ejercer ningún otro cargo como contador, administrador, revisor fiscal, comité de convivencia, contratista, entre otros, en la misma propiedad horizontal. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador.

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>5. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador, salvo que por su omisión, fuerza mayor o caso fortuito se requiera, asumiendo en estos casos la responsabilidad que ello conlleve.</p> <p>6. En el caso de propiedades horizontales de uso mixto o de las propiedades de uso comercial y por servicios, también le está prohibido a los miembros del consejo de administración, revelar información comercial o industrial, usar información privilegiada en beneficio propio o de terceros y participar en actos en los que tenga conflicto de interés.</p> <p>Parágrafo 1º. El incumplimiento de las prohibiciones previamente descritas podrá dar lugar a la suspensión o retiro del cargo de los consejeros de administración, previa decisión de la mayoría de los asistentes de la asamblea.</p> <p>Parágrafo 2º. Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración, en razón a su condición de miembros del consejo de administración, salvo que no participen en la decisión que sobre este particular adopte la asamblea.</p>	<p>6. En el caso de propiedades horizontales, está prohibido a los miembros del consejo de administración, revelar información personal, comercial, o industrial, usar información privilegiada en beneficio propio o de terceros y participar en actos en los que tenga conflicto de interés.</p> <p>Parágrafo 1º. El incumplimiento de las prohibiciones previamente descritas podrá dar lugar a la suspensión o retiro del cargo de los consejeros de administración.</p> <p>Parágrafo 2º. Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración, en razón a su condición de miembros del consejo de administración ad honórem, salvo que el RIPH estipule lo contrario.</p>	<p>5. En el caso de propiedades horizontales, está prohibido a los miembros del consejo de administración, revelar información personal, comercial, o industrial, usar información privilegiada en beneficio propio o de terceros y participar en actos en los que tenga conflicto de interés.</p> <p>Parágrafo 1º. El incumplimiento de las prohibiciones previamente descritas podrá dar lugar a la suspensión o retiro del cargo de los consejeros de administración, previa decisión de la mayoría de los asistentes de la asamblea.</p> <p>Parágrafo 2º. Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración, en razón a su condición de miembros del consejo de administración ad honórem, salvo que el RIPH estipule lo contrario.</p>
<p>Artículo 10. Modifíquese el artículo 74 de la 675 de 2001, el cual quedará, así:</p> <p>Artículo 74. Niveles de inmisión tolerables. Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trasciendan el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas. Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía.</p> <p>Parágrafo 1º. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos). Los animales domésticos o mascotas no podrán deambular libremente o habitar en las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales; o ir sujetos por medio de trailla; en el caso de los caninos de manejo especial, deberán ir provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la normatividad vigente.</p> <p>Parágrafo 2º. En ningún caso se podrán restringir la tenencia responsable de mascotas (animales de compañía domésticos) en la propiedad horizontal.</p>	<p>Artículo 37. Modifíquese el artículo 74 de la 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 74. Niveles de inmisión tolerables. Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trasciendan el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas. Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía.</p> <p>Parágrafo 1º. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos).</p>	<p>Artículo 37. Modifíquese el artículo 74 de la 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 74. Niveles de inmisión tolerables. Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trasciendan el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas. Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía.</p> <p>Parágrafo 1º. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos). Los animales domésticos o mascotas no podrán deambular libremente o habitar en las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales; o ir sujetos por medio de trailla; en el caso de los caninos de manejo especial, deberán ir provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la normatividad vigente.</p> <p>Parágrafo 2º. En ningún caso se podrán restringir la tenencia responsable de mascotas (animales de compañía domésticos) en la propiedad horizontal.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>Artículo 13. Adíquese el artículo 51A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Créase el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal, el cual se conocerá por sus siglas “RUNPH”, protocolo único administrado por la Cámara Colombiana de la Propiedad Horizontal como Entidad Reconocida de Autorregulación, en el cual se inscribe, renueva y actualiza la persona jurídica y su representación legal.</p> <p>El Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal “RUNPH” establecerá las condiciones del registro a través de un Formulario Único Nacional que podrá ser diligenciado en línea y actualizado cuando ocurran cambios en la información a registrar y será de libre consulta para la ciudadanía en general. La inscripción de las personas jurídicas sometidas a propiedad horizontal será, a partir de la vigencia de la presente ley, obligatoria para el propietario inicial en el caso de las copropiedades nuevas y por el representante legal en el caso de las ya existentes.</p> <p>La inscripción y actualización se realizarán de manera virtual desde el lugar donde se encuentre la copropiedad.</p> <p>El Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal será accesible para las personas con discapacidad, tanto el Formulario Único Nacional de Inscripción como los portales de consulta de la información.</p> <p>Parágrafo 1º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación y los actos del Registro Único en la Entidad correspondiente, como un registro virtual que podrá ser consultado en línea.</p> <p>Parágrafo 2º. El Gobierno nacional establecerá las tarifas diferenciales para la inscripción y renovación en el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal “RUNPH” en función del sector y el estrato socioeconómico en el cual se ubica la copropiedad.</p>	<p>Artículo 42. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 92. Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Créese el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Protocolo único administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual se inscribe, renueva y actualiza la persona jurídica de propiedad horizontal.</p> <p>El Registro Único de Propiedad Horizontal es</p> <p>La inscripción y actualización se realizarán en las Cámaras de Comercio donde se encuentre la propiedad horizontal.</p> <p>El Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad, tanto los formatos de inscripción como los portales de consulta de la información.</p> <p>Parágrafo 1º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación y los actos del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social (RUES), que podrá ser consultado en línea.</p> <p>Parágrafo 2º. El Gobierno nacional establecerá tarifas diferenciales para la inscripción y renovación en el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal en función del sector y el estrato socioeconómico en el cual se ubica la copropiedad.</p>	<p>Artículo 42. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 92. Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Créese el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Protocolo único administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual se inscribe, renueva y actualiza la persona jurídica de propiedad horizontal.</p> <p>El Registro Único de Propiedad Horizontal establecerá las condiciones de registro a través de un formulario y/o formato que podrá ser diligenciado en línea y actualizado de manera permanente cuando ocurran cambios. La inscripción de las personas jurídicas de las Propiedades horizontales será de carácter obligatorio por el propietario inicial en caso de las propiedades horizontales nuevas y por el representante legal en el caso de las ya existentes.</p> <p>La inscripción y actualización se realizarán en las Cámaras de Comercio donde se encuentre la propiedad horizontal.</p> <p>El Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad, tanto los formatos de inscripción como los portales de consulta de la información.</p> <p>Parágrafo 1º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación y los actos del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social (RUES), que podrá ser consultado en línea.</p> <p>Parágrafo 2º. El Gobierno nacional establecerá tarifas diferenciales para la inscripción y renovación en el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal en función del sector y el estrato socioeconómico en el cual se ubica la copropiedad.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>Artículo 14. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. Créase el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, el cual se conocerá por sus siglas “RUAPH” y estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación, como requisito para ejercer la actividad de la administración y representación legal de las personas jurídicas sometidas al régimen de Propiedad Horizontal. La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional. El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal será accesible para las personas con discapacidad, tanto el Formulario Único Nacional de Inscripción como los portales de consulta de la información.</p>	<p>Artículo 43. Adíquese un artículo 52B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 93. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créase el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, integrado al Registro Único Empresarial y Social (RUES), en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta Ley y su reglamento.</p> <p>La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.</p> <p>La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito.</p> <p>La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional.</p> <p>El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida.</p>	<p>Artículo 43. Adíquese un artículo 52B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 93. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créase el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, integrado al Registro Único Empresarial y Social (RUES), en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta ley y su reglamento.</p> <p>La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.</p> <p>La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito.</p> <p>La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional.</p> <p>El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida.</p> <p>Parágrafo 1º. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración de propiedad horizontal deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio.</p>
<p>Parágrafo 1º. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración de propiedad horizontal deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio.</p>	<p>Parágrafo 1º. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio.</p>	<p>Parágrafo 1º. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
Parágrafo 2º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación y los actos del Registro Único en la Entidad correspondiente, como un registro virtual que podrá ser consultado en línea.	Parágrafo 2º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente Ley, reglamentará la operación del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social (RUES), que podrá ser consultado en línea de manera gratuita, incluyendo la información sobre los administradores registrados, sus anotaciones y las ofertas laborales o de prestación de servicios.	Parágrafo 2º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente Ley, reglamentará la operación del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social (RUES), que podrá ser consultado en línea de manera gratuita, incluyendo la información sobre los administradores registrados, sus anotaciones y las ofertas laborales o de prestación de servicios.
Parágrafo 3º. El Gobierno nacional establecerá las tarifas diferenciales para la inscripción y renovación en el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal “RUNPH” en función del sector y el estrato socioeconómico en el cual se ubica la copropiedad.	Parágrafo 3º. El Gobierno nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 6 ^a de 1992 y el artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa por la inscripción de los administradores en el registro único de administradores de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio, el pago por la inscripción se realizará una única vez y su renovación será gratuita. En la reglamentación se deberán establecer tarifas diferenciadas para la inscripción, atendiendo el estrato socioeconómico y la clase de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socioeconómico menor.	Parágrafo 3º. El Gobierno nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 6 ^a de 1992 y el artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa por la inscripción de los administradores en el registro único de administradores de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio, el pago por la inscripción se realizará una única vez y su renovación será gratuita. En la reglamentación se deberán establecer tarifas diferenciadas para la inscripción, atendiendo el estrato socioeconómico y la clase de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socioeconómico menor.
Artículo 47. Esta ley rige seis (6) meses después de su publicación en el <i>Diario Oficial</i> y deroga el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y la lista a cargo de la Superintendencia de Industria y Comercio de que tratan los artículos 60 y sucesivos de la Ley 550 de 1999, así como todas las demás normas que le sean contrarias.	Artículo 52. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.	Artículo 52. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.
ARTÍCULOS DIFERENTES DE LOS DOS PROYECTOS		
Artículo 2º. Ámbito de aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como administradores y representantes legales se regirán en lo pertinente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del administrador de propiedad horizontal, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la administración.	.	Artículo 2º. Ámbito de aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como administradores y representantes legales se regirán en lo pertinente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del administrador de propiedad horizontal, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la administración.

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Artículo 2°. Modifíquese el artículo 1° de la Ley 675 de 2.001, el cual, quedará así:</p> <p>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 y áreas comunes, con el fin de preservar y garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal, así como, garantizar la función social y ecológica de la propiedad.</p> <p>Al régimen de propiedad horizontal podrán ser sometidos los inmuebles o predios resultantes de las diferentes actuaciones urbanísticas, localizados en suelo urbano o rural del respectivo municipio o distrito del territorio colombiano.</p>	<p>Artículo 2°. Modifíquese el artículo 1° de la Ley 675 de 2.001, el cual, quedará así:</p> <p>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 y áreas comunes, con el fin de preservar y garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal, así como, garantizar la función social y ecológica de la propiedad.</p> <p>Al régimen de propiedad horizontal podrán ser sometidos los inmuebles o predios resultantes de las diferentes actuaciones urbanísticas, localizados en suelo urbano o rural del respectivo municipio o distrito del territorio colombiano</p>
	<p>Artículo 3°. Modifíquese el artículo 2° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 2. Principios. Son principios orientadores de la presente ley:</p> <p>1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de 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.</p> <p>2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. Así mismo, contendrán estipulaciones democráticas, expresas y determinadas sobre los deberes y obligaciones de los actores de la propiedad horizontal.</p> <p>3. Respeto de 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.</p>	<p>Artículo 3°. Modifíquese el artículo 2° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 2. Principios. Son principios orientadores de la presente ley:</p> <p>1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de 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.</p> <p>2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. Así mismo, contendrán estipulaciones democráticas, expresas y determinadas sobre los deberes y obligaciones de los actores de la propiedad horizontal.</p> <p>3. Respeto de 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.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>4. Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial. Derecho de toda persona a destinar bienes legalmente adquiridos, especialmente de carácter patrimonial, a la realización de actividades económicas orientadas a la producción e intercambio de bienes y servicios, con el fin de obtener un beneficio económico o utilidad, de conformidad con el uso del suelo establecido.</p> <p>5. Debido Proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, deberán observar y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa y contradicción.</p> <p>6. Accesibilidad. Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con movilidad y visión reducida o nula.</p> <p>7. Trato igualitario. Todo morador dentro de la propiedad horizontal debe recibir el mismo trato, independiente de su calidad de propietario o morador no propietario. El coeficiente de copropiedad solo deberá ser tenido en cuenta, en los aspectos económicos que la ley señale taxativamente. Las propiedades horizontales deben garantizar la no discriminación en el trato para todas las personas que residan dentro de la copropiedad, garantizando el respeto de sus derechos.</p> <p>8. Integración. La propiedad horizontal debe integrar sus actuaciones al ordenamiento jurídico colombiano, dando cumplimiento de la normatividad vigente en los aspectos que le sean compatibles.</p> <p>9. Adaptabilidad Tecnológica y Sostenibilidad: Las propiedades horizontales deberán promover el uso progresivo de herramientas tecnológicas para mejorar la gestión administrativa, la participación de los copropietarios y la eficiencia de los recursos. Asimismo, deberán fomentar prácticas sostenibles y ambientalmente responsables en el uso de las zonas comunes, el manejo de residuos, el consumo energético y la convivencia comunitaria, de conformidad con el desarrollo urbano sostenible y la transformación digital.</p>	<p>4. Libre iniciativa empresarial y privada dentro de los límites del bien común en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial. Derecho de toda persona a destinar bienes legalmente adquiridos, especialmente de carácter patrimonial, a la realización de actividades económicas orientadas a la producción e intercambio de bienes y servicios, con el fin de obtener un beneficio económico o utilidad, de conformidad con el uso del suelo establecido.</p> <p>5. Debido Proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, deberán observar y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa y contradicción.</p> <p>6. Accesibilidad. Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con movilidad y visión reducida o nula.</p> <p>7. Trato igualitario. Todo morador dentro de la propiedad horizontal debe recibir el mismo trato, independiente de su calidad de propietario o morador no propietario. El coeficiente de copropiedad solo deberá ser tenido en cuenta, en los aspectos económicos que la ley señale taxativamente. Las propiedades horizontales deben garantizar la no discriminación en el trato para todas las personas que residan dentro de la copropiedad, garantizando el respeto de sus derechos.</p> <p>8. Integración. La propiedad horizontal debe integrar sus actuaciones al ordenamiento jurídico colombiano, dando cumplimiento de la normatividad vigente en los aspectos que le sean compatibles.</p> <p>9. Adaptabilidad Tecnológica y Sostenibilidad: Las propiedades horizontales deberán promover el uso progresivo de herramientas tecnológicas para mejorar la gestión administrativa, la participación de los copropietarios y la eficiencia de los recursos. Asimismo, deberán fomentar prácticas sostenibles y ambientalmente responsables en el uso de las zonas comunes, el manejo de residuos, el consumo energético y la convivencia comunitaria, de conformidad con el desarrollo urbano sostenible y la transformación digital.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>10. Convivencia Digital y Protección de la Información: La vida en propiedad horizontal debe promover entornos de respeto y convivencia también en medios digitales. La administración y los copropietarios deberán garantizar el uso responsable de canales virtuales de comunicación y participación, así como la protección de los datos personales y la información sensible de los residentes, conforme a la normativa vigente sobre hábeas data y seguridad digital.</p>	<p>10. Convivencia Digital y Protección de la Información: La vida en propiedad horizontal debe promover entornos de respeto y convivencia también en medios digitales. La administración y los copropietarios deberán garantizar el uso responsable de canales virtuales de comunicación y participación, así como la protección de los datos personales y la información sensible de los residentes, conforme a la normativa vigente sobre hábeas data y seguridad digital.</p>
<p>Artículo 7º. Adíquese el artículo 55B de la Ley 675 de 2001, el cual quedará, así:</p> <p>Artículo 55B. Inhabilidades e incompatibilidades de Consejo de Administración. No podrán celebrar contratos con la copropiedad o suministrar bienes o servicios directamente o por interpuesta persona:</p> <p>1. Los miembros del Consejo de Administración, sus cónyuges o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil. 2. Las sociedades en las que el miembro del Consejo de Administración o su cónyuge o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus juntas directivas. 3. Las sociedades de personas en las que el miembro del Consejo de Administración, o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil sean socios. 4. Las Corporaciones, asociaciones y fundaciones en las que el miembro del Consejo Administración o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus consejos directivos, excepto cuando se trate de programas de utilidad común, de beneficencia, de educación superior o que propendan por el mejoramiento de la imagen de la ciudad, su desarrollo o el bienestar de sus habitantes.</p>		<p>Artículo 7º. Adíquese el artículo 55B de la Ley 675 de 2001, el cual quedará, así:</p> <p>Artículo 55B. Inhabilidades e incompatibilidades de Consejo de Administración. No podrán celebrar contratos con la copropiedad o suministrar bienes o servicios directamente o por interpuesta persona:</p> <p>1. Los miembros del Consejo de Administración, sus cónyuges o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil. 2. Las sociedades en las que el miembro del Consejo de Administración o su cónyuge o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus juntas directivas. 3. Las sociedades de personas en las que el miembro del Consejo de Administración, o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil sean socios. 4. Las Corporaciones, asociaciones y fundaciones en las que el miembro del Consejo Administración o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus consejos directivos, excepto cuando se trate de programas de utilidad común, de beneficencia, de educación superior o que propendan por el mejoramiento de la imagen de la ciudad, su desarrollo o el bienestar de sus habitantes</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>Artículo 8º. Adíjase el artículo 58 A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 58 A. Manual de Convivencia. La propiedad horizontal deberá elaborar y socializar un Manual de Convivencia de acuerdo a sus necesidades e intereses con apoyo de su representante legal, en afinidad con los principios constitucionales, los que establezca este régimen y las directrices que el Ministerio del Interior dictamine en garantía de los derechos y obligaciones individuales y colectivas.</p> <p>El Manual de Convivencia deberá contener como mínimo el desarrollo de las funciones asignadas al Comité de Convivencia, los horarios de uso de los bienes comunes, las actividades sancionables y una adecuada descripción de las faltas clasificadas como leves, graves y gravísimas y así mismo la ponderación de las sanciones a aplicar en aras a dar cumplimiento al derecho fundamental del debido proceso.</p> <p>El Ministerio del Interior, los gremios y las entidades autorreguladoras podrán ofrecer programas de capacitación a los órganos de administración de la propiedad horizontal competentes para la elaboración de los manuales de convivencia.</p> <p>El contenido del manual de convivencia deberá ponerse en consideración de la asamblea general y ser aprobado por mayoría, sin necesidad de ser elevado a escritura pública. En todo caso, deberá garantizarse su divulgación y cumplimiento por parte de los copropietarios, y cualquier persona vinculada a la copropiedad.</p> <p>En ningún caso el manual de convivencia podrá contradecir lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en esta ley o demás leyes sobre la materia que la modifiquen o remplacen. En caso de inexistencia de norma en el Manual de Convivencia que regule el conflicto, se aplicaran en su orden la ley o el Reglamento.</p>		

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Artículo 5°. Modifíquese el artículo 5° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 5°. Contenido del reglamento de propiedad horizontal. El reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El nombre e identificación del propietario inicial del edificio o conjunto. 2. El nombre distintivo del edificio o conjunto. 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta la propiedad horizontal, 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 distrital o municipal o por la entidad o persona que haga sus veces. 5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores de la propiedad horizontal, cuando fuere el caso. 6. Los coeficientes de copropiedad, módulos de contribución, cuotas de compensación y otros índices de participación en el pago de expensas comunes de la totalidad del edificio o conjunto según el caso; incluyendo las futuras etapas a integrar cuando la propiedad horizontal se desarrolle de esta forma; la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad, y los módulos de contribución, si los hubiere. 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, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal. 9. 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 el funcionamiento y la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal. 	<p>Artículo 5°. Modifíquese el artículo 5° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 5°. Contenido del reglamento de propiedad horizontal. El reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El nombre e identificación del propietario inicial del edificio o conjunto. 2. El nombre distintivo del edificio o conjunto. 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta la propiedad horizontal, 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 distrital o municipal o por la entidad o persona que haga sus veces. 5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores de la propiedad horizontal, cuando fuere el caso. 6. Los coeficientes de copropiedad, módulos de contribución, cuotas de compensación y otros índices de participación en el pago de expensas comunes de la totalidad del edificio o conjunto según el caso; incluyendo las futuras etapas a integrar cuando la propiedad horizontal se desarrolle de esta forma; la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad, y los módulos de contribución, si los hubiere. 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, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal. 9. 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 el funcionamiento y la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal.

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>10. Derechos y obligaciones de los propietarios.</p> <p>Parágrafo 1º. 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.</p> <p>Parágrafo 2º. En los distritos o municipios donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.</p> <p>Parágrafo 3º. Además de las regulaciones mínimas establecidas por la ley, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán incluir normas para garantizar la práctica continua y efectiva de actividades mercantiles en los bienes privados. Asimismo, la asamblea podrá establecer obligaciones específicas para los propietarios de dichos bienes privados. Esta disposición será aplicable únicamente en aquellos casos en los que las actividades mercantiles a desarrollar no estén prohibidas por la asamblea de copropietarios mediante mayoría calificada de la propiedad horizontal correspondiente.</p> <p>Parágrafo 4º. Los reglamentos de propiedad horizontal no podrán contener normas que prohíban o limiten la enajenación, gravamen y disposición de los bienes de dominio privado a cualquier título, así como tampoco prohibir la tenencia de mascotas o animales domésticos, al igual que el acceso de tenedores y visitantes a los bienes de dominio particular, salvo que sea por orden judicial ejecutoriada.</p> <p>Parágrafo 5º. Al momento de la transferencia de dominio de un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, deberá entregarse al adquirente, en medio físico o digital, copia del reglamento de propiedad horizontal, los planos eléctricos e hidráulicos, así como los manuales de usuario necesarios para el adecuado mantenimiento tanto de las unidades privadas como de las zonas comunes. Estos manuales deberán incluir la lista de los proveedores de las instalaciones o aditamentos entregados con el inmueble, con el fin de facilitar el ejercicio del derecho a la garantía legal establecido en la Ley 1480 de 2014.</p>	<p>10. Derechos y obligaciones de los propietarios.</p> <p>Parágrafo 1º. 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.</p> <p>Parágrafo 2º. En los distritos o municipios donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.</p> <p>Parágrafo 3º. Además de las regulaciones mínimas establecidas por la ley, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán incluir normas para garantizar la práctica continua y efectiva de actividades mercantiles en los bienes privados. Asimismo, la asamblea podrá establecer obligaciones específicas para los propietarios de dichos bienes privados. Esta disposición será aplicable únicamente en aquellos casos en los que las actividades mercantiles a desarrollar no estén prohibidas por la asamblea de copropietarios mediante mayoría calificada de la propiedad horizontal correspondiente.</p> <p>Parágrafo 4º. Los reglamentos de propiedad horizontal no podrán contener normas que prohíban o limiten la enajenación, gravamen y disposición de los bienes de dominio privado a cualquier título, así como tampoco prohibir la tenencia de mascotas o animales domésticos, al igual que el acceso de tenedores y visitantes a los bienes de dominio particular, salvo que sea por orden judicial ejecutoriada.</p> <p>Parágrafo 5º. Al momento de la transferencia de dominio de un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, deberá entregarse al adquirente, en medio físico o digital, copia del reglamento de propiedad horizontal, los planos eléctricos e hidráulicos, así como los manuales de usuario necesarios para el adecuado mantenimiento tanto de las unidades privadas como de las zonas comunes. Estos manuales deberán incluir la lista de los proveedores de las instalaciones o aditamentos entregados con el inmueble, con el fin de facilitar el ejercicio del derecho a la garantía legal establecido en la Ley 1480 de 2014.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Artículo 6°. Modifíquese el artículo 6° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>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. El reglamento de Propiedad Horizontal debe coincidir de manera exacta con las Licencias expedidas por la Autoridad competente, en especial con la conformación progresiva o por etapas, los índices de edificabilidad, la ubicación de los bienes privados y comunes y la naturaleza y titularidad del suelo objeto de desarrollo.</p>	<p>Artículo 6°. Modifíquese el artículo 6° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>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. El reglamento de Propiedad Horizontal debe coincidir de manera exacta con las Licencias expedidas por la Autoridad competente, en especial con la conformación progresiva o por etapas, los índices de edificabilidad, la ubicación de los bienes privados y comunes y la naturaleza y titularidad del suelo objeto de desarrollo.</p>
	<p>Artículo 7°. Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de construcción de la propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulará dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes comunes ubicados en cada etapa y los coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes o lotes privados de la totalidad de las etapas que la conformará, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo, en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales que estarán al servicio de todas las etapas que conforman la propiedad horizontal.</p> <p>Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial o su sucesor o causahabiente mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal inicial, en las cuales se identificará plenamente la etapa que se adiciona indicando las unidades privadas, los bienes comunes que la conforman y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional.</p>	<p>Artículo 7°. Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de construcción de la propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantea su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulará dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes comunes ubicados en cada etapa y los coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes o lotes privados de la totalidad de las etapas que la conformará, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo, en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales que estarán al servicio de todas las etapas que conforman la propiedad horizontal.</p> <p>Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial o su sucesor o causahabiente mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal inicial, en las cuales se identificará plenamente la etapa que se adiciona indicando las unidades privadas, los bienes comunes que la conforman y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo.</p> <p>Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.</p> <p>En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto, suministrando a los consumidores información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre el marco temporal en que la construcción por etapas se tendrá por finalizada. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del reglamento de propiedad horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar.</p> <p>Parágrafo 1º. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estos permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad y se muestre el desarrollo progresivo de la propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo 2º. El propietario inicial deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, servicios públicos provisionales, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas. Para tales efectos, se podrá establecer pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.</p> <p>totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional.</p> <p>En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o</p>	<p>En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo.</p> <p>Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.</p> <p>En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto, suministrando a los consumidores información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre el marco temporal en que la construcción por etapas se tendrá por finalizada. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del reglamento de propiedad horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar.</p> <p>Parágrafo 1º. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estos permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad y se muestre el desarrollo progresivo de la propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo 2º. El propietario inicial deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, servicios públicos provisionales, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas. Para tales efectos, se podrá establecer pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.</p> <p>totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional.</p> <p>En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	Parágrafo 3º. El propietario inicial y/o constructor deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas. Para tales efectos, se podrá establecer pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.	Parágrafo 3º. El propietario inicial y/o constructor deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas. Para tales efectos, se podrá establecer pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.
Artículo 11. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:	Artículo 50. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:	Artículo 50. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:
Artículo 88. De los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal. La ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal está prohibida, salvo que la asamblea de copropietarios lo permita mediante mayoría calificada. Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales números 2590 de 2009, 4933 de 2009 y 1836 de 2021 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.	Artículo 100. De los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal. La ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal está prohibida, salvo que la asamblea de copropietarios lo permita mediante mayoría calificada. Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009, 4933 de 2009 y 1836 de 2021 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.	Artículo 100. De los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal. La ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal está prohibida, salvo que la asamblea de copropietarios lo permita mediante mayoría calificada. Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009, 4933 de 2009 y 1836 de 2021 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.
Artículo 16. Territorio. El administrador inscrito ante el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.		Artículo 16. Territorio. El administrador inscrito ante el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.
	Artículo 8º. Modifíquese el artículo 8º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 8º. 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 a la Cámara de Comercio del lugar de ubicación del edificio o conjunto.	Artículo 8º. Modifíquese el artículo 8º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 8º. 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 a la Cámara de Comercio del lugar de ubicación del edificio o conjunto.

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>La inscripción, o actualización 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. 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.</p> <p>Para la inscripción o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización.</p> <p>En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción o actualización de las certificaciones de representación legal, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera la verificación de la identidad del sujeto que solicita el registro.</p> <p>Este trámite será gratuito para las Propiedades Horizontales cuyo estrato sea 1 y 2.</p> <p>Parágrafo 1º. Las Cámaras de Comercio deberán dar respuesta a la solicitud dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación. Al momento de efectuar el trámite, las Cámaras de Comercio, verificarán la identidad del sujeto que solicita el registro.</p> <p>Parágrafo 2º. Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica.</p>	<p>La inscripción, o actualización 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. 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.</p> <p>Para la inscripción o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización.</p> <p>En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción o actualización de las certificaciones de representación legal, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera la verificación de la identidad del sujeto que solicita el registro.</p> <p>Este trámite será gratuito para las Propiedades Horizontales cuyo estrato sea 1 y 2.</p> <p>Parágrafo 1º. Las Cámaras de Comercio deberán dar respuesta a la solicitud dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación. Al momento de efectuar el trámite, las Cámaras de Comercio, verificarán la identidad del sujeto que solicita el registro.</p> <p>Parágrafo 2º. Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Artículo 9°. Adiciónense unos parágrafos al artículo 9° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 9°. Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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%) del edificio o etapa en particular 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 la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto. 3. La orden de autoridad judicial o administrativa. <p>Parágrafo 1°. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.</p> <p>Parágrafo 2°. Las limitaciones, gravámenes, condiciones y demás cargas que soporte el dominio sobre las unidades privadas, deberán ser canceladas o levantadas por el titular del dominio, antes de su transferencia al nuevo patrimonio o ente asociativo. No obstante, el partícipe o aportante, titular del dominio sobre la propiedad gravada o limitada, podrá acordar que el nuevo ente, patrimonio o asociación, cancele tales limitaciones, gravámenes o condiciones, disminuyendo su porcentaje de participación en la sociedad, patrimonio o entidad, a valores inferiores al de su coeficiente de copropiedad.</p>	<p>Artículo 9°. Adiciónense unos parágrafos al artículo 9° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 9°. Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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%) del edificio o etapa en particular 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 la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto. 3. La orden de autoridad judicial o administrativa. <p>Parágrafo 1°. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.</p> <p>Parágrafo 2°. Las limitaciones, gravámenes, condiciones y demás cargas que soporte el dominio sobre las unidades privadas, deberán ser canceladas o levantadas por el titular del dominio, antes de su transferencia al nuevo patrimonio o ente asociativo. No obstante, el partícipe o aportante, titular del dominio sobre la propiedad gravada o limitada, podrá acordar que el nuevo ente, patrimonio o asociación, cancele tales limitaciones, gravámenes o condiciones, disminuyendo su porcentaje de participación en la sociedad, patrimonio o entidad, a valores inferiores al de su coeficiente de copropiedad.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Parágrafo 3º. Si la decisión a la que se refiere el parágrafo segundo es tomada con el coeficiente señalado, los restantes titulares de dominio podrán continuar con su propiedad en la forma en que la han ejercido dentro de la propiedad horizontal, pero los usos y destinos específicos de la totalidad de unidades privadas serán determinados por la mayoría simple de los propietarios, en términos de coeficientes de copropiedad, sin perjuicio de los usos o destinos asignados a las unidades en el momento de entrar en vigencia esta disposición.</p> <p>Parágrafo 4º. Si todos los propietarios deciden transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en la presente ley.</p>	<p>Parágrafo 3º. Si la decisión a la que se refiere el parágrafo segundo es tomada con el coeficiente señalado, los restantes titulares de dominio podrán continuar con su propiedad en la forma en que la han ejercido dentro de la propiedad horizontal, pero los usos y destinos específicos de la totalidad de unidades privadas serán determinados por la mayoría simple de los propietarios, en términos de coeficientes de copropiedad, sin perjuicio de los usos o destinos asignados a las unidades en el momento de entrar en vigencia esta disposición.</p> <p>Parágrafo 4º. Si todos los propietarios deciden transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en la presente ley.</p>
<p>Artículo 17. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades. Los administradores que, en función de sus facultades representen legalmente a una persona jurídica sometida al Régimen de Propiedad Horizontal en procesos judiciales o administrativos, o cuando la información por ellos aportada vaya a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en la normatividad que regule la materia. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil a que hubiere lugar conforme a las leyes colombianas y los requisitos, inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en otras normas legales.</p>		<p>Artículo 17. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades. Los administradores que, en función de sus facultades representen legalmente a una persona jurídica sometida al Régimen de Propiedad Horizontal en procesos judiciales o administrativos, o cuando la información por ellos aportada vaya a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en la normatividad que regule la materia. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil a que hubiere lugar conforme a las leyes colombianas y los requisitos, inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en otras normas legales.</p>
	<p>Artículo 12. Adíjíñese el artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Dar la facultad a la SIC como ente de control, vigilancia y sancionatorio de constructoras</p>	<p>Artículo 12. Adíjíñese el artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Dar la facultad a la SIC como ente de control, vigilancia y sancionatorio de constructoras</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Artículo 24D. Sanciones por el incumplimiento de los deberes de entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. El propietario inicial que incumpla con lo establecido en los artículos anteriores con relación a los bienes comunes, podrá ser objeto de sanción por parte de las Alcaldías Distritales, Municipales o Locales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, así como por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, por conductas que puedan constituir vulneraciones a las normas de protección al consumidor previstas en el Estatuto del Consumidor o en la norma que lo sustituya.</p>	<p>Artículo 24D. Sanciones por el incumplimiento de los deberes de entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. El propietario inicial que incumpla con lo establecido en los artículos anteriores con relación a los bienes comunes, podrá ser objeto de sanción por parte de las Alcaldías Distritales, Municipales o Locales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, así como por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, por conductas que puedan constituir vulneraciones a las normas de protección al consumidor previstas en el Estatuto del Consumidor o en la norma que lo sustituya.</p>
<p>Artículo 18. Ejercicio ilegal de la actividad del administrador por persona no inscrita. Ejercer ilegalmente la actividad del administrador será considerado como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000; Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de administrador la persona que, sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad. En igual infracción incurirá la persona que, mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, actúe, se anuncie o se presente como administrador inscrito en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley o cuando indique ser miembro de alguna Lonja de Propiedad Raíz o agrupación de administradores sin serlo. También incurre en ejercicio ilegal de la actividad, el administrador, que, estando debidamente inscrito en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL, o cuando dentro de procesos judiciales desempeñe su función sin estar debidamente autorizado por el funcionario competente. Estas violaciones serán sancionadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, sin perjuicio de las sanciones penales y civiles aplicables.</p>		

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Artículo 13. Adíquese el artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24E. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes comunes. En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados o de dominio particular, tienen las siguientes obligaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Usar adecuadamente los bienes y servicios comunes de la copropiedad. 2. Usar correctamente y sin cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo. 3. Cumplir con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes. 4. Cumplir con el recibo material de las áreas y bienes comunes a través del representante que sea elegido en asamblea o a través del administrador definitivo. 5. Cumplir con las normas de convivencia señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, y en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana contenido en la Ley 1801 de 2016 o en la norma que lo adicione, modifique o sustituya. 	<p>Artículo 13. Adíquese el artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24E. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes comunes. En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados o de dominio particular, tienen las siguientes obligaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Usar adecuadamente los bienes y servicios comunes de la copropiedad. 2. Usar correctamente y sin cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo. 3. Cumplir con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes. 4. Cumplir con el recibo material de las áreas y bienes comunes a través del representante que sea elegido en asamblea o a través del administrador definitivo. 5. Cumplir con las normas de convivencia señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, y en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana contenido en la Ley 1801 de 2016 o en la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
<p>Artículo 19. Encubrimiento del ejercicio ilegal de la actividad del administrador de persona no inscrita. La persona natural o jurídica que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser sancionada por la Superintendencia de Industria y Comercio de conformidad con el procedimiento y montos señalados en esta ley.</p> <p>Adicionalmente, el administrador que permita o encubra el ejercicio ilegal de la actividad, podrá ser suspendido del ejercicio legal de la actividad hasta por el término de tres (3) años.</p> <p>Parágrafo. El servidor público que, en el ejercicio de su cargo, autorice, facilite, patrocine, encubra o permita el ejercicio ilegal de la administración incurirá en falta disciplinaria grave, sancionable de acuerdo con las normas legales vigentes.</p>		

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
Artículo 20. Denuncia del ejercicio ilegal de la actividad del administrador por persona no inscrita. La Entidad Reconocida de Autorregulación, denunciará, publicará y deberá dar aviso por los medios a su alcance, a todo el público relacionado con la valuación o que utilicen los servicios de administradores, del ejercicio ilegal de la actividad de que tenga conocimiento, con el fin de proteger a la sociedad del eventual riesgo a que este hecho la somete.		
	<p>Artículo 16. Modifíquese el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 29. 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 para la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el coeficiente y/o módulo de contribución que le corresponda.</p> <p>Para efecto de las expensas comunes ordinarias, 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.</p> <p>En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. Lo mismo sucederá con la primera escritura de la constructora al primer comprador.</p>	<p>Artículo 16. Modifíquese el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 29. 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 para la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el coeficiente y/o módulo de contribución que le corresponda.</p> <p>Para efecto de las expensas comunes ordinarias, 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.</p> <p>En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. Lo mismo sucederá con la primera escritura de la constructora al primer comprador.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Parágrafo 1º. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del 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.</p> <p>Parágrafo 2º. 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 efectivo de un determinado bien o servicio común.</p> <p>Parágrafo 3º. En las Propiedades Horizontales 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 otras copropiedades, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.</p> <p>Parágrafo 4º. El propietario inicial participará en el pago de las expensas comunes desde el momento en que el proyecto quede adherido al reglamento de Propiedad Horizontal y se haya entregado por lo menos un inmueble al nuevo propietario, dicho pago se realizará por todas las unidades que estén integradas al Reglamento de Propiedad Horizontal. De lo anterior el propietario inicial tendrá que dejar constancia al momento de suscribir la escritura de venta del inmueble, basado en el presupuesto elaborado para tal fin.</p> <p>Parágrafo 5º. Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios.</p>	<p>Parágrafo 1º. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del 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.</p> <p>Parágrafo 2º. 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 efectivo de un determinado bien o servicio común.</p> <p>Parágrafo 3º. En las Propiedades Horizontales 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 otras copropiedades, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.</p> <p>Parágrafo 4º. El propietario inicial participará en el pago de las expensas comunes desde el momento en que el proyecto quede adherido al reglamento de Propiedad Horizontal y se haya entregado por lo menos un inmueble al nuevo propietario, dicho pago se realizará por todas las unidades que estén integradas al Reglamento de Propiedad Horizontal. De lo anterior el propietario inicial tendrá que dejar constancia al momento de suscribir la escritura de venta del inmueble, basado en el presupuesto elaborado para tal fin.</p> <p>Parágrafo 5º. Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
Artículo 21. De los administradores extranjeros. Podrán inscribirse como Administradores los extranjeros domiciliados en Colombia, cuando exista la obligación internacional para ello, de conformidad con los tratados suscritos por el Gobierno colombiano, en materia de comercio y/o prestación de servicios, y cumplan con los requisitos exigidos para los nacionales colombianos. El extranjero deberá convalidar los títulos académicos que pretenda utilizar para su inscripción.		
	<p>Artículo 17. Modifíquese el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 30. 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 Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior o la condonación de los mismos, así como la aprobación del pago de las expensas comunes en especie.</p> <p>Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.</p> <p>Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en observancia a las políticas de protección de datos personales.</p>	<p>Artículo 17. Modifíquese el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 30. 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 Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior o la condonación de los mismos, así como la aprobación del pago de las expensas comunes en especie.</p> <p>Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.</p> <p>Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en observancia a las políticas de protección de datos personales.</p>
<p>Artículo 22. Postulados éticos de la actividad de administrador de Propiedad Horizontal. El ejercicio de la administración de propiedad horizontal, debe ser guiado por criterios, conceptos y elevados fines, que propendan a enaltecerlo; por lo tanto, deberá estar, ajustado a las disposiciones de las siguientes normas que constituyen su Código de Ética de la Actividad del Administrador de Propiedad Horizontal.</p> <p>Parágrafo. El Código de Ética de la Actividad adoptado mediante la presente ley será el marco del comportamiento del administrador inserto en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL y su violación será sancionada mediante el procedimiento establecido en el presente título, sin perjuicio de los códigos que desarrollen con base en la presente ley las Lonjas de Propiedad Raíz y las Entidades Reconocidas de Autorregulación.</p>		

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Artículo 18. Modifíquese el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 33. 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 este 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 número 1333 de 1986.</p> <p>Parágrafo 1º. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.</p>	<p>Artículo 18. Modifíquese el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 33. 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 este 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 número 1333 de 1986.</p> <p>Parágrafo 1º. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.</p>
<p>Artículo 23. Deberes generales del administrador inscrito en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal. Son deberes generales del administrador inscrito en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL los siguientes:</p> <p>a) Cumplir con los requerimientos, citaciones y demás diligencias que formule u ordene la Entidad Reconocida de Autorregulación o cualquiera de sus seccionales;</p> <p>b) Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que, por razón del ejercicio de su actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso;</p> <p>c) Denunciar los delitos, contravenciones y faltas contra este Código de Ética, de que tuviere conocimiento con ocasión del ejercicio de su actividad, aportando toda la información y pruebas que tuviere en su poder, ante la Entidad Reconocida de Autorregulación y/o Seccionales;</p> <p>d) Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad;</p> <p>e) Velar por el prestigio de esta actividad;</p>		

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>f) Obrar con la mayor prudencia y diligencia cuando se emitan conceptos sobre las actuaciones de los demás administradores insertados en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL;</p> <p>g) Cumplir con las responsabilidades incluidas en la presente ley y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la administración de propiedad horizontal.</p>		
	<p>Artículo 19. Modifíquese el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, se podrán desarrollar de manera virtual, presencial, mixta o por cualquier medio telemático; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.</p> <p>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. Se enviará la convocatoria con antelación prevista en el reglamento y en silencio de este será un término no inferior a 5 días calendario.</p>	<p>Artículo 19. Modifíquese el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, se podrán desarrollar de manera virtual, presencial, mixta o por cualquier medio telemático; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.</p> <p>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. Se enviará la convocatoria con antelación prevista en el reglamento y en silencio de este será un término no inferior a 5 días calendario.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Parágrafo 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria y 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 este.</p> <p>Parágrafo 2º. Tratándose de asambleas ordinarias deberá anexarse la información administrativa y financiera de conformidad con las disposiciones legales vigentes y la ejecución presupuestal pertinente.</p> <p>Parágrafo 3º. Cuando la convocatoria sea efectuada por el revisor fiscal o la quinta parte de los propietarios, el administrador si existiere, deberán facilitar su publicación, en su defecto los convocantes podrán remitir a las unidades privadas de la propiedad horizontal y publicarlas en lugares visibles de la copropiedad.</p>	<p>Parágrafo 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria y 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 este.</p> <p>Parágrafo 2º. Tratándose de asambleas ordinarias deberá anexarse la información administrativa y financiera de conformidad con las disposiciones legales vigentes y la ejecución presupuestal pertinente.</p> <p>Parágrafo 3º. Cuando la convocatoria sea efectuada por el revisor fiscal o la quinta parte de los propietarios, el administrador si existiere, deberán facilitar su publicación, en su defecto los convocantes podrán remitir a las unidades privadas de la propiedad horizontal y publicarlas en lugares visibles de la copropiedad.</p>
Artículo 24. Deberes del administrador inscrito en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal para con sus contratantes copropiedades y el público en general. Son deberes del Administrador inscrito en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL para con sus clientes y el público en general: <ul style="list-style-type: none"> a) Dedicar toda su aptitud y atender con la mayor diligencia y probidad, los asuntos encargados por su contratante; b) Mantener la confidencialidad, el secreto y la reserva, respecto de toda circunstancia relacionada con la copropiedad y con sus propietarios y residentes o usuarios, de los trabajos que en ella se realizan, salvo autorización escrita previa, obligación legal de revelarla o cuando el servicio o contrato se vaya a pagar con dineros públicos, salvo que correspondan a los gastos reservados legalmente; 		

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>e) El administrador inscrito en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL que dirija el cumplimiento de contratos entre la copropiedad y terceras personas, es ante todo asesor y guardián de los intereses de ella, pero en ningún caso le es lícito actuar en perjuicio de aquellos terceros.</p> <p>Parágrafo. Los deberes del administrador inscrito en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL en sus actuaciones contractuales, se regirá por lo establecido en la legislación vigente en esa materia.</p>		
	<p>Artículo 20. Modifíquese el artículo 40 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 40. 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 los ocho pasados meridianos (8:00 p. m.) Esta Asamblea deberá contar con el quórum mínimo de la quinta parte de los propietarios.</p> <p>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 la copropiedad, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para efectos de mayorías calificadas.</p>	<p>Artículo 20. Modifíquese el artículo 40 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 40. 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 los ocho pasados meridianos (8:00 p. m.) Esta Asamblea deberá contar con el quórum mínimo de la quinta parte de los propietarios.</p> <p>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 la copropiedad, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para efectos de mayorías calificadas.</p>
<p>Artículo 25. De los deberes del administrador inscrito en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal en los concursos o licitaciones. Son deberes del administrador inscrito en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL en los concursos o licitaciones:</p>		

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>El administrador inserto en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL que actúe como representante legal de la parte contratante en un concurso o licitación cuyo objeto sean las actividades propias y pertinentes a la copropiedad deberá abstenerse de intervenir directa o indirectamente en las tareas requeridas para el desarrollo del trabajo que dio lugar al mismo, salvo que su intervención estuviese establecida en las bases del concurso o licitación.</p> <p>Parágrafo. Para efectos de los concursos, los administradores insertos en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL se ceñirán a lo preceptuado en la legislación vigente.</p>		
	<p>Artículo 21. Modifíquese el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 42. Reuniones no presenciales. Los Propietarios representantes, tenedores a cualquier título y locatarios o delegados podrán realizar reuniones por medios telemáticos, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y su permanencia para deliberar y decidir de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso.</p> <p>Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial deberá quedar prueba inequívoca, en medios telemáticos que garanticen su seguridad, en la que sea claro el nombre del propietario o representante que emite la comunicación, la fecha y hora del contenido de la misma, así como las decisiones y la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.</p>	<p>Artículo 21. Modifíquese el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 42. Reuniones no presenciales. Los Propietarios representantes, tenedores a cualquier título y locatarios o delegados podrán realizar reuniones por medios telemáticos, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y su permanencia para deliberar y decidir de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso.</p> <p>Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial deberá quedar prueba inequívoca, en medios telemáticos que garanticen su seguridad, en la que sea claro el nombre del propietario o representante que emite la comunicación, la fecha y hora del contenido de la misma, así como las decisiones y la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>Artículo 26. Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades que afectan el ejercicio. Incurrirá en faltas al Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades y por lo tanto se le podrá imponer las sanciones a que se refiere la presente ley, todo aquel administrador inserto en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL que:</p> <p>a) Actúe simultáneamente como representante legal, socio o propietario o que tenga vínculos de afinidad o consanguinidad hasta en un tercer grado de los socios propietarios de la empresa concursante o postulada para un contrato y de la copropiedad, o que permita, de manera directa o indirecta que dichas empresas concursantes sean de propiedad o estén relacionadas o tengan vínculos de afinidad o consanguinidad hasta en un tercer grado de los socios propietarios con los consejeros de administración;</p> <p>b) Haga oferta de sus servicios con tarifas irrisorias que contravengan claramente la dignidad del administrador;</p> <p>c) Ser renuente al cumplimiento de sus obligaciones deberes y responsabilidades concernientes al ejercicio de la actividad del administrador, o incurrir en faltas o delitos en perjuicio de la copropiedad administrada.</p>		
	<p>Artículo 22. Modifíquese el artículo 44 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 44. Decisiones en reuniones no presenciales. Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quorum y mayorías necesarios para la adopción de decisiones en sesiones presenciales.</p> <p>Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física o digitalmente por el presidente y secretario de la reunión y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días calendario siguientes a aquél en que se concluyó el acuerdo.</p>	<p>Artículo 22. Modifíquese el artículo 44 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 44. Decisiones en reuniones no presenciales. Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quorum y mayorías necesarios para la adopción de decisiones en sesiones presenciales.</p> <p>Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física o digitalmente por el presidente y secretario de la reunión y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días calendario siguientes a aquél en que se concluyó el acuerdo.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
Artículo 27. Faltas contra la ética del administrador. Inocurren en falta contra la ética del administrador los administradores inscritos en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL que violen cualquiera de los deberes enunciados en la presente ley.		
	<p>Artículo 23. Modifíquese el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 46. 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 integra la propiedad horizontal:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una disminución en su 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 ordinarias. 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 de propiedad horizontal. 6. Desafectación de un bien común no esencial. 7. Reconstrucción de la propiedad horizontal, destruida 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. La prohibición de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento. 10. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal. 11. Liquidación y disolución. <p>Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo qué en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta ley.</p>	<p>Artículo 23. Modifíquese el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 46. 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 integra la propiedad horizontal:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una disminución en su 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 ordinarias. 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 de propiedad horizontal. 6. Desafectación de un bien común no esencial. 7. Reconstrucción de la propiedad horizontal, destruida 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. La prohibición de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento. 10. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal. 11. Liquidación y disolución. <p>Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo qué en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta ley.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>Artículo 28. Definición de falta disciplinaria. Se entiende como falta que promueva la acción disciplinaria y, en consecuencia, la aplicación del procedimiento aquí establecido, toda violación a las prohibiciones y al Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades, al correcto ejercicio de la actividad o al incumplimiento de las obligaciones impuestas por la presente ley.</p>		
	<p>Artículo 24. Modifíquese el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 47. Actas. Las decisiones adoptadas por la asamblea deberán quedar consignadas en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma. En dichas actas se deberá indicar si la reunión fue ordinaria o extraordinaria, la forma de convocatoria, el orden del día, el nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada, el respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.</p> <p>Cuando la asamblea designe personas encargadas de verificar la redacción del acta, estas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento de propiedad horizontal o, en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la reunión.</p> <p>La comisión verificadora deberá elaborar un informe en el que se certifique la veracidad del contenido del acta y de lo ocurrido durante la reunión, incluyendo las consideraciones que cada verificador estime pertinentes. Este informe deberá estar suscrito, como mínimo, por la mayoría simple de los miembros del comité verificador.</p> <p>Dentro de un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador deberá poner a disposición de los propietarios una copia completa del acta en el lugar designado como sede de la administración, e informar de esta publicación a todos los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia de la fecha y lugar en que fue publicada.</p>	<p>Artículo 24. Modifíquese el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 47. Actas. Las decisiones adoptadas por la asamblea deberán quedar consignadas en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma. En dichas actas se deberá indicar si la reunión fue ordinaria o extraordinaria, la forma de convocatoria, el orden del día, el nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada, el respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.</p> <p>Cuando la asamblea designe personas encargadas de verificar la redacción del acta, estas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento de propiedad horizontal o, en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la reunión.</p> <p>La comisión verificadora deberá elaborar un informe en el que se certifique la veracidad del contenido del acta y de lo ocurrido durante la reunión, incluyendo las consideraciones que cada verificador estime pertinentes. Este informe deberá estar suscrito, como mínimo, por la mayoría simple de los miembros del comité verificador.</p> <p>Dentro de un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador deberá poner a disposición de los propietarios una copia completa del acta en el lugar designado como sede de la administración, e informar de esta publicación a todos los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia de la fecha y lugar en que fue publicada.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>La copia del acta debidamente suscrita constituirá prueba suficiente de los hechos consignados en ella, salvo prueba en contrario que demuestre su falsedad. El administrador estará obligado a entregar copia del acta a quien así lo solicite.</p> <p>Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.</p>	<p>La copia del acta debidamente suscrita constituirá prueba suficiente de los hechos consignados en ella, salvo prueba en contrario que demuestre su falsedad. El administrador estará obligado a entregar copia del acta a quien así lo solicite.</p> <p>Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.</p>
<p>Artículo 29. Sanciones aplicables.</p> <p>La Entidad Reconocida de Autorregulación podrá sancionar a los especialistas responsables de la comisión de faltas disciplinarias con:</p> <p>a) Amonestación escrita;</p> <p>b) Suspensión en el ejercicio de la actividad de valuación hasta por tres (3) años en la primera falta y si es recurrente o reincidente o la falta lo amerita, de manera definitiva;</p> <p>c) Cancelación de la inscripción al REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.</p>		
	<p>Artículo 25. Modifíquese el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.</p>	<p>Artículo 25. Modifíquese el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.</p> <p>Parágrafo: El Reglamento Interno de Propiedad Horizontal deberá establecer sobre quién recae la obligación del pago de honorarios, ya sea la copropiedad o el deudor, así como el porcentaje correspondiente por concepto de recaudo en etapa prejurídica y jurídica, y los intereses generados conforme a lo dispuesto en la presente ley.</p>	<p>La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.</p> <p>Parágrafo: El Reglamento Interno de Propiedad Horizontal deberá establecer sobre quién recae la obligación del pago de honorarios, ya sea la copropiedad o el deudor, así como el porcentaje correspondiente por concepto de recaudo en etapa prejurídica y jurídica, y los intereses generados conforme a lo dispuesto en la presente ley.</p>
<p>Artículo 30. Posesión en cargos, suscripción de contratos o realización de dictámenes técnicos que impliquen el ejercicio de la actividad de administrador. Para utilizar el título de administrador inscrito en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL, tomar posesión de una representación legal de una copropiedad, participar en licitaciones, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de administrador en cualquiera de sus especialidades, se debe exigir la presentación en original o mediante mecanismo digital, del documento que acredita la inscripción en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL (RUAPH).</p>		
	<p>Artículo 26. Modifíquese el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes.</p> <p>1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la Ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal.</p>	<p>Artículo 26. Modifíquese el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes.</p> <p>1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la Ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>2. Verificar y recibir los bienes comunes entregados por el propietario inicial; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; no los recibirá y deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.</p>	<p>2. Verificar y recibir los bienes comunes entregados por el propietario inicial; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; no los recibirá y deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados 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 de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.</p> <p>9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea; actas de consejo de administración de registro de propietarios, residente; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten.</p> <p>10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.</p> <p>11. 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.</p> <p>12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</p> <p>13. 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, el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.</p> <p>14. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios.</p>	<p>8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados 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 de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.</p> <p>9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea; actas de consejo de administración de registro de propietarios, residente; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten.</p> <p>10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.</p> <p>11. 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.</p> <p>12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</p> <p>13. 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, el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.</p> <p>14. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>15. 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.</p> <p>16. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si los hubiere.</p> <p>17. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.</p> <p>18. Reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística cuando el reglamento de propiedad horizontal lo prohíba expresamente, o no se encuentre en el Registro Nacional de Turismo.</p> <p>19. Expedir la paz y salvo de cuentas con la administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular o cuando este lo solicite.</p> <p>20. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización.</p> <p>21. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados.</p> <p>22. Las demás funciones previstas en la presente Ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.</p> <p>23. Es deber del administrador, contar en todo momento con vías de comunicación abiertas a los propietarios para cabal cumplimiento de las funciones establecidas en este artículo.</p> <p>Parágrafo 1º. El Gobierno nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, el contenido, las causas, el correctivo, la forma y el proceso del régimen de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley por parte de los administradores.</p>	<p>15. 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.</p> <p>16. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si los hubiere.</p> <p>17. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.</p> <p>18. Reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística cuando el reglamento de propiedad horizontal lo prohíba expresamente, o no se encuentre en el Registro Nacional de Turismo.</p> <p>19. Expedir la paz y salvo de cuentas con la administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular o cuando este lo solicite.</p> <p>20. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización.</p> <p>21. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados.</p> <p>22. Las demás funciones previstas en la presente Ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.</p> <p>23. Es deber del administrador, contar en todo momento con vías de comunicación abiertas a los propietarios para cabal cumplimiento de las funciones establecidas en este artículo.</p> <p>Parágrafo 1º. El Gobierno nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, el contenido, las causas, el correctivo, la forma y el proceso del régimen de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley por parte de los administradores.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>Artículo 31. Obligación de autorregulación. Quienes realicen la actividad de administrador están obligados a inscribirse en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad en los términos del presente capítulo. Estas obligaciones deberán atenderse a través de cuerpos especializados para tal fin, establecidos dentro de las Entidades Reconocidas de Autorregulación. La obligación de autorregulación e inscripción en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL es independiente del derecho de asociación a las Entidades Reconocidas de Autorregulación.</p> <p>Parágrafo 1º. Lo dispuesto en el presente artículo, se aplicará a la persona natural que desarrolle la actividad de administrador que esté registrado en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL, sin perjuicio de las sanciones que se puedan derivar de la violación de las normas legales propias de su profesión, las cuales seguirán siendo investigadas y sancionadas por los Consejos Profesionales o las entidades de control competentes, según sea el caso.</p> <p>Parágrafo 2º. La obligación de registro inicial ante el Registro Abierto de Administradores, deberá realizarse dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes contados a partir de la fecha en que se quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio.</p>		
	<p>Artículo 29. Modifíquese el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 52. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.</p> <p>Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los dos meses siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.</p> <p>Parágrafo. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.</p>	<p>Artículo 29. Modifíquese el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 52. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.</p> <p>Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los dos meses siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.</p> <p>Parágrafo. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>Artículo 32. De la autorregulación en la actividad del administrador. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación, tendrán a cargo, las siguientes funciones:</p> <p>Función normativa: Consiste, sin perjuicio de lo establecido en esta ley, en la adopción y difusión de las normas de autorregulación para asegurar el correcto funcionamiento de la actividad del administrador de propiedad horizontal.</p> <p>Función de supervisión: Consiste en la verificación del cumplimiento de las normas de la actividad del administrador y de los reglamentos de autorregulación, sin perjuicio de las funciones establecidas por esta ley en cabeza de la Superintendencia de Industria y Comercio.</p> <p>Función disciplinaria: Consiste en la imposición de sanciones a sus miembros y a los administradores inscritos por el incumplimiento de las normas de la actividad del administrador y de los reglamentos de autorregulación.</p> <p>Función de REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Consiste en la actividad de inscribir, conservar y actualizar en el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL la información de las personas naturales administradoras, de conformidad con lo establecido en la presente ley.</p> <p>Parágrafo 1º. Las Entidades Reconocidas de Autorregulación deberán cumplir con todas las funciones señaladas en el presente artículo, en los términos y condiciones que determine el Gobierno nacional, con base en lo establecido en esta ley. En ejercicio de esta facultad, el Gobierno nacional, a través de la Superintendencia de Industria y Comercio, deberá propender porque se mantengan iguales condiciones de registro, supervisión y sanción entre las Entidades Reconocidas de Autorregulación previstas en la presente ley, así como establecer medidas para el adecuado gobierno de las mismas.</p>		

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>Parágrafo 2º. Las funciones aquí señaladas implican la obligación de interconexión de las bases de datos, de mantener y de compartir información con otras Entidades Reconocidas de Autorregulación y con la Superintendencia de Industria y Comercio, como condición para su operación, con el fin de asegurar el cumplimiento de lo establecido en esta ley.</p> <p>Parágrafo 3º. La actividad de autorregulación de las Entidades Reconocidas de Autorregulación será compatible con las actividades de normalización técnica y certificación de personas bajo el sistema de evaluación establecidos en la Norma ISO 17024, previa acreditación de la misma por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC).</p>		
	<p>Artículo 30. Modifíquese el artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55. Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Elegir al Administrador para períodos no superiores a un (1) año pudiendo ser reelegido, y supervisar sus Funciones y removerlo por justas causas. 2. Aconsejar al administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión. 3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios. 4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones. 	<p>ARTÍCULO 30. Modifíquese el artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55. Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Elegir al Administrador para períodos no superiores a un (1) año pudiendo ser reelegido, y supervisar sus Funciones y removerlo por justas causas. 2. Aconsejar al administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión. 3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios. 4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones.

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias, en los casos previstos en la Ley o cuando lo estime conveniente.</p> <p>6. Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que, el administrador sea ad honórem, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal.</p> <p>7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los estados financieros y proyectos de presupuesto que le presente el administrador de forma mensual o para las reuniones generales de asamblea.</p> <p>8. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo 1º. Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, o el personal al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario en reuniones de Asamblea. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.</p>	<p>5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias, en los casos previstos en la Ley o cuando lo estime conveniente.</p> <p>6. Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que, el administrador sea ad honórem, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal.</p> <p>7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los estados financieros y proyectos de presupuesto que le presente el administrador de forma mensual o para las reuniones generales de asamblea.</p> <p>8. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo 1º. Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, o el personal al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario en reuniones de Asamblea. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.</p>
<p>Artículo 33. Función disciplinaria. En ejercicio de la función disciplinaria, se deberán establecer procedimientos e iniciar de oficio o a petición de parte acciones disciplinarias por el incumplimiento de los reglamentos de autorregulación y de las normas de la actividad del administrador, decidir sobre las sanciones disciplinarias aplicables e informar a la Superintendencia de Industria y Comercio sobre las decisiones adoptadas en materia disciplinaria. Quien ejerza funciones disciplinarias podrá decretar, practicar y valorar pruebas, determinar la posible responsabilidad disciplinaria de las personas investigadas dentro de un proceso disciplinario, imponer las sanciones disciplinarias establecidas en los reglamentos, garantizando en todo caso el derecho de defensa y el debido proceso.</p>		

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>Las pruebas recaudadas por quien ejerza funciones disciplinarias podrán ser trasladadas a la Superintendencia de Industria y Comercio en ejercicio de su facultad sancionatoria en materia de protección al consumidor, competencia desleal y protección de la competencia. Igualmente, las pruebas recaudadas por la Superintendencia de Industria y Comercio podrán trasladarse a quien ejerza funciones disciplinarias, sin perjuicio del derecho de contradicción. De igual manera, se podrán trasladar pruebas a los organismos estatales de control como la Fiscalía, la Procuraduría y la Contraloría.</p> <p>Parágrafo. Las normas actualmente prescritas para estos organismos también aplicarán para las entidades que surjan de las mencionadas fusiones y acuerdos.</p>		
	<p>Artículo 31. Adíquese el artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55A. Requisitos. Para ser miembro del Consejo de administración se requiere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ser propietario, delegado o apoderado mediante poder general y escritura pública que le faculte para tal fin. 2. Ser elegido por la Asamblea General Ordinaria. 3. Estar a paz y salvo por todo concepto con la propiedad horizontal in nomine persona 4. No tener litigios pendientes en contra de la Propiedad horizontal. 5. No tener problemas de convivencia o ser reconocido como residente conflictivo o que abusa del buen derecho. 6. Los que disponga el RIPH siempre que no sean contrarios a la Constitución y las leyes. <p>Parágrafo: El Consejero que una vez nombrado incurra en cualquiera de los numerales anteriores perderá la condición de consejero de administración.</p>	<p>Artículo 31. Adíquese el artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55A. Requisitos. Para ser miembro del Consejo de administración se requiere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ser propietario, delegado o apoderado mediante poder general y escritura pública que le faculte para tal fin. 2. Ser elegido por la Asamblea General Ordinaria. 3. Estar a paz y salvo por todo concepto con la propiedad horizontal in nomine persona 4. No tener litigios pendientes en contra de la Propiedad horizontal. 5. No tener problemas de convivencia o ser reconocido como residente conflictivo o que abusa del buen derecho. 6. Los que disponga el RIPH siempre que no sean contrarios a la Constitución y las leyes. <p>Parágrafo: El Consejero que una vez nombrado incurra en cualquiera de los numerales anteriores perderá la condición de consejero de administración.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>Artículo 34. Entidades reconocidas de autorregulación. La Superintendencia de Industria y Comercio reconocerá como Entidad Reconocida de Autorregulación a una o más personas jurídicas sin ánimo de lucro, que cumplan con los siguientes requisitos:</p> <p>a) Sean entidades gremiales, sin ánimo de lucro;</p> <p>b) Cuenten entre sus miembros administradores personas naturales o asociaciones gremiales, en las cuales, a su vez, sean miembros administradores personas naturales;</p> <p>c) Los demás requisitos establecidos en esta ley para estas entidades.</p> <p>Podrán existir Entidades Reconocidas de Autorregulación que tengan como único objeto las actividades de autorregulación establecidas y permitidas por esta ley para este tipo de entidades.</p> <p>La Superintendencia de Industria y Comercio, en los términos que establece la presente ley, ejercerá las funciones de inspección, vigilancia y control de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.</p> <p>Parágrafo 1º. Con el fin de garantizar la cobertura y sostenibilidad de los Organismos Autorizados de Autorregulación en todo el territorio nacional, el gobierno podrá establecer zonas o regiones para el desarrollo exclusivo de su actividad.</p> <p>Parágrafo 2º. La función de autorregulación no tiene el carácter de Función Pública.</p> <p>Parágrafo 3º. La Superintendencia de Industria y Comercio podrá suscribir acuerdos o memorandos de entendimiento con las Entidades Reconocidas de Autorregulación, con el objeto de coordinar esfuerzos en materia de autorregulación disciplinaria, de supervisión e investigación de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.</p> <p>Parágrafo 4º. El Gobierno nacional reglamentará el funcionamiento y conformación del organismo de dirección de la Entidad Reconocida de Regulación. De ser necesario para garantizar la objetividad de las decisiones o por razones de buen gobierno podrá determinar que hasta una tercera parte de los miembros del órgano de dirección serán nombrados por el Gobierno nacional. Para el ejercicio de esta potestad, deberá reglamentar la materia previamente señalando la calidad de las personas privadas a nombrar.</p>		

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Artículo 33. Modifíquese el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 56. Obligatoriedad. La propiedad horizontal de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.</p> <p>El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en la propiedad horizontal 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.</p> <p>La propiedad horizontal de uso residencial, con un número mayor a treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos y depósitos, tendrá un revisor fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.</p> <p>En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo si así lo decide la asamblea general de propietarios.</p>	<p>Artículo 33. Modifíquese el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 56. Obligatoriedad. La propiedad horizontal de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.</p> <p>El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en la propiedad horizontal 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.</p> <p>La propiedad horizontal de uso residencial, con un número mayor a treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos y depósitos, tendrá un revisor fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.</p> <p>En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo si así lo decide la asamblea general de propietarios.</p>
<p>Artículo 36. Medidas. Las entidades reconocidas de autorregulación deberán asegurar los mecanismos para el ejercicio de la función disciplinaria, de la aceptación o de rechazo de sus miembros y de la provisión de sus servicios. Parágrafo. En este contexto, los organismos de autorregulación no deberán imponer cargas innecesarias para el desarrollo de la competencia.</p>		

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Artículo 34. Modifíquese el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control e la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley, del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a los siguientes procedimientos, los cuales deberán ser valorados desde el principio de flexibilidad, adaptando las soluciones a las particulares del conflicto y las necesidades de las partes involucradas, buscando la resolución justa y equitativa:</p> <p>1. Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en propiedades horizontales, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido, de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual presentará fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y propender continuadamente por el fortalecimiento de las relaciones de vecindad de conformidad a las conductas, procedimientos, y sanciones establecidos en el Reglamento Interno de Propiedad horizontal. 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 honórem. En las actuaciones de los comités de convivencia, deberán respetarse las garantías del debido proceso.</p> <p>Las Actuaciones que adelanten los Comités de Convivencia deberán constar en archivo físico o digital, relacionadas en las actas para la publicación y el debido archivo de la Propiedad Horizontal.</p>	<p>Artículo 34. Modifíquese el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control e la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley, del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a los siguientes procedimientos, los cuales deberán ser valorados desde el principio de flexibilidad, adaptando las soluciones a las particulares del conflicto y las necesidades de las partes involucradas, buscando la resolución justa y equitativa:</p> <p>1. Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en propiedades horizontales, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido, de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual presentará fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y propender continuadamente por el fortalecimiento de las relaciones de vecindad de conformidad a las conductas, procedimientos, y sanciones establecidos en el Reglamento Interno de Propiedad horizontal. 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 honórem. En las actuaciones de los comités de convivencia, deberán respetarse las garantías del debido proceso.</p> <p>Las Actuaciones que adelanten los Comités de Convivencia deberán constar en archivo físico o digital, relacionadas en las actas para la publicación y el debido archivo de la Propiedad Horizontal.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>2. Mecanismos alternativos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos, conforme a lo establecido en las normas legales que regulan la materia, una vez se haya surtido el trámite señalado en el numeral anterior. Dichos mecanismos podrán ser implementados por jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, en derecho y/o técnicos, según su respectiva competencia.</p> <p>Los comités de convivencia de las propiedades horizontales deberán fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades y establecer mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales, con el propósito de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los métodos alternativos de resolución de conflictos.</p> <p>Parágrafo 1°. Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más personas y sus miembros serán elegidos por la asamblea general de Propietarios, para un período de un (1) año.</p> <p>Parágrafo 2°. El propietario inicial al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias deberá informar a los copropietarios de los deberes y obligaciones que implica vivir en un régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos se entregará copia del RIPH y deberán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo 3°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.</p> <p>Parágrafo 4°. Los conflictos de convivencia que se susciten en las unidades de propiedad horizontal serán resueltos de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y podrán acudir a los servicios de conciliación y mediación en los Centros de Conciliación y Arbitraje.</p>	<p>2. Mecanismos alternativos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos, conforme a lo establecido en las normas legales que regulan la materia, una vez se haya surtido el trámite señalado en el numeral anterior. Dichos mecanismos podrán ser implementados por jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, en derecho y/o técnicos, según su respectiva competencia.</p> <p>Los comités de convivencia de las propiedades horizontales deberán fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades y establecer mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales, con el propósito de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los métodos alternativos de resolución de conflictos.</p> <p>Parágrafo 1°. Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más personas y sus miembros serán elegidos por la asamblea general de Propietarios, para un período de un (1) año.</p> <p>Parágrafo 2°. El propietario inicial al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias deberá informar a los copropietarios de los deberes y obligaciones que implica vivir en un régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos se entregará copia del RIPH y deberán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo 3°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.</p> <p>Parágrafo 4°. Los conflictos de convivencia que se susciten en las unidades de propiedad horizontal serán resueltos de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y podrán acudir a los servicios de conciliación y mediación en los Centros de Conciliación y Arbitraje.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Los Centros de Conciliación de las Cámaras de Comercio desarrollarán actividades de educación y promoción de los mecanismos alternativos de solución de conflictos que se generen entre copropietarios, así como, los ocurridos entre la copropiedad y la administración para los estratos 1, 2 y 3 sin costo alguno.</p> <p>Parágrafo 5º. Los miembros del Comité de Convivencia podrán declararse impedidos o ser recusados en los casos en los que se considere que existe un conflicto de interés debido a los involucrados en el conflicto a solucionar y el conflicto mismo.</p>	<p>Los Centros de Conciliación de las Cámaras de Comercio desarrollarán actividades de educación y promoción de los mecanismos alternativos de solución de conflictos que se generen entre copropietarios, así como, los ocurridos entre la copropiedad y la administración para los estratos 1, 2 y 3 sin costo alguno.</p> <p>Parágrafo 5º. Los miembros del Comité de Convivencia podrán declararse impedidos o ser recusados en los casos en los que se considere que existe un conflicto de interés debido a los involucrados en el conflicto a solucionar y el conflicto mismo.</p>
<p>Artículo 37. Prohibición. Ninguna Entidad Reconocida de Autorregulación mantendrá, temporal o definitivamente como uno de sus miembros a una persona que se encuentre suspendida o cuya inscripción haya sido cancelada en cualquier Registro Abierto de Administradores.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, las personas jurídicas que sean de propiedad, contraten o empleen personas naturales que se hayan inscrito a una Entidad Reconocida de Autorregulación, estarán sujetos a las sanciones de esta ley, aun cuando tales personas no sean miembros de la Entidad Reconocida de Autorregulación.</p>		
<p>Artículo 38. Proceso disciplinario. Cuando haya lugar a un proceso disciplinario, la Entidad Reconocida de Autorregulación que ejerza las funciones disciplinarias, deberá formular los cargos, notificar al miembro y dar la oportunidad para ejercer el derecho de defensa. Igualmente, se deberá llevar una memoria del proceso.</p> <p>Todo proceso disciplinario deberá estar soportado por:</p> <p>a) La conducta que el miembro y/o las personas vinculadas a este desarrollaron;</p> <p>b) La norma de la actividad del administrador o del reglamento del autorregulador que específicamente incumplieron;</p> <p>c) En caso de que exista, la sanción impuesta y la razón de la misma.</p> <p>Parágrafo. En todo caso el proceso disciplinario que adelanten los organismos de autorregulación en ejercicio de su función disciplinaria, deberá observar los principios de oportunidad, economía y celeridad, y se regirá exclusivamente por los principios y el procedimiento contenidos en la presente ley y en las demás normas que la desarrollos.</p>		

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Artículo 36. Modifíquese el artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal por parte de los propietarios, poseedores, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, bajo el respeto del debido proceso y 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la propiedad horizontal 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, entre otros, salvo para menores de 18 años. <p>Parágrafo 1º. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo en escritura pública.</p> <p>Parágrafo 2º. El inicio y la terminación de procesos por el incumplimiento de obligaciones contra tenedores, adelantados de acuerdo con este artículo, deben ser informados al respectivo copropietario.</p>	<p>Artículo 36. Modifíquese el artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal por parte de los propietarios, poseedores, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, bajo el respeto del debido proceso y 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la propiedad horizontal 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, entre otros, salvo para menores de 18 años. <p>Parágrafo 1º. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo en escritura pública.</p> <p>Parágrafo 2º. El inicio y la terminación de procesos por el incumplimiento de obligaciones contra tenedores, adelantados de acuerdo con este artículo, deben ser informados al respectivo copropietario.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
<p>Artículo 39. Admisión. La Entidad Reconocida de Autorregulación podrá negar la calidad de miembro a personas que no reúnan los estándares de idoneidad comercial financiera o capacidad para operar o los estándares de experiencia, capacidad, entrenamiento que hayan sido debidamente establecidos por dicho organismo, previamente autorizados por la Superintendencia de Industria y Comercio.</p> <p>La Entidad Reconocida de Autorregulación verificará las condiciones de idoneidad, trayectoria y carácter de sus miembros y requerirá que los administradores estén registrados en dicho organismo.</p>		
	<p>Artículo 38. Adíjonese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 88. Accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad y personas mayores, para ello, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad y personas mayores</p> <p>Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva.</p> <p>Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta ley destinarán el un porcentaje mínimo del dos por ciento (2%) de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, para realizar las adecuaciones necesarias y garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad y personas mayores.</p> <p>La exigencia de accesibilidad será de aplicación inmediata para las unidades inmobiliarias cerradas cuya construcción inicie con posterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley.</p> <p>Siempre que un residente o propietario lo solicite de manera expresa, la propiedad horizontal deberá realizar los ajustes razonables correspondientes para que su reglamento sea accesible para las personas con discapacidad.</p>	<p>Artículo 38. Adíjonese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 88. Accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad y personas mayores, para ello, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad y personas mayores</p> <p>Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva.</p> <p>Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta ley destinarán el un porcentaje mínimo del dos por ciento (2%) de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, para realizar las adecuaciones necesarias y garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad y personas mayores.</p> <p>La exigencia de accesibilidad será de aplicación inmediata para las unidades inmobiliarias cerradas cuya construcción inicie con posterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley.</p> <p>Siempre que un residente o propietario lo solicite de manera expresa, la propiedad horizontal deberá realizar los ajustes razonables correspondientes para que su reglamento sea accesible para las personas con discapacidad.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
Artículo 40. Solicitud de inscripción. La Entidad Reconocida de Autorregulación deberá negar la solicitud de inscripción, cuando no se provea la información requerida o formulada en los reglamentos de dicho organismo de conformidad con los requisitos establecidos en la presente ley, o cuando el solicitante no reúna las calidades para hacer parte del mismo, de conformidad con los requisitos establecidos en su reglamento de la entidad.		
	<p>Artículo 39. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 89. Accesibilidad para personas con discapacidad en la deliberación. Se deberá garantizar la accesibilidad de las personas en condición de discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación de la Asamblea General, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas -sean o no presenciales- de la propiedad horizontal. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</p> <p>En caso tal que la Asamblea General, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas de la propiedad horizontal no garantice la participación de los propietarios y residentes con discapacidad en condiciones de igualdad y accesibilidad en las reuniones que se realicen, las decisiones que allí se tomen no serán de obligatorio cumplimiento para las personas con discapacidad.</p>	<p>Artículo 39. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 89. Accesibilidad para personas con discapacidad en la deliberación. Se deberá garantizar la accesibilidad de las personas en condición de discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación de la Asamblea General, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas -sean o no presenciales- de la propiedad horizontal. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</p> <p>En caso tal que la Asamblea General, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas de la propiedad horizontal no garantice la participación de los propietarios y residentes con discapacidad en condiciones de igualdad y accesibilidad en las reuniones que se realicen, las decisiones que allí se tomen no serán de obligatorio cumplimiento para las personas con discapacidad.</p>
Artículo 41. Motivación de las decisiones. En los casos en que se niegue la inscripción, la membresía, o se niegue la prestación de un servicio a uno de los miembros, la Entidad Reconocida de Autorregulación deberá notificar a la persona o personas interesadas sobre las razones de esta decisión y darle la oportunidad para que presente sus explicaciones.		

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Artículo 40. Adiciónese el artículo 3A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 90. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente y en atención con las disposiciones legales vigentes respecto de la Ley de habeas data, reserva y derecho de información.</p> <p>La propiedad horizontal, de acuerdo con sus capacidades presupuestales, podrá habilitar un servicio de almacenamiento en línea para contenido estático, una página web o cualquier otro medio telemático que concentre la información relevante para su funcionamiento. Entre dicha información se incluirán: los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; los mecanismos de resolución de conflictos; las convocatorias a asambleas y reuniones del consejo; la información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia; las actas de las asambleas generales, de los consejos de administración y de los comités de convivencia, así como cualquier otra información relacionada con los órganos de administración y gobierno.</p> <p>En estos medios de alojamiento o difusión digital, se deberán incluir las líneas de atención y correos electrónicos habilitados para los copropietarios, así como los correos institucionales de los órganos de administración y gobierno.</p>	<p>Artículo 40. Adiciónese el artículo 3A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 90. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente y en atención con las disposiciones legales vigentes respecto de la Ley de habeas data, reserva y derecho de información.</p> <p>La propiedad horizontal, de acuerdo con sus capacidades presupuestales, podrá habilitar un servicio de almacenamiento en línea para contenido estático, una página web o cualquier otro medio telemático que concentre la información relevante para su funcionamiento. Entre dicha información se incluirán: los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; los mecanismos de resolución de conflictos; las convocatorias a asambleas y reuniones del consejo; la información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia; las actas de las asambleas generales, de los consejos de administración y de los comités de convivencia, así como cualquier otra información relacionada con los órganos de administración y gobierno.</p> <p>En estos medios de alojamiento o difusión digital, se deberán incluir las líneas de atención y correos electrónicos habilitados para los copropietarios, así como los correos institucionales de los órganos de administración y gobierno.</p>
<p>Artículo 42. Negación o cancelación de inscripciones. La Entidad Reconocida de Autorregulación negará, suspenderá o cancelará la inscripción de personas que hayan sido expulsadas de otros Organismos de Autorregulación o de un miembro que realice prácticas que pongan en riesgo los derechos o intereses de importancia de los consumidores o usuarios de los administradores, de otros agentes del mercado, al Estado o a la misma Entidad Reconocida de Autorregulación. En estos eventos se deberá informar previamente a la Superintendencia de Industria y Comercio.</p>		

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Artículo 41. Adícióñese un artículo nuevo la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 91. Actividades de reciclaje. Las propiedades horizontales deberán implementar de manera gradual, procesos de reciclaje, con la disposición de espacios, contenedores o puntos de acopio para la separación de residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos y no peligrosos, incluyendo como mínimo la separación de elementos de vidrio, cartón, papel, plástico, pilas y aceite de cocina usado.</p> <p>Por su parte, las empresas prestadoras del servicio de aseo, adoptarán las medidas que tenga establecidas para los descuentos en materia de recolección.</p> <p>Parágrafo 1º. Las disposiciones del inciso primero del presente artículo serán de aplicación inmediata para las unidades de propiedad horizontal que se constituyan con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley.</p> <p>Parágrafo 2º. Para los efectos de este artículo, las propiedades horizontales en un término de cinco (5) años tendrán que implementar un protocolo de reciclaje.</p> <p>Parágrafo 3º. El Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con las Corporaciones Autónomas Regionales y secretarías Ambientales, correspondientes dictarán las pautas con las que las propiedades horizontales implementarán los protocolos de reciclaje, teniendo en cuenta el enfoque territorial y socioeconómico.</p>	<p>Artículo 41. Adícióñese un artículo nuevo la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 91. Actividades de reciclaje. Las propiedades horizontales deberán implementar de manera gradual, procesos de reciclaje, con la disposición de espacios, contenedores o puntos de acopio para la separación de residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos y no peligrosos, incluyendo como mínimo la separación de elementos de vidrio, cartón, papel, plástico, pilas y aceite de cocina usado.</p> <p>Por su parte, las empresas prestadoras del servicio de aseo, adoptarán las medidas que tenga establecidas para los descuentos en materia de recolección.</p> <p>Parágrafo 1º. Las disposiciones del inciso primero del presente artículo serán de aplicación inmediata para las unidades de propiedad horizontal que se constituyan con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley.</p> <p>Parágrafo 2º. Para los efectos de este artículo, las propiedades horizontales en un término de cinco (5) años tendrán que implementar un protocolo de reciclaje.</p> <p>Parágrafo 3º. El Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con las Corporaciones Autónomas Regionales y secretarías Ambientales, correspondientes dictarán las pautas con las que las propiedades horizontales implementarán los protocolos de reciclaje, teniendo en cuenta el enfoque territorial y socioeconómico.</p>
<p>Artículo 43. Día del Administrador. Se establece como día del administrador el 3 de agosto, el cual será conmemorado cada año, a partir de la expedición de la presente ley.</p>		<p>Artículo 43. Día del Administrador. Se establece como día del administrador el 3 de agosto, el cual será conmemorado cada año, a partir de la expedición de la presente ley.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Artículo 44. Adícióñese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 94. Inspección, vigilancia y control. Las alcaldías distritales, municipales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal, la entrega y recepción de zonas comunes, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.</p> <p>Parágrafo 1º. El ejercicio de las actuaciones de control solo podrá adelantarse previo al agotamiento de las funciones de inspección y vigilancia, y con respecto a conductas que afecten derechos fundamentales de terceros.</p> <p>Parágrafo 2º. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, donde se indique cuáles son las faltas, la graduación de la culpa, las multas y en general el procedimiento que se debe llevar a cabo.</p>	<p>Artículo 44. Adícióñese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 94. Inspección, vigilancia y control. Las alcaldías distritales, municipales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal, la entrega y recepción de zonas comunes, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.</p> <p>Parágrafo 1º. El ejercicio de las actuaciones de control solo podrá adelantarse previo al agotamiento de las funciones de inspección y vigilancia, y con respecto a conductas que afecten derechos fundamentales de terceros.</p> <p>Parágrafo 2º. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, donde se indique cuáles son las faltas, la graduación de la culpa, las multas y en general el procedimiento que se debe llevar a cabo.</p>
<p>Artículo 44. Intervención del estado en el sector inmobiliario. El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente ley.</p>		<p>Artículo 44. Intervención del estado en el sector inmobiliario. El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente ley.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Artículo 45. Adícióñese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 95. Fomento de la participación en la propiedad horizontal. Las autoridades públicas propenderán por la formulación de políticas públicas territoriales que garanticen la gestión urbana, el desarrollo social y comunitario de las copropiedades con enfoque en participación ciudadana bajo el fortalecimiento de capacidades, el empoderamiento de los miembros de las organizaciones de propiedad horizontal existentes en el país y la articulación con las organizaciones comunales.</p> <p>Estas políticas deberán tener en cuenta el enfoque diferencial en discapacidad, garantizando la participación en condiciones de igualdad de las personas en situación de discapacidad.</p>	<p>Artículo 45. Adícióñese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 95. Fomento de la participación en la propiedad horizontal. Las autoridades públicas propenderán por la formulación de políticas públicas territoriales que garanticen la gestión urbana, el desarrollo social y comunitario de las copropiedades con enfoque en participación ciudadana bajo el fortalecimiento de capacidades, el empoderamiento de los miembros de las organizaciones de propiedad horizontal existentes en el país y la articulación con las organizaciones comunales.</p> <p>Estas políticas deberán tener en cuenta el enfoque diferencial en discapacidad, garantizando la participación en condiciones de igualdad de las personas en situación de discapacidad.</p>
<p>Artículo 45. Autoridades. Corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio, al Ministerio del Interior o al de Vivienda, la reglamentación de la presente ley, así como verificar la creación y puesta en funcionamiento de las Entidades Reconocidas de Autorregulación de la actividad del Administrador:</p> <p>Corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio ejercer funciones de inspección, vigilancia y control sobre:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Las Entidades Reconocidas de Autorregulación de la actividad del Administrador de propiedad horizontal, y una vez lo reglamente el Gobierno nacional, a las entidades reconocidas del sector inmobiliario; b) Los organismos de evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad del administrador, y una vez lo reglamente el Gobierno nacional de los certificados de competencias laborales del sector inmobiliario; c) Las personas que sin el lleno de los requisitos establecidos en esta ley o en violación de los artículos 8° y 9° de la misma, desarrollen ilegalmente la actividad del administrador. <p>Para el ejercicio de las funciones establecidas en la presente ley, la Superintendencia de Industria y Comercio aplicará los procedimientos e impondrá las sanciones previstas en la Ley 1480 de 2011 y demás normas concordantes.</p>		

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Artículo 46. Adícióñese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 96. Consejos locales, Municipales Y Distritales de Propiedad Horizontal. En los municipios y distritos podrán crearse consejos Ad Honórem locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, como instancias de participación ciudadana en materia de asuntos referentes a propiedad horizontal.</p> <p>Los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, tendrán las siguientes funciones.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Promover la participación ciudadana a través del uso de los mecanismos legales pertinentes, bien sean de iniciativa particular o por autoridad pública, en materia de propiedad horizontal a nivel local, municipal y distrital. 2. Articular en los municipios y distritos las diferentes instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal. 3. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden municipal y distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal. 4. Actuar como instancia asesora y consultiva respecto de las inquietudes que se puedan llegar a presentar por la administración local, municipal o distrital en las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los temas concernientes con propiedad horizontal. 5. Velar por la inclusión social y la accesibilidad de las personas con discapacidad en las propiedades horizontales. 	<p>Artículo 46. Adícióñese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 96. Consejos locales, Municipales Y Distritales de Propiedad Horizontal. En los municipios y distritos podrán crearse consejos Ad Honórem locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, como instancias de participación ciudadana en materia de asuntos referentes a propiedad horizontal.</p> <p>Los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, tendrán las siguientes funciones.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Promover la participación ciudadana a través del uso de los mecanismos legales pertinentes, bien sean de iniciativa particular o por autoridad pública, en materia de propiedad horizontal a nivel local, municipal y distrital. 2. Articular en los municipios y distritos las diferentes instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal. 3. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden municipal y distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal. 4. Actuar como instancia asesora y consultiva respecto de las inquietudes que se puedan llegar a presentar por la administración local, municipal o distrital en las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los temas concernientes con propiedad horizontal. 5. Velar por la inclusión social y la accesibilidad de las personas con discapacidad en las propiedades horizontales.
<p>Artículo 46. Las entidades a las que se refiere el artículo 26 podrán ejercer algunas o todas las funciones de autorregulación del artículo 24, en los términos y condiciones que determine el Gobierno nacional. La función del REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL, no podrá ser ejercida con independencia de las otras tres funciones señaladas en el artículo 24.</p>		

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Artículo 47. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 97. Consejo nacional de propiedad horizontal. Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal.</p> <p>El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal tendrá un representante en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana establecido en el artículo 80 de la Ley 1757 de 2015 y demás normas que la modifiquen o adicionen.</p>	<p>Artículo 47. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 97. Consejo nacional de propiedad horizontal. Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal.</p> <p>El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal tendrá un representante en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana establecido en el artículo 80 de la Ley 1757 de 2015 y demás normas que la modifiquen o adicionen.</p>
	<p>Artículo 48. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 98. Accesibilidad para personas con discapacidad en la participación ciudadana en la propiedad horizontal. En todas las instancias de participación ciudadana de la propiedad horizontal como los Consejos locales, Municipales, Distritales y el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, se deberá garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad para deliberar, decidir y realizar las demás acciones pertinentes. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables y necesarios para tal fin</p> <p>El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la Ley, sin perjuicio del ejercicio de la función reglamentaria en cualquier tiempo.</p>	<p>Artículo 48. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 98. Accesibilidad para personas con discapacidad en la participación ciudadana en la propiedad horizontal. En todas las instancias de participación ciudadana de la propiedad horizontal como los Consejos locales, Municipales, Distritales y el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, se deberá garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad para deliberar, decidir y realizar las demás acciones pertinentes. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables y necesarios para tal fin</p> <p>El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la Ley, sin perjuicio del ejercicio de la función reglamentaria en cualquier tiempo.</p>
	<p>Artículo 49. Adiciónese el artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 99. Biblioteca Digital de la Propiedad Horizontal. Créese la biblioteca digital de leyes, decretos, resoluciones, sentencias y acuerdos relacionados con la Propiedad Horizontal, de consulta abierta y pública. La creación y la actualización estarán a cargo del Ministerio del Interior.</p>	<p>Artículo 49. Adiciónese el artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 99. Biblioteca Digital de la Propiedad Horizontal. Créese la biblioteca digital de leyes, decretos, resoluciones, sentencias y acuerdos relacionados con la Propiedad Horizontal, de consulta abierta y pública. La creación y la actualización estarán a cargo del Ministerio del Interior.</p>

Proyecto de Ley número 067 de 2025	Proyecto de Ley número 146 de 2025	Texto acumulado
	<p>Artículo 51. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 101. Mejoramiento de las áreas comunes. Con el objetivo de elevar la calidad de vida de los residentes, promover la armonía y fortalecer la infraestructura comunitaria, el Gobierno nacional, en colaboración con las entidades territoriales, podrán asignar recursos destinados al mejoramiento de las áreas comunes en propiedades horizontales. Esta acción contemplará únicamente a aquellas unidades de propiedad horizontal que estén constituidas como viviendas de interés social (VIS) o viviendas de interés prioritario (VIP).</p>	<p>Artículo 51. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 101. Mejoramiento de las áreas comunes. Con el objetivo de elevar la calidad de vida de los residentes, promover la armonía y fortalecer la infraestructura comunitaria, el Gobierno nacional, en colaboración con las entidades territoriales, podrán asignar recursos destinados al mejoramiento de las áreas comunes en propiedades horizontales. Esta acción contemplará únicamente a aquellas unidades de propiedad horizontal que estén constituidas como viviendas de interés social (VIS) o viviendas de interés prioritario (VIP).</p>

9. PLIEGO DE MODIFICACIONES

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001, SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”</p>	<p>“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001, SE DICTAN NORMAS PARA EL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”</p>	Sin modificaciones.
<p>Artículo 1°. Objeto. La presente Ley tiene por objeto reformar la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia.</p>	<p>Artículo 1°. Objeto. La presente Ley tiene por objeto reformar la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia.</p>	Sin modificaciones.
<p>Artículo 2°. Modifíquese el artículo 1° de la Ley 675 de 2.001, el cual, quedará así:</p> <p>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 y áreas comunes, con el fin de preservar y garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal, así como, garantizar la función social y ecológica de la propiedad.</p> <p>Al régimen de propiedad horizontal podrán ser sometidos los inmuebles o predios resultantes de las diferentes actuaciones urbanísticas, localizados en suelo urbano o rural del respectivo municipio o distrito del territorio colombiano.</p>	<p>Artículo 2°. Modifíquese el artículo 1° de la Ley 675 de 2.001, el cual, quedará así:</p> <p>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 y áreas comunes, con el fin de preservar y garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal, así como, garantizar la función social y ecológica de la propiedad.</p> <p>Al régimen de propiedad horizontal podrán ser sometidos los inmuebles o predios resultantes de las diferentes actuaciones urbanísticas, localizados en suelo urbano o rural del respectivo municipio o distrito del territorio colombiano.</p>	Sin modificaciones.

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Artículo 2º. Ámbito de aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como administradores y representantes legales se regirán en lo pertinente por esta ley y aquellas normas que la desarrolle o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del administrador de propiedad horizontal, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la administración.</p>	<p>Artículo 3º 2º. Ámbito de aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como administradores y representantes legales se regirán en lo pertinente por esta ley y aquellas normas que la desarrolle o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del administrador de propiedad horizontal, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la administración.</p>	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.
<p>Artículo 3º. Modifíquese el artículo 2º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 2º. Principios. Son principios orientadores de la presente ley:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de 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. 	<p>Artículo 4º 3º. Modifíquese el artículo 2º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 2º. Principios. Son principios orientadores de la presente ley:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de 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. 	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.
<ol style="list-style-type: none"> 2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. Así mismo, contendrán estipulaciones democráticas, expresas y determinadas sobre los deberes y obligaciones de los actores de la propiedad horizontal. 3. Respeto de 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 y privada dentro de los límites del bien común en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial. Derecho de toda persona a destinar bienes legalmente adquiridos, especialmente de carácter patrimonial, a la realización de actividades económicas orientadas a la producción e intercambio de bienes y servicios, con el fin de obtener un beneficio económico o utilidad, de conformidad con el uso del suelo establecido. 	<ol style="list-style-type: none"> 2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. Así mismo, contendrán estipulaciones democráticas, expresas y determinadas sobre los deberes y obligaciones de los actores de la propiedad horizontal. 3. Respeto de 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 y privada dentro de los límites del bien común en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial. Derecho de toda persona a destinar bienes legalmente adquiridos, especialmente de carácter patrimonial, a la realización de actividades económicas orientadas a la producción e intercambio de bienes y servicios, con el fin de obtener un beneficio económico o utilidad, de conformidad con el uso del suelo establecido. 	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>5. Debido Proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, deberán observar y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa y contradicción.</p>	<p>5. Debido Proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, deberán observar y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa y contradicción.</p>	
<p>6. Accesibilidad. Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con movilidad y visión reducida o nula.</p>	<p>6. Accesibilidad. Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con movilidad y visión reducida o nula.</p>	
<p>7. Trato igualitario. Todo morador dentro de la propiedad horizontal debe recibir el mismo trato, independiente de su calidad de propietario o morador no propietario. El coeficiente de copropiedad solo deberá ser tenido en cuenta, en los aspectos económicos que la ley señale taxativamente. Las propiedades horizontales deben garantizar la no discriminación en el trato para todas las personas que residan dentro de la copropiedad, garantizando el respeto de sus derechos.</p>	<p>7. Trato igualitario. Todo morador dentro de la propiedad horizontal debe recibir el mismo trato, independiente de su calidad de propietario o morador no propietario. El coeficiente de copropiedad solo deberá ser tenido en cuenta, en los aspectos económicos que la ley señale taxativamente. Las propiedades horizontales deben garantizar la no discriminación en el trato para todas las personas que residan dentro de la copropiedad, garantizando el respeto de sus derechos.</p>	
<p>8. Integración. La propiedad horizontal debe integrar sus actuaciones al ordenamiento jurídico colombiano, dando cumplimiento de la normatividad vigente en los aspectos que le sean compatibles.</p>	<p>8. Integración. La propiedad horizontal debe integrar sus actuaciones al ordenamiento jurídico colombiano, dando cumplimiento de la normatividad vigente en los aspectos que le sean compatibles.</p>	
<p>9. Adaptabilidad Tecnológica y Sostenibilidad: Las propiedades horizontales deberán promover el uso progresivo de herramientas tecnológicas para mejorar la gestión administrativa, la participación de los copropietarios y la eficiencia de los recursos. Asimismo, deberán fomentar prácticas sostenibles y ambientalmente responsables en el uso de las zonas comunes, el manejo de residuos, el consumo energético y la convivencia comunitaria, de conformidad con el desarrollo urbano sostenible y la transformación digital.</p>	<p>9. Adaptabilidad Tecnológica y Sostenibilidad: Las propiedades horizontales deberán promover el uso progresivo de herramientas tecnológicas para mejorar la gestión administrativa, la participación de los copropietarios y la eficiencia de los recursos. Asimismo, deberán fomentar prácticas sostenibles y ambientalmente responsables en el uso de las zonas comunes, el manejo de residuos, el consumo energético y la convivencia comunitaria, de conformidad con el desarrollo urbano sostenible y la transformación digital.</p>	
<p>10. Convivencia Digital y Protección de la Información: La vida en propiedad horizontal debe promover entornos de respeto y convivencia también en medios digitales. La administración y los copropietarios deberán garantizar el uso responsable de canales virtuales de comunicación y participación, así como la protección de los datos personales y la información sensible de los residentes, conforme a la normativa vigente sobre <i>habeas data</i> y seguridad digital.</p>	<p>10. Convivencia Digital y Protección de la Información: La vida en propiedad horizontal debe promover entornos de respeto y convivencia también en medios digitales. La administración y los copropietarios deberán garantizar el uso responsable de canales virtuales de comunicación y participación, así como la protección de los datos personales y la información sensible de los residentes, conforme a la normativa vigente sobre <i>habeas data</i> y seguridad digital.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Artículo 4º. Modifíquese el artículo 3º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 5º 4º. Modifíquese el artículo 3º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>El presente artículo tiene las siguientes modificaciones:</p>
<p>Artículo 3º. Definiciones. Para los efectos de la presente Ley se establecen las siguientes definiciones:</p>	<p>Artículo 3º. Definiciones. Para los efectos de la presente Ley se establecen las siguientes definiciones:</p>	<p>Se ajusta la numeración para mantener la secuencia.</p>
<p>Administrador de propiedad horizontal. Es la persona natural o jurídica en virtud de un manifiesto del Consejo de Administración o Asamblea de Propietarios de bienes privados que, como tal la facultá, debidamente capacitada para representar legamente a la persona jurídica de la propiedad horizontal y administrar los bienes y servicios comunes. Para ejercer la administración directamente o por encargo de una persona jurídica, deberá encontrarse inscrita en el Registro Único de Administradores de Propiedad horizontal.</p>	<p>Administrador de propiedad horizontal. Es la persona natural o jurídica en virtud de un manifiesto del Consejo de Administración o Asamblea de Propietarios de bienes privados que, como tal la facultá, debidamente capacitada para representar legamente a la persona jurídica de la propiedad horizontal y administrar los bienes y servicios comunes. Para ejercer la administración directamente o por encargo de una persona jurídica, deberá encontrarse inscrita en el Registro Único de Administradores de Propiedad horizontal.</p>	<p>Se mejora la redacción de la definición de acta.</p> <p>Se incluyen los delegados en la Asamblea General de Copropietarios, toda vez que su participación contribuye a una representación más equitativa.</p>
<p>Administrador Provisional: Propietario Inicial o Persona Natural o jurídica contratada por aquel para que ejerza la representación legal y la administración de la copropiedad mientras se cumple la condición de la construcción y enajenación de un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p>	<p>Administrador Provisional: Propietario Inicial o Persona Natural o jurídica contratada por aquel para que ejerza la representación legal y la administración de la copropiedad mientras se cumple la condición de la construcción y enajenación de un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.</p>	<p>Se modifica la regulación de la Asamblea Extraordinaria, estableciendo una quinta parte del quórum, conforme a lo dispuesto en la ley de Propiedad Horizontal.</p> <p>Se mejora la redacción referente a la asamblea de derecho propio.</p> <p>Se mejora la redacción de la definición de delegados.</p>
<p>Acta de Asamblea: Documento escrito o digital que consigna lo discutido y decidido en la asamblea, incluyendo asistentes, quórum, votaciones, decisiones y observaciones. Debe ser firmada por el presidente y el secretario de la asamblea y conservarse debidamente.</p>	<p>Acta de Asamblea: Documento escrito o digital que consigna lo discutido y decidido en la asamblea o reuniones de órganos de dirección y administración incluyendo asistentes, quórum, votaciones, decisiones y observaciones. Debe ser firmada suscrita por el presidente y el secretario de la asamblea reunión y conservarse debidamente.</p>	<p>Se incluye en la definición el quórum decisorio y la mayoría simple.</p> <p>Se mejora la redacción de la mayoría calificada.</p> <p>Se incluye en las definiciones el quórum deliberatorio.</p>
<p>Área privada construida. Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes de conformidad con las normas legales.</p>	<p>Área privada construida. Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes de conformidad con las normas legales.</p>	
<p>Área privada libre. Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo cubierta, y que se encuentra totalmente deslindada de las áreas comunes, de conformidad con las normas legales.</p>	<p>Área privada libre. Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo cubierta, y que se encuentra totalmente deslindada de las áreas comunes, de conformidad con las normas legales.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Asamblea General de Copropietarios: Órgano supremo de decisión de la propiedad horizontal, integrado por todos los propietarios o sus representantes debidamente acreditados, que ejerce sus funciones de conformidad con la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Es la instancia máxima de deliberación y decisión sobre los asuntos comunes de la copropiedad.</p>	<p>Asamblea General de Copropietarios: Órgano supremo de decisión de la propiedad horizontal, integrado por todos los propietarios o sus representantes <u>o delegados</u> debidamente acreditados, que ejerce sus funciones de conformidad con la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Es la instancia máxima de deliberación y decisión sobre los asuntos comunes de la copropiedad.</p>	
<p>Asamblea Ordinaria: Reunión que debe celebrarse obligatoriamente una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al cierre del ejercicio presupuestal, para tratar asuntos como aprobación de estados financieros, presupuesto anual, elección de órganos de administración y vigilancia, entre otros temas previstos en la ley o el reglamento.</p>	<p>Asamblea Ordinaria: Reunión que debe celebrarse obligatoriamente una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al cierre del ejercicio presupuestal, para tratar asuntos como aprobación de estados financieros, presupuesto anual, elección de órganos de administración y vigilancia, entre otros temas previstos en la ley o el reglamento.</p>	
<p>Asamblea Extraordinaria: Reunión que puede convocarse en cualquier momento del año cuando lo exijan las necesidades del edificio o conjunto, por iniciativa del administrador, del revisor fiscal, del consejo de administración (si lo hay) o de un número plural de propietarios que represente al menos una cuarta parte (1/4) de coeficientes. Solo puede tratar los asuntos expresamente indicados en el orden del día.</p>	<p>Asamblea Extraordinaria: Reunión que puede convocarse en cualquier momento del año cuando lo exijan las necesidades del edificio o conjunto, por iniciativa del administrador, del revisor fiscal, del consejo de administración (si lo hay) o de un número plural de propietarios que represente al menos una cuarta parte (1/4) <u>quinta parte</u> de coeficientes. Solo puede tratar los asuntos expresamente indicados en el orden del día.</p>	
<p>Asamblea por delegados: Modalidad de asamblea de copropietarios, que se realiza a través de la presencia de los delegados elegidos por los copropietarios para su representación, conforme a la reglamentación aprobada por la asamblea de copropietarios.</p>	<p>Asamblea por delegados: Modalidad de asamblea de copropietarios, que se realiza a través de la presencia de los delegados elegidos por los copropietarios para su representación, conforme a la reglamentación aprobada por la asamblea de copropietarios.</p>	
<p>Asamblea Presencial: Modalidad de reunión de la asamblea general que se realiza con la presencia física de los copropietarios o sus representantes en un lugar determinado, según convocatoria formal, en cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley y el reglamento.</p>	<p>Asamblea Presencial: Modalidad de reunión de la asamblea general que se realiza con la presencia física de los copropietarios o sus representantes en un lugar determinado, según convocatoria formal, en cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley y el reglamento.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Asamblea No Presencial o Virtual: Reunión de la asamblea general realizada a través de medios electrónicos o tecnológicos que permitan la comunicación simultánea o sucesiva de los participantes, garantizando la autenticidad de las decisiones y la conservación del soporte digital.</p>	<p>Asamblea No Presencial o Virtual: Reunión de la asamblea general realizada a través de medios electrónicos o tecnológicos que permitan la comunicación simultánea o sucesiva de los participantes, garantizando la autenticidad de las decisiones y la conservación del soporte digital.</p>	
<p>Asamblea Mixta: Modalidad de reunión que permite la participación simultánea de copropietarios tanto de forma presencial como remota, mediante herramientas digitales seguras. Su validez está sujeta al cumplimiento de los principios de participación, autenticidad y conservación de la información.</p>	<p>Asamblea Mixta: Modalidad de reunión que permite la participación simultánea de copropietarios tanto de forma presencial como remota, mediante herramientas digitales seguras. Su validez está sujeta al cumplimiento de los principios de participación, autenticidad y conservación de la información.</p>	
<p>Asamblea por Derecho Propio: Reunión que se celebra de forma automática, sin necesidad de convocatoria, el primer día hábil del mes siguiente al vencimiento del plazo legal para realizar la asamblea ordinaria, cuando esta no haya sido convocada oportunamente. Puede deliberar y decidir válidamente con cualquier número de propietarios presentes o representados, siempre que se trate de decisiones ordinarias.</p>	<p>Asamblea por Derecho Propio: Reunión que se celebra de forma automática, sin necesidad de convocatoria, el primer día hábil del mes siguiente al vencimiento del plazo legal para realizar la asamblea ordinaria, cuando esta no haya sido convocada oportunamente. <u>sido convocada oportunamente realizada durante el plazo para la realización de la asamblea ordinaria.</u> Puede deliberar y decidir válidamente con cualquier número de propietarios presentes o representados, siempre que se trate de decisiones ordinarias. <u>siempre y cuando se encuentren presentes y/o representados al menos la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad.</u></p>	
<p>Asamblea Unilateral: Reunión válida en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal con un único propietario, quien asume todas las decisiones de la asamblea general de copropietarios. Tales decisiones deberán quedar consignadas por escrito y firmadas, con los mismos efectos jurídicos de un acta convencional.</p>	<p>Asamblea Unilateral: Reunión válida en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal con un único propietario, quien asume todas las decisiones de la asamblea general de copropietarios. Tales decisiones deberán quedar consignadas por escrito y firmadas, con los mismos efectos jurídicos de un acta convencional.</p>	
<p>Bienes comunes. Bienes pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados o de dominio particular, 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.</p>	<p>Bienes comunes. Bienes pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados o de dominio particular, 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.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Bienes comunes esenciales.</p> <p>Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, salubridad y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, entre otros, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados mientras mantengan esta característica, las instalaciones generales de servicios públicos, los puntos fijos, ascensores, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, los equipos indispensables para el suministro y funcionamiento de los servicios públicos, equipos para renovación de aire en sótanos, el sistema de protección contra descargas eléctricas y el transporte vertical de las personas y animales de compañía, si tal sistema existe.</p>	<p>Bienes comunes esenciales.</p> <p>Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, salubridad y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, entre otros, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados mientras mantengan esta característica, las instalaciones generales de servicios públicos, los puntos fijos, ascensores, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, los equipos indispensables para el suministro y funcionamiento de los servicios públicos, equipos para renovación de aire en sótanos, el sistema de protección contra descargas eléctricas y el transporte vertical de las personas y animales de compañía, si tal sistema existe.</p>	
<p>Coeficientes de copropiedad.</p> <p>Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados o de dominio particular en los bienes comunes del edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal. Los coeficientes definen además su porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes necesarias de la propiedad horizontal, sin perjuicio de los que se determinen mediante módulos de contribución, en las propiedades horizontales de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.</p>	<p>Coeficientes de copropiedad.</p> <p>Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados o de dominio particular en los bienes comunes del edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal. Los coeficientes definen además su porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes necesarias de la propiedad horizontal, sin perjuicio de los que se determinen mediante módulos de contribución, en las propiedades horizontales de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.</p>	
<p>Conjunto.</p> <p>Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios o casas levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general pueden tener la naturaleza de bienes comunes de la propiedad horizontal.</p>	<p>Conjunto.</p> <p>Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios o casas levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general pueden tener la naturaleza de bienes comunes de la propiedad horizontal.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Copropietario. Titular del derecho real de dominio de uno o más bienes privados o de dominio particular que hacen parte de la propiedad horizontal, quien a su vez es propietario en común y proindiviso de los bienes comunes en proporción al coeficiente de copropiedad que le sea asignado en el reglamento de propiedad horizontal.</p>	<p>Copropietario. Titular del derecho real de dominio de uno o más bienes privados o de dominio particular que hacen parte de la propiedad horizontal, quien a su vez es propietario en común y proindiviso de los bienes comunes en proporción al coeficiente de copropiedad que le sea asignado en el reglamento de propiedad horizontal.</p>	
<p>Convocatoria: Acto formal mediante el cual se cita a los copropietarios o representantes a una asamblea, indicando fecha, hora, lugar (físico o virtual) y el orden del día. Debe realizarse conforme a los plazos y medios establecidos por la ley y el reglamento.</p>	<p>Convocatoria: Acto formal mediante el cual se cita a los copropietarios o representantes a una asamblea, indicando fecha, hora, lugar (físico o virtual) y el orden del día. Debe realizarse conforme a los plazos y medios establecidos por la ley y el reglamento.</p>	
<p>Delegado. Persona natural que representa a uno o más copropietarios ante la asamblea general u otros órganos de colegiados previstos en el reglamento de propiedad horizontal, mediante una autorización escrita y suscrita por cada propietario de bien privado.</p>	<p>Delegado. Persona natural que representa a uno o más copropietarios ante la asamblea general u otros órganos de colegiados previstos en el reglamento de propiedad horizontal, mediante una autorización escrita y suscrita por cada propietario de bien privado.</p>	
<p>Edificio: Construcción conformada por uno o varios niveles edificados sobre un terreno, cuya estructura alberga múltiples unidades independientes, aptas para su uso conforme a su naturaleza o destinación convencional. Además, incluye zonas y servicios de uso colectivo. Al ser sometido al régimen de propiedad horizontal, se compone de bienes de uso privado o exclusivo y de bienes comunes.</p>	<p>El reglamento de copropiedad deberá expresamente indicar la forma en que serán elegidos los delegados, el período de tiempo y las facultades otorgadas.</p> <p>Edificio: Construcción conformada por uno o varios niveles edificados sobre un terreno, cuya estructura alberga múltiples unidades independientes, aptas para su uso conforme a su naturaleza o destinación convencional. Además, incluye zonas y servicios de uso colectivo. Al ser sometido al régimen de propiedad horizontal, se compone de bienes de uso privado o exclusivo y de bienes comunes.</p>	
<p>Edificio o conjunto de uso residencial: Inmueble en el cual las unidades privadas están destinadas a servir como vivienda para personas, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la normativa urbanística vigente.</p>	<p>Edificio o conjunto de uso residencial: Inmueble en el cual las unidades privadas están destinadas a servir como vivienda para personas, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la normativa urbanística vigente.</p>	
<p>Edificio o conjunto de uso comercial: Inmueble cuyas unidades privadas se destinan al ejercicio de actividades comerciales o mercantiles, conforme a lo previsto en la normativa urbanística aplicable.</p>	<p>Edificio o conjunto de uso comercial: Inmueble cuyas unidades privadas se destinan al ejercicio de actividades comerciales o mercantiles, conforme a lo previsto en la normativa urbanística aplicable.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Edificio o conjunto de uso mixto: Inmueble en el que coexisten diferentes usos dentro de sus unidades privadas, tales como residencial, comercial, industrial u oficinas, conforme a la normativa urbanística vigente.</p> <p>Expensas comunes: Son los gastos indispensables para garantizar la prestación de los servicios esenciales que permiten la existencia, seguridad y adecuada conservación de los bienes comunes. Se consideran servicios esenciales, entre otros, aquellos relacionados con el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción, accesibilidad y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos vinculados a estos.</p> <p>En los edificios o conjuntos destinados al uso comercial, los gastos asociados a actividades de mercadeo tendrán la naturaleza de expensas comunes, salvo disposición contraria expresa en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Las expensas comunes no esenciales solo serán obligatorias cuando cuenten con la aprobación de la mayoría calificada prevista en la presente ley.</p> <p>Interventor. Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, que representa al propietario durante la construcción de la edificación, bajo cuya responsabilidad se verifica que esta se adelante de acuerdo con todas las reglamentaciones correspondientes, siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizados por los diseñadores.</p> <p>Mayoría Simple: Decisión adoptada por la mayoría de coeficientes presentes o representados en la asamblea, siempre que se haya cumplido con el quórum mínimo requerido para deliberar. Es la mayoría ordinaria para decisiones generales no calificadas.</p>	<p>Edificio o conjunto de uso mixto: Inmueble en el que coexisten diferentes usos dentro de sus unidades privadas, tales como residencial, comercial, industrial u oficinas, conforme a la normativa urbanística vigente.</p> <p>Expensas comunes: Son los gastos indispensables para garantizar la prestación de los servicios esenciales que permiten la existencia, seguridad y adecuada conservación de los bienes comunes. Se consideran servicios esenciales, entre otros, aquellos relacionados con el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción, accesibilidad y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos vinculados a estos.</p> <p>En los edificios o conjuntos destinados al uso comercial, los gastos asociados a actividades de mercadeo tendrán la naturaleza de expensas comunes, salvo disposición contraria expresa en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Las expensas comunes no esenciales solo serán obligatorias cuando cuenten con la aprobación de la mayoría calificada prevista en la presente ley.</p> <p>Interventor. Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, que representa al propietario durante la construcción de la edificación, bajo cuya responsabilidad se verifica que esta se adelante de acuerdo con todas las reglamentaciones correspondientes, siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizados por los diseñadores.</p> <p>Mayoría Simple o Quorum decisorio: Decisión adoptada por la mayoría de coeficientes presentes o representados en la asamblea, siempre que se haya cumplido con el quórum mínimo requerido para deliberar. Es la mayoría ordinaria para decisiones generales no calificadas.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Mayoría Calificada: Porcentaje superior al de la mayoría simple exigido por la ley o el reglamento para la adopción de decisiones de mayor trascendencia o impacto dentro de la copropiedad, tales como reformas al reglamento, modificación de bienes comunes, cambios en el destino del inmueble, entre otros.</p>	<p>Mayoría Calificada: Porecentaje superior al de la mayoría simple exigido por la ley o el reglamento para la adopción de decisiones de mayor trascendencia o impacto dentro de la copropiedad, tales como reformas al reglamento, modificación de bienes comunes, cambios en el destino del inmueble, entre otros.</p> <p><u>La mayoría calificada en propiedad horizontal requiere como mínimo la aprobación del 70% del total de los coeficientes de copropiedad que componen el edificio o conjunto para decisiones específicas según lo defina al ley o el reglamento de la propiedad horizontal.</u></p> <p><u>Este porcentaje se calcula sobre el 100% de los coeficientes totales y se utiliza para decisiones como los cambios en la destinación de bienes comunes, la reforma de estatutos o la imposición de expensas extraordinarias, entre otros.</u></p>	
<p>Módulos de contribución. Índices 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 de la propiedad horizontal de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.</p> <p>Propiedad Horizontal Multi Nivel.</p> <p>“Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote de terreno sometido a propiedad horizontal, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.</p>	<p>Módulos de contribución. Índices 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 de la propiedad horizontal de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.</p> <p>Propiedad Horizontal Multi Nivel.</p> <p>“Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote de terreno sometido a propiedad horizontal, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Propietario inicial: Persona natural o jurídica titular del derecho de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, somete dichos bienes al régimen de propiedad horizontal mediante declaración expresa contenida en escritura pública, conforme a lo establecido en la presente ley.</p>	<p>Propietario inicial: Persona natural o jurídica titular del derecho de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, somete dichos bienes al régimen de propiedad horizontal mediante declaración expresa contenida en escritura pública, conforme a lo establecido en la presente ley.</p>	
<p>Quórum: Número mínimo de coeficientes que deben estar representados en la asamblea para que esta pueda deliberar y decidir válidamente. Puede ser deliberatorio o decisorio, dependiendo del tipo de decisión que se pretenda adoptar.</p>	<p>Quórum: Número mínimo de coeficientes que deben estar representados en la asamblea para que esta pueda deliberar y decidir válidamente. Puede ser deliberatorio o decisorio, dependiendo del tipo de decisión que se pretenda adoptar.</p>	
<p>Representante: Persona natural que obrando a través de un contrato de mandato (poder especial o general) actúa ante los órganos de administración y dirección de la copropiedad, en representación del titular de derecho, conforme a las facultades que le han sido otorgadas expresamente en el mandato.</p>	<p>Quorum deliberatorio: Se conforma con la presencia de la mitad más uno de la totalidad de los coeficientes de copropiedad.</p>	
<p>Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.</p>	<p>Representante: Persona natural que obrando a través de un contrato de mandato (poder especial o general) actúa ante los órganos de administración y dirección de la copropiedad, en representación del titular de derecho, conforme a las facultades que le han sido otorgadas expresamente en el mandato.</p>	
<p>Reglamento de Propiedad Horizontal: Es el estatuto elaborado por el propietario inicial mediante el cual se regulan los derechos, deberes y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal.</p>	<p>Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.</p>	
<p>Este reglamento tiene fuerza obligatoria para todos los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios de las unidades privadas, usuarios de las zonas comunes, los órganos de administración y cualquier tercero que contrate con la persona jurídica.</p>	<p>Reglamento de Propiedad Horizontal: Es el estatuto elaborado por el propietario inicial mediante el cual se regulan los derechos, deberes y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal.</p>	
	<p>Este reglamento tiene fuerza obligatoria para todos los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios de las unidades privadas, usuarios de las zonas comunes, los órganos de administración y cualquier tercero que contrate con la persona jurídica.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes bajo cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica, implica la aceptación y sujeción al reglamento de propiedad horizontal y a las demás normas internas que regulan las relaciones de vecindad y la convivencia armónica y pacífica entre copropietarios, tenedores y órganos de administración.</p>	<p>La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes bajo cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica, implica la aceptación y sujeción al reglamento de propiedad horizontal y a las demás normas internas que regulan las relaciones de vecindad y la convivencia armónica y pacífica entre copropietarios, tenedores y órganos de administración.</p>	
<p>El reglamento de propiedad horizontal debe estar contenido en la escritura pública mediante la cual se somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal.</p>	<p>El reglamento de propiedad horizontal debe estar contenido en la escritura pública mediante la cual se somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal.</p>	
<p>Sector. Área específica de la propiedad horizontal que por su uso, destinación o ubicación de los bienes privados que lo integran puede ser objeto de reglamentación especial en relación con la asignación del uso y explotación de determinados bienes comunes, las expensas comunes necesarias para su mantenimiento y la contraprestación derivada de la explotación económica de los bienes comunes, a la cual le podrán ser aplicados criterios objetivos que sustenten la diferenciación en la contribución de los copropietarios que forman parte del mismo.</p>	<p>Sector. Área específica de la propiedad horizontal que por su uso, destinación o ubicación de los bienes privados que lo integran puede ser objeto de reglamentación especial en relación con la asignación del uso y explotación de determinados bienes comunes, las expensas comunes necesarias para su mantenimiento y la contraprestación derivada de la explotación económica de los bienes comunes, a la cual le podrán ser aplicados criterios objetivos que sustenten la diferenciación en la contribución de los copropietarios que forman parte del mismo.</p>	
<p>Artículo 5°. Modifíquese el artículo 5° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 6°. 5°. Modifíquese el artículo 5° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>El presente artículo tiene las siguientes modificaciones:</p>
<p>Artículo 5°. Contenido del reglamento de propiedad horizontal. El reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:</p>	<p>Artículo 5°. Contenido del reglamento de propiedad horizontal. El reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:</p>	<p>Se ajusta la numeración para mantener la secuencia.</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. El nombre e identificación del propietario inicial del edificio o conjunto. 2. El nombre distintivo del edificio o conjunto. 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta la propiedad horizontal, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. El nombre e identificación del propietario inicial del edificio o conjunto. 2. El nombre distintivo del edificio o conjunto. 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta la propiedad horizontal, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. 	<p>Se incluye un nuevo numeral que establece la obligación de que el reglamento consigne de manera expresa las facultades, funciones, limitaciones y responsabilidades de los órganos de dirección, administración y del comité de convivencia, así como el régimen sancionatorio correspondiente.</p> <p>Se incorpora un nuevo numeral que dispone la actualización del reglamento cada diez (10) años.</p>

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la oficina de planeación distrital o municipal o por la entidad o persona que haga sus veces.</p> <p>5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores de la propiedad horizontal, cuando fuere el caso.</p> <p>6. Los coeficientes de copropiedad, módulos de contribución, cuotas de compensación y otros índices de participación en el pago de expensas comunes de la totalidad del edificio o conjunto según el caso; incluyendo las futuras etapas a integrar cuando la propiedad horizontal se desarrolle de esta forma; la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad, y los módulos de contribución, si los hubiere.</p> <p>7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.</p> <p>8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal.</p> <p>9. 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 el funcionamiento y la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal.</p> <p>10. Derechos y obligaciones de los propietarios.</p>	<p>4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la oficina de planeación distrital o municipal o por la entidad o persona que haga sus veces.</p> <p>5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores de la propiedad horizontal, cuando fuere el caso.</p> <p>6. Los coeficientes de copropiedad, módulos de contribución, cuotas de compensación y otros índices de participación en el pago de expensas comunes de la totalidad del edificio o conjunto según el caso; incluyendo las futuras etapas a integrar cuando la propiedad horizontal se desarrolle de esta forma; la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad, y los módulos de contribución, si los hubiere.</p> <p>7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.</p> <p>8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal.</p> <p>9. 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 el funcionamiento y la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal.</p> <p>10. Derechos y obligaciones de los propietarios.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Parágrafo 1º. 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.</p> <p>Parágrafo 2º. En los distritos o municipios donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.</p> <p>Parágrafo 3º. Además de las regulaciones mínimas establecidas por la ley, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán incluir normas para garantizar la práctica continua y efectiva de actividades mercantiles en los bienes privados. Asimismo, la asamblea podrá establecer obligaciones específicas para los propietarios de dichos bienes privados. Esta disposición será aplicable únicamente en aquellos casos en los que las actividades mercantiles a desarrollar no estén prohibidas por la asamblea de copropietarios mediante mayoría calificada de la propiedad horizontal correspondiente.</p>	<p>11. <u>En el reglamento deberá quedar expreso las facultades, funciones, restricciones, limitaciones y demás atribuciones o restricciones que tengan los órganos de dirección y administración; y el comité de convivencia. Igualmente deberá incluir el régimen sancionatorio para quienes no cumplan a cabalidad con sus funciones o se extralimiten en sus facultades.</u></p> <p>12. <u>Los reglamentos de copropiedad deberán actualizarse al menos cada diez (10) años, incorporando los cambios normativos y las nuevas decisiones de los copropietarios, con el fin de que este documento cumpla con su finalidad.</u></p> <p>Parágrafo 1º. 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.</p> <p>Parágrafo 2º. En los distritos o municipios donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.</p> <p>Parágrafo 3º. Además de las regulaciones mínimas establecidas por la ley, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán incluir normas para garantizar la práctica continua y efectiva de actividades mercantiles en los bienes privados. Asimismo, la asamblea podrá establecer obligaciones específicas para los propietarios de dichos bienes privados. Esta disposición será aplicable únicamente en aquellos casos en los que las actividades mercantiles a desarrollar no estén prohibidas por la asamblea de copropietarios mediante mayoría calificada de la propiedad horizontal correspondiente.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Parágrafo 4º. Los reglamentos de propiedad horizontal no podrán contener normas que prohíban o limiten la enajenación, gravamen y disposición de los bienes de dominio privado a cualquier título, así como tampoco prohibir la tenencia de mascotas o animales domésticos, al igual que el acceso de tenedores y visitantes a los bienes de dominio particular, salvo que sea por orden judicial ejecutoriada.</p>	<p>Parágrafo 4º. Los reglamentos de propiedad horizontal no podrán contener normas que prohíban o limiten la enajenación, gravamen y disposición de los bienes de dominio privado a cualquier título, así como tampoco prohibir la tenencia de mascotas o animales domésticos, al igual que el acceso de tenedores y visitantes a los bienes de dominio particular, salvo que sea por orden judicial ejecutoriada.</p>	
<p>Parágrafo 5º. Al momento de la transferencia de dominio de un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, deberá entregarse al adquirente, en medio físico o digital, copia del reglamento de propiedad horizontal, los planos eléctricos e hidráulicos, así como los manuales de usuario necesarios para el adecuado mantenimiento tanto de las unidades privadas como de las zonas comunes. Estos manuales deberán incluir la lista de los proveedores de las instalaciones o aditamentos entregados con el inmueble, con el fin de facilitar el ejercicio del derecho a la garantía legal establecido en la Ley 1480 de 2014.</p>	<p>Parágrafo 5º. Al momento de la transferencia de dominio de un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, deberá entregarse al adquirente, en medio físico o digital, copia del reglamento de propiedad horizontal, los planos eléctricos e hidráulicos, así como los manuales de usuario necesarios para el adecuado mantenimiento tanto de las unidades privadas como de las zonas comunes. Estos manuales deberán incluir la lista de los proveedores de las instalaciones o aditamentos entregados con el inmueble, con el fin de facilitar el ejercicio del derecho a la garantía legal establecido en la Ley 1480 de 2014.</p>	
<p>Artículo 6º. Modifíquese el artículo 6º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 7º 6. Modifíquese el artículo 6º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>
<p>Artículo 6º. 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. El reglamento de Propiedad Horizontal debe coincidir de manera exacta con las Licencias expedidas por la Autoridad competente, en especial con la conformación progresiva o por etapas, los índices de edificabilidad, la ubicación de los bienes privados y comunes y la naturaleza y titularidad del suelo objeto de desarrollo.</p>	<p>Artículo 6º. 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. El reglamento de Propiedad Horizontal debe coincidir de manera exacta con las Licencias expedidas por la Autoridad competente, en especial con la conformación progresiva o por etapas, los índices de edificabilidad, la ubicación de los bienes privados y comunes y la naturaleza y titularidad del suelo objeto de desarrollo.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Artículo 7º. Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de construcción de la propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantea su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulará dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes comunes ubicados en cada etapa y los coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes o lotes privados de la totalidad de las etapas que la conformará, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo, en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales que estarán al servicio de todas las etapas que conforman la propiedad horizontal.</p> <p>Las siguientes etapas las integrará el propietario inicial o su sucesor o causahabiente mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal inicial, en las cuales se identificará plenamente la etapa que se adiciona indicando las unidades privadas, los bienes comunes que la conforman y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional.</p> <p>En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo.</p> <p>Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.</p>	<p>Artículo 8º 7º. Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de construcción de la propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantea su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulará dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes comunes ubicados en cada etapa y los coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes o lotes privados de la totalidad de las etapas que la conformará, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo, en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales que estarán al servicio de todas las etapas que conforman la propiedad horizontal.</p> <p>Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial o su sucesor o causahabiente mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal inicial, en las cuales se identificará plenamente la etapa que se adiciona indicando las unidades privadas, los bienes comunes que la conforman y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional.</p> <p>En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo.</p> <p>Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto, suministrando a los consumidores información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre el marco temporal en que la construcción por etapas se tendrá por finalizada. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del reglamento de propiedad horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar.</p>	<p>En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto, suministrando a los consumidores información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre el marco temporal en que la construcción por etapas se tendrá por finalizada. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del reglamento de propiedad horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar.</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>
<p>Parágrafo 1º. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estos permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad y se muestre el desarrollo progresivo de la propiedad horizontal.</p>	<p>Parágrafo 1º. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estos permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad y se muestre el desarrollo progresivo de la propiedad horizontal.</p>	
<p>Parágrafo 2º. El propietario inicial deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, servicios públicos provisionales, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas. Para tales efectos, se podrá establecer pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.</p>	<p>Parágrafo 2º. El propietario inicial deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, servicios públicos provisionales, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas. Para tales efectos, se podrá establecer pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.</p>	
<p>totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional.</p>	<p>totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional.</p>	
<p>En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o</p>	<p>En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o</p>	
<p>Parágrafo 3º. El propietario inicial y/o constructor deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas. Para tales efectos, se podrá establecer pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.</p>	<p>Parágrafo 3º. El propietario inicial y/o constructor deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas. Para tales efectos, se podrá establecer pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Artículo 8°. Modifíquese el artículo 8° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 9° 8°. Modifíquese el artículo 8° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>El presente artículo tiene las siguientes modificaciones:</p>
<p>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 a la Cámara de Comercio del lugar de ubicación del edificio o conjunto.</p>	<p>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 a la Cámara de Comercio del lugar de ubicación del edificio o conjunto.</p>	<p>Se ajusta la numeración para mantener la secuencia.</p>
<p>La inscripción, o actualización 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. 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.</p>	<p>La inscripción, o actualización 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, la revisoría fiscal y quienes conformen el consejo de administración. 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.</p>	<p>Se incorpora la obligación de contar con certificación sobre la existencia y representación a la revisoría fiscal y los miembros del consejo de administración.</p>
<p>Para la inscripción o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización.</p>	<p>Para la inscripción o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización.</p>	<p>Se adiciona un nuevo párrafo que establece que el revisor fiscal deberá cumplir con el requisito de publicidad, conforme a lo dispuesto en la ley.</p>
<p>En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción o actualización de las certificaciones de representación legal, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera la verificación de la identidad del sujeto que solicita el registro.</p>	<p>En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción o actualización de las certificaciones de representación legal, la revisoría fiscal y quienes conformen el consejo de administración, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera la verificación de la identidad del sujeto que solicita el registro.</p>	<p>En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción o actualización de las certificaciones de representación legal, la revisoría fiscal y quienes conformen el consejo de administración, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera la verificación de la identidad del sujeto que solicita el registro.</p>
<p>Este trámite será gratuito para las Propiedades Horizontales cuyo estrato sea 1 y 2.</p>	<p>Este trámite será gratuito para las Propiedades Horizontales cuyo estrato sea 1 y 2.</p>	<p>Este trámite será gratuito para las Propiedades Horizontales cuyo estrato sea 1 y 2.</p>
<p>Parágrafo 1°. Las Cámaras de Comercio deberán dar respuesta a la solicitud dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación. Al momento de efectuar el trámite, las Cámaras de Comercio, verificarán la identidad del sujeto que solicita el registro.</p>	<p>Parágrafo 1°. Las Cámaras de Comercio deberán dar respuesta a la solicitud dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación. Al momento de efectuar el trámite, las Cámaras de Comercio, verificarán la identidad del sujeto que solicita el registro.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Parágrafo 2º. Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica.</p>	<p>Parágrafo 2º. Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica.</p> <p>Parágrafo 3º. La copropiedad, que elija u opte por elegir revisor fiscal, deberá cumplir con el requisito de publicidad, registrando el nombramiento ante la Cámara de Comercio, so pena de sanción.</p>	
<p>Artículo 9º. Adiciónense unos párrafos al artículo 9º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 9º. Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:</p> <p>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%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno nacional.</p> <p>2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.</p> <p>3. La orden de autoridad judicial o administrativa.</p> <p>Parágrafo 1º. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.</p>	<p>Artículo 10. 9º. Adiciónense unos párrafos al artículo 9º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 9º. Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:</p> <p>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%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno nacional.</p> <p>2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.</p> <p>3. La orden de autoridad judicial o administrativa.</p> <p>Parágrafo 1º. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Parágrafo 2º. Las limitaciones, gravámenes, condiciones y demás cargas que soporte el dominio sobre las unidades privadas, deberán ser canceladas o levantadas por el titular del dominio, antes de su transferencia al nuevo patrimonio o ente asociativo. No obstante, el partícipe o aportante, titular del dominio sobre la propiedad gravada o limitada, podrá acordar que el nuevo ente, patrimonio o asociación, cancele tales limitaciones, gravámenes o condiciones, disminuyendo su porcentaje de participación en la sociedad, patrimonio o entidad, a valores inferiores al de su coeficiente de copropiedad.</p>	<p>Parágrafo 2º. Las limitaciones, gravámenes, condiciones y demás cargas que soporte el dominio sobre las unidades privadas, deberán ser canceladas o levantadas por el titular del dominio, antes de su transferencia al nuevo patrimonio o ente asociativo. No obstante, el partícipe o aportante, titular del dominio sobre la propiedad gravada o limitada, podrá acordar que el nuevo ente, patrimonio o asociación, cancele tales limitaciones, gravámenes o condiciones, disminuyendo su porcentaje de participación en la sociedad, patrimonio o entidad, a valores inferiores al de su coeficiente de copropiedad.</p>	
<p>Parágrafo 3º. Si la decisión a la que se refiere el parágrafo segundo es tomada con el coeficiente señalado, los restantes titulares de dominio podrán continuar con su propiedad en la forma en que la han ejercido dentro de la propiedad horizontal, pero los usos y destinos específicos de la totalidad de unidades privadas serán determinados por la mayoría simple de los propietarios, en términos de coeficientes de copropiedad, sin perjuicio de los usos o destinos asignados a las unidades en el momento de entrar en vigencia esta disposición.</p>	<p>Parágrafo 3º. Si la decisión a la que se refiere el parágrafo segundo es tomada con el coeficiente señalado, los restantes titulares de dominio podrán continuar con su propiedad en la forma en que la han ejercido dentro de la propiedad horizontal, pero los usos y destinos específicos de la totalidad de unidades privadas serán determinados por la mayoría simple de los propietarios, en términos de coeficientes de copropiedad, sin perjuicio de los usos o destinos asignados a las unidades en el momento de entrar en vigencia esta disposición.</p>	
<p>Parágrafo 4º. Si todos los propietarios deciden transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en la presente ley.</p>	<p>Parágrafo 4º. Si todos los propietarios deciden transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en la presente ley.</p>	
<p>Artículo 10. Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 11. 10: Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>
<p>Artículo 15. Seguros. Todas las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán constituir pólizas de seguros que cubran el 100% de los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.</p>	<p>Artículo 15. Seguros. Todas las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán constituir pólizas de seguros que cubran el 100% de los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Igualmente, las copropiedades deberán contratar pólizas de seguro con amparo de responsabilidad civil extracontractual, que cubran los riesgos que se puedan generar por actividades o comportamientos de trabajadores, contratistas, a ocupantes o visitantes en áreas comunes.</p>	<p>Igualmente, las copropiedades deberán contratar pólizas de seguro con amparo de responsabilidad civil extracontractual, que cubran los riesgos que se puedan generar por actividades o comportamientos de trabajadores, contratistas, a ocupantes o visitantes en áreas comunes.</p>	
<p>Cuando la copropiedad sea operadora o administradora directa de unidades privadas destinadas a la prestación de servicios de alojamiento y hospedaje, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad contra daños a huéspedes y a terceros. Esta póliza deberá cubrir cualquier siniestro que se presente durante la prestación del servicio de alojamiento turístico. Como mínimo, deberá cubrir los riesgos de muerte, incapacidad permanente, incapacidad temporal, lesiones, daños a bienes de terceros y gastos médicos.</p>	<p>Cuando la copropiedad sea operadora o administradora directa de unidades privadas destinadas a la prestación de servicios de alojamiento y hospedaje, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad contra daños a huéspedes y a terceros. Esta póliza deberá cubrir cualquier siniestro que se presente durante la prestación del servicio de alojamiento turístico. Como mínimo, deberá cubrir los riesgos de muerte, incapacidad permanente, incapacidad temporal, lesiones, daños a bienes de terceros y gastos médicos.</p>	
<p>El Gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra asonada, incendio, terremoto y maremoto de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción; al igual que para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3.</p>	<p>El Gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra asonada, incendio, terremoto y maremoto de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción; al igual que para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3.</p>	
<p>Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto de los bienes comunes susceptibles a ser asegurados que trata la presente Ley.</p>	<p>Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto de los bienes comunes susceptibles a ser asegurados que trata la presente Ley.</p>	
<p>Parágrafo 2º. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que esta 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.</p>	<p>Parágrafo 2º. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que esta 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.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Parágrafo 3º. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a expedir las pólizas de seguros de las copropiedades residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.</p>	<p>Parágrafo 3º. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a expedir las pólizas de seguros de las copropiedades residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.</p>	
<p>Artículo 4º. Modifíquese el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 12. 4. Modifíquese el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia, y se eliminar las facultades asignadas a las curadurías y secretarías teniendo en cuenta que actualmente ya cuentan con las funciones de control urbano.</p>
<p>Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectuará de manera simultánea con la entrega de las unidades privadas cuando el propietario inicial haya terminado la construcción de la última unidad o bienes privados con el ánimo de que se garantice la protección de dichas áreas y de los propietarios y residentes que ya hayan recibido.</p>	<p>Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectuará de manera simultánea con la entrega de las unidades privadas cuando el propietario inicial haya terminado la construcción de la última unidad o bienes privados con el ánimo de que se garantice la protección de dichas áreas y de los propietarios y residentes que ya hayan recibido.</p>	
<p>Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se deberán entregar totalmente a las personas (s) designada(s) por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos y los certificados de disponibilidad, correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios esenciales, y las exigencias que contempla la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar. Para efectos de entrega del sistema de ascensores estos deberán ser entregados certificados de conformidad con la norma técnica vigente para transporte vertical, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.</p>	<p>Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se deberán entregar totalmente a las personas (s) designada(s) por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos y los certificados de disponibilidad, correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios esenciales, y las exigencias que contempla la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar. Para efectos de entrega del sistema de ascensores estos deberán ser entregados certificados de conformidad con la norma técnica vigente para transporte vertical, se deberá seguir el procedimiento establecido en la presente ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>La recepción de los bienes comunes ha de ser resultado de un proceso desarrollado por una entidad especializada que reúna de manera multidisciplinaria a profesionales especializados en cada una de los bienes a recibir.</p> <p>Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega.</p> <p>La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos como ascensores, bombas y demás elementos instalados, expedidos por sus respectivos proveedores, así como los planos “record” o definitivos, y en general, la documentación relacionada con los servicios públicos domiciliarios.</p> <p>Las alcaldías distritales, municipales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en su calidad de autoridades de control urbano, deberán ejercer vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas que garanticen el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o su equivalente.</p> <p>A través de las secretarías de planeación o las curadurías, estas entidades deberán llevar un registro de empresas interventoras que cuenten, como mínimo, con los siguientes profesionales: un arquitecto, un ingeniero civil (con especialidad en estructuras, hidrosanitario y/o patología), un ingeniero mecánico, un ingeniero eléctrico y/o electrónico, y un profesional del derecho.</p> <p>Las interventorías serán asignadas por reparto al momento de la aprobación de la licencia de construcción de obra nueva, y tendrán a su cargo la entrega y recepción de los bienes comunes de uso y goce general, tales como zonas de recreación, áreas deportivas, salones comunales, entre otros. Estas interventorías deberán ser contratadas por el constructor.</p> <p>Parágrafo. 1º. 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.</p>	<p>La recepción de los bienes comunes ha de ser resultado de un proceso desarrollado por una entidad especializada que reúna de manera multidisciplinaria a profesionales especializados en cada una de los bienes a recibir.</p> <p>Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega.</p> <p>La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos como ascensores, bombas y demás elementos instalados, expedidos por sus respectivos proveedores, así como los planos “record” o definitivos, y en general, la documentación relacionada con los servicios públicos domiciliarios.</p> <p>Las alcaldías distritales, municipales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en su calidad de autoridades de control urbano, deberán ejercer vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas que garanticen el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o su equivalente.</p> <p>A través de las secretarías de planeación o las curadurías, estas entidades deberán llevar un registro de empresas interventoras que cuenten, como mínimo, con los siguientes profesionales: un arquitecto, un ingeniero civil (con especialidad en estructuras, hidrosanitario y/o patología), un ingeniero mecánico, un ingeniero eléctrico y/o electrónico, y un profesional del derecho.</p> <p>Las interventorías serán asignadas por reparto al momento de la aprobación de la licencia de construcción de obra nueva, y tendrán a su cargo la entrega y recepción de los bienes comunes de uso y goce general, tales como zonas de recreación, áreas deportivas, salones comunales, entre otros. Estas interventorías deberán ser contratadas por el constructor.</p> <p>Parágrafo. 1º. 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.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Parágrafo. 2º. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.</p>	<p>Parágrafo. 2º. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.</p>	
<p>Parágrafo 3º. En el caso en que los informes o conceptos profesionales de cualquiera de los ítems a considerar en el proceso de recepción de los bienes comunes este firmado por una persona que no cumpla con los requisitos de especialidad requeridos por las normas, se considerará como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000.</p>	<p>Parágrafo 3º. En el caso en que los informes o conceptos profesionales de cualquiera de los ítems a considerar en el proceso de recepción de los bienes comunes este firmado por una persona que no cumpla con los requisitos de especialidad requeridos por las normas, se considerará como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000.</p>	
<p>Parágrafo. 4º. En los casos en los cuales el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea se reúna, los constructores no podrán ejercer más de un voto nominativo, mientras no se haya hecho la entrega total de los inmuebles a los copropietarios.</p>	<p>Parágrafo. 4º. En los casos en los cuales el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea se reúna, los constructores no podrán ejercer más de un voto nominativo, mientras no se haya hecho la entrega total de los inmuebles a los copropietarios.</p>	
<p>Parágrafo. 5º. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.</p>	<p>Parágrafo. 5º. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.</p>	
<p>Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad.</p>	<p>Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad.</p>	
<p>Artículo 12. Adícióñese el artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 13. 12. Adícióñese el artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>
<p>Dar la facultad a la SIC como ente de control, vigilancia y sancionatorio de constructoras.</p>	<p>Dar la facultad a la SIC como ente de control, vigilancia y sancionatorio de constructoras.</p>	
<p>Artículo 24D. Sanciones por el incumplimiento de los deberes de entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. El propietario inicial que incumpla con lo establecido en los artículos anteriores con relación a los bienes comunes, podrá ser objeto de sanción por parte de las Alcaldías Distritales, Municipales o Locales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, así como por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, por conductas que puedan constituir vulneraciones a las normas de protección al consumidor previstas en el Estatuto del Consumidor o en la norma que lo sustituya.</p>	<p>Artículo 24D. Sanciones por el incumplimiento de los deberes de entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. El propietario inicial que incumpla con lo establecido en los artículos anteriores con relación a los bienes comunes, podrá ser objeto de sanción por parte de las Alcaldías Distritales, Municipales o Locales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, así como por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, por conductas que puedan constituir vulneraciones a las normas de protección al consumidor previstas en el Estatuto del Consumidor o en la norma que lo sustituya.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Artículo 13. Adiciónese el artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24E. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes comunes. En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados o de dominio particular, tienen las siguientes obligaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Usar adecuadamente los bienes y servicios comunes de la copropiedad. 2. Usar correctamente y sin cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo. 3. Cumplir con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes. 4. Cumplir con el recibo material de las áreas y bienes comunes a través del representante que sea elegido en asamblea o a través del administrador definitivo. 5. Cumplir con las normas de convivencia señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, y en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana contenido en la Ley 1801 de 2016 o en la norma que lo adicione, modifique o sustituya. 	<p>Artículo 14. Adiciónese el artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 24E. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes comunes. En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados o de dominio particular, tienen las siguientes obligaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Usar adecuadamente los bienes y servicios comunes de la copropiedad. 2. Usar correctamente y sin cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo. 3. Cumplir con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes. 4. Cumplir con el recibo material de las áreas y bienes comunes a través del representante que sea elegido en asamblea o a través del administrador definitivo. 5. Cumplir con las normas de convivencia señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, y en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana contenido en la Ley 1801 de 2016 o en la norma que lo adicione, modifique o sustituya. 	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.
<p>Artículo 14. Modifíquese el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.</p> <p>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.</p> <p>En el caso de parcelaciones o lotes campestres, el coeficiente se calculará sobre el área total privada del lote, sin distingo del área privada cubierta.</p> <p>Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.</p>	<p>Artículo 15. Modifíquese el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.</p> <p>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.</p> <p>En el caso de parcelaciones o lotes campestres, el coeficiente se calculará sobre el área total privada del lote, sin distingo del área privada cubierta.</p> <p>Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.</p>	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Artículo 15. Modifíquese el artículo 28 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 28. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 anexen al mismo. 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto. 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. 5. Cuando, previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios y cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables se aumente el área construida de un bien privado. 	<p>Artículo 16. 15. Modifíquese el artículo 28 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 28. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 anexen al mismo. 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto. 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. 5. Cuando, previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios y cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables se aumente el área construida de un bien privado. 	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.
<p>Artículo 16. Modifíquese el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 29. 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 para la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el coeficiente y/o módulo de contribución que le corresponda.</p>	<p>Artículo 17-16. Modifíquese el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 29. 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 para la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el coeficiente y/o módulo de contribución que le corresponda.</p>	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Para efecto de las expensas comunes ordinarias, 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.</p> <p>En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. Lo mismo sucederá con la primera escritura de la constructora al primer comprador.</p> <p>Parágrafo 1º. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del 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.</p> <p>Parágrafo 2º. 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 efectivo de un determinado bien o servicio común.</p> <p>Parágrafo 3º. En las Propiedades Horizontales 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 otras copropiedades, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.</p>	<p>Para efecto de las expensas comunes ordinarias, 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.</p> <p>En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. Lo mismo sucederá con la primera escritura de la constructora al primer comprador.</p> <p>Parágrafo 1º. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del 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.</p> <p>Parágrafo 2º. 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 efectivo de un determinado bien o servicio común.</p> <p>Parágrafo 3º. En las Propiedades Horizontales 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 otras copropiedades, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Parágrafo 4º. El propietario inicial participará en el pago de las expensas comunes desde el momento en que el proyecto quede adherido al reglamento de Propiedad Horizontal y se haya entregado por lo menos un inmueble al nuevo propietario, dicho pago se realizará por todas las unidades que estén integradas al Reglamento de Propiedad Horizontal. De lo anterior el propietario inicial tendrá que dejar constancia al momento de suscribir la escritura de venta del inmueble, basado en el presupuesto elaborado para tal fin.</p>	<p>Parágrafo 4º. El propietario inicial participará en el pago de las expensas comunes desde el momento en que el proyecto quede adherido al reglamento de Propiedad Horizontal y se haya entregado por lo menos un inmueble al nuevo propietario, dicho pago se realizará por todas las unidades que estén integradas al Reglamento de Propiedad Horizontal. De lo anterior el propietario inicial tendrá que dejar constancia al momento de suscribir la escritura de venta del inmueble, basado en el presupuesto elaborado para tal fin.</p>	
<p>Parágrafo 5º. Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios.</p>	<p>Parágrafo 5º. Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios.</p>	
<p>Artículo 17. Modifíquese el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 18. 17. Modifíquese el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>
<p>Artículo 30. 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 Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior o la condonación de los mismos, así como la aprobación del pago de las expensas comunes en especie.</p>	<p>Artículo 30. 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 Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior o la condonación de los mismos, así como la aprobación del pago de las expensas comunes en especie.</p>	
<p>Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.</p>	<p>Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.</p>	
<p>Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en observancia a las políticas de protección de datos personales.</p>	<p>Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en observancia a las políticas de protección de datos personales.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Artículo 18. Modifíquese el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 33. 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 este 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 número 1333 de 1986.</p> <p>Parágrafo 1º. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.</p>	<p>Artículo 19. 18. Modifíquese el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 33. 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 este 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 número 1333 de 1986.</p> <p>Parágrafo 1º. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.</p>	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.
<p>Artículo 19. Modifíquese el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, se podrán desarrollar de manera virtual, presencial, mixta o por cualquier medio telemático; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.</p>	<p>Artículo 20. 19. Modifíquese el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, se podrán desarrollar de manera virtual, presencial, mixta o por cualquier medio telemático; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>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. Se enviará la convocatoria con antelación prevista en el reglamento y en silencio de este será un término no inferior a 5 días calendario.</p>	<p>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. Se enviará la convocatoria con antelación prevista en el reglamento y en silencio de este será un término no inferior a 5 días calendario.</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>
<p>Parágrafo 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria y 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 este.</p>	<p>Parágrafo 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria y 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 este.</p>	
<p>Parágrafo 2º. Tratándose de asambleas ordinarias deberá anexarse la información administrativa y financiera de conformidad con las disposiciones legales vigentes y la ejecución presupuestal pertinente.</p>	<p>Parágrafo 2º. Tratándose de asambleas ordinarias deberá anexarse la información administrativa y financiera de conformidad con las disposiciones legales vigentes y la ejecución presupuestal pertinente.</p>	
<p>Parágrafo 3º. Cuando la convocatoria sea efectuada por el revisor fiscal o la quinta parte de los propietarios, el administrador si existiere, deberán facilitar su publicación, en su defecto los convocantes podrán remitir a las unidades privadas de la propiedad horizontal y publicarlas en lugares visibles de la copropiedad.</p>	<p>Parágrafo 3º. Cuando la convocatoria sea efectuada por el revisor fiscal o la quinta parte de los propietarios, el administrador si existiere, deberán facilitar su publicación, en su defecto los convocantes podrán remitir a las unidades privadas de la propiedad horizontal y publicarlas en lugares visibles de la copropiedad.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Artículo 20. Modifíquese el artículo 40 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 40. 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 los ocho pasados meridianos (8:00 p. m.) Esta Asamblea deberá contar con el quórum mínimo de la quinta parte de los propietarios.</p> <p>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 la copropiedad, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para efectos de mayorías calificadas.</p>	<p>Artículo 21 20. Modifíquese el artículo 40 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 40. 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 los ocho pasados meridianos (8:00 p. m.) Esta Asamblea deberá contar con el quórum mínimo de la quinta parte de los propietarios. <u>Esta Asamblea deberá contar con el quórum mínimo establecido mayoría simple.</u></p> <p>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 la copropiedad, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para efectos de mayorías calificadas.</p>	<p>El presente artículo tiene las siguientes modificaciones:</p> <p>Se ajusta la numeración para mantener la secuencia.</p> <p>Se incluye la participación de los propietarios, precisando que esta Asamblea deberá contar con el quórum mínimo exigido, con el fin de dar claridad respecto a las asambleas de derecho propio.</p>
<p>Artículo 21. Modifíquese el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 42. Reuniones no presenciales. Los Propietarios representantes, tenedores a cualquier título y locatarios o delegados podrán realizar reuniones por medios telemáticos, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y su permanencia para deliberar y decidir de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso.</p> <p>Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial deberá quedar prueba inequívoca, en medios telemáticos que garanticen su seguridad, en la que sea claro el nombre del propietario o representante que emite la comunicación, la fecha y hora del contenido de la misma, así como las decisiones y la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.</p>	<p>Artículo 22. 21. Modifíquese el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 42. Reuniones no presenciales. Los Propietarios representantes, tenedores a cualquier título y locatarios o delegados podrán realizar reuniones por medios telemáticos, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y su permanencia para deliberar y decidir de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso.</p> <p>Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial deberá quedar prueba inequívoca, en medios telemáticos que garanticen su seguridad, en la que sea claro el nombre del propietario o representante que emite la comunicación, la fecha y hora del contenido de la misma, así como las decisiones y la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Artículo 22. Modifíquese el artículo 44 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 44. Decisiones en reuniones no presenciales. Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quórum y mayorías necesarios para la adopción de decisiones en sesiones presenciales.</p> <p>Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física o digitalmente por el presidente y secretario de la reunión y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días calendario siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.</p>	<p>Artículo 23. 22. Modifíquese el artículo 44 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 44. Decisiones en reuniones no presenciales. Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quórum y mayorías necesarios para la adopción de decisiones en sesiones presenciales.</p> <p>Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física o digitalmente por el presidente y secretario de la reunión y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días calendario siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.</p>	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.
<p>artículo 23. Modifíquese el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 46. 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 integra la propiedad horizontal:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una disminución en su 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 ordinarias. 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 de propiedad horizontal. 6. Desafectación de un bien común no esencial. 7. Reconstrucción de la propiedad horizontal, destruida en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 	<p>Artículo 24. 23. Modifíquese el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 46. 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 integra la propiedad horizontal:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una disminución en su 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 ordinarias. 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 de propiedad horizontal. 6. Desafectación de un bien común no esencial. 7. Reconstrucción de la propiedad horizontal, destruida en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.</p> <p>9. La prohibición de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento.</p> <p>10. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal.</p> <p>11. Liquidación y disolución.</p> <p>Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo qué en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta ley.</p>	<p>8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.</p> <p>9. La prohibición de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento.</p> <p>10. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal.</p> <p>11. Liquidación y disolución.</p> <p>Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo qué en este último caso, se obtenga la mayoría exigida por esta ley.</p>	
<p>Artículo 24. Modifíquese el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 47. Actas. Las decisiones adoptadas por la asamblea deberán quedar consignadas en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma. En dichas actas se deberá indicar si la reunión fue ordinaria o extraordinaria, la forma de convocatoria, el orden del día, el nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada, el respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.</p> <p>Cuando la asamblea designe personas encargadas de verificar la redacción del acta, estas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento de propiedad horizontal o, en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la reunión.</p> <p>La comisión verificadora deberá elaborar un informe en el que se certifique la veracidad del contenido del acta y de lo ocurrido durante la reunión, incluyendo las consideraciones que cada verificador estime pertinentes. Este informe deberá estar suscrito, como mínimo, por la mayoría simple de los miembros del comité verificador.</p>	<p>Artículo 25. 24. Modifíquese el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 47. Actas. Las decisiones adoptadas por la asamblea deberán quedar consignadas en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma. En dichas actas se deberá indicar si la reunión fue ordinaria o extraordinaria, la forma de convocatoria, el orden del día, el nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada, el respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.</p> <p>Cuando la asamblea designe personas encargadas de verificar la redacción del acta, estas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento de propiedad horizontal o, en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la reunión.</p> <p>La comisión verificadora deberá elaborar un informe en el que se certifique la veracidad del contenido del acta y de lo ocurrido durante la reunión, incluyendo las consideraciones que cada verificador estime pertinentes. Este informe deberá estar suscrito, como mínimo, por la mayoría simple de los miembros del comité verificador.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Dentro de un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador deberá poner a disposición de los propietarios una copia completa del acta en el lugar designado como sede de la administración, e informar de esta publicación a todos los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia de la fecha y lugar en que fue publicada.</p>	<p>Dentro de un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador deberá poner a disposición de los propietarios una copia completa del acta en el lugar designado como sede de la administración, e informar de esta publicación a todos los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia de la fecha y lugar en que fue publicada.</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>
<p>La copia del acta debidamente suscrita constituirá prueba suficiente de los hechos consignados en ella, salvo prueba en contrario que demuestre su falsedad. El administrador estará obligado a entregar copia del acta a quien así lo solicite.</p>	<p>La copia del acta debidamente suscrita constituirá prueba suficiente de los hechos consignados en ella, salvo prueba en contrario que demuestre su falsedad. El administrador estará obligado a entregar copia del acta a quien así lo solicite.</p>	<p>Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.</p>
<p>Artículo 25. Modifíquese el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, solo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.</p>	<p>Artículo 26. 25. Modifíquese el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, solo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.</p> <p>Parágrafo: El Reglamento Interno de Propiedad Horizontal deberá establecer sobre quién recae la obligación del pago de honorarios, ya sea la copropiedad o el deudor, así como el porcentaje correspondiente por concepto de recaudo en etapa prejurídica y jurídica, y los intereses generados conforme a lo dispuesto en la presente ley.</p>	<p>La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.</p> <p>Parágrafo: El Reglamento Interno de Propiedad Horizontal deberá establecer sobre quién recae la obligación del pago de honorarios, ya sea la copropiedad o el deudor, así como el porcentaje correspondiente por concepto de recaudo en etapa prejurídica y jurídica, y los intereses generados conforme a lo dispuesto en la presente ley.</p>	
<p>Artículo 26. Modifíquese el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 27. 26. Modifíquese el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>El presente artículo tiene las siguientes modificaciones:</p>
<p>Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes.</p> <p>1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal.</p>	<p>Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes.</p> <p>1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal.</p>	<p>Se ajusta la numeración para mantener la secuencia.</p> <p>En el numeral 6 se incluye la obligación de presentar cuentas mensuales, toda vez que los administradores no solo deben rendir cuentas anuales.</p> <p>En el numeral 16 se elimina la mención al residente, dado que la información correspondiente debe ser conocida únicamente por los propietarios.</p> <p>Se adiciona un nuevo numeral que establece que los administradores deberán respetar los derechos fundamentales, mantenerse actualizados conforme a las normas y leyes vigentes, y no extralimitarse en el ejercicio de sus funciones.</p>

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>2. Verificar y recibir los bienes comunes entregados por el propietario inicial; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; no los recibirá y deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.</p>	<p>2. Verificar y recibir los bienes comunes entregados por el propietario inicial; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; no los recibirá y deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas mensuales y 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.</p> <p>7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados 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 de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.</p>	<p>8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados 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 de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.</p>	
<p>9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea; actas de consejo de administración de registro de propietarios, residente; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten.</p>	<p>9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea; actas de consejo de administración de registro de propietarios, residente; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten.</p>	
<p>10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.</p>	<p>10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.</p>	
<p>11. 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.</p>	<p>11. 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.</p>	
<p>12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</p>	<p>12. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.</p>	
<p>13. 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, el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.</p>	<p>13. 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, el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.</p>	
<p>14. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios.</p>	<p>14. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>15. 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</p> <p>16. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si los hubiere.</p>	<p>15. 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</p> <p>16. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si los hubiere.</p> <p><u>Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten.</u></p>	
<p>17. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.</p>	<p>17. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.</p>	
<p>18. Reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística cuando el reglamento de propiedad horizontal lo prohíba expresamente, o no se encuentre en el Registro Nacional de Turismo.</p>	<p>18. Reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística cuando el reglamento de propiedad horizontal lo prohíba expresamente, o no se encuentre en el Registro Nacional de Turismo.</p>	
<p>19. Expedir la paz y salvo de cuentas con la administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular o cuando este lo solicite.</p>	<p>19. Expedir la paz y salvo de cuentas con la administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular o cuando este lo solicite.</p>	
<p>20. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización.</p>	<p>20. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización.</p>	
<p>21. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados.</p>	<p>21. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados.</p>	
<p>22. Las demás funciones previstas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.</p>	<p>22. Las demás funciones previstas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>23. Es deber del administrador, contar en todo momento con vías de comunicación abiertas a los propietarios para cabal cumplimiento de las funciones establecidas en este artículo.</p> <p>Parágrafo 1º. El Gobierno nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, el contenido, las causas, el correctivo, la forma y el proceso del régimen de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley por parte de los administradores.</p>	<p>23. Es deber del administrador, contar en todo momento con vías de comunicación abiertas a los propietarios para cabal cumplimiento de las funciones establecidas en este artículo.</p> <p>24. Garantizar el respeto de los derechos fundamentales de todos los copropietarios y moradores no propietarios. Para lo cual deberá mantenerse actualizado en cuanto a la normatividad vigente y la jurisprudencia que se emita sobre el particular.</p> <p>Parágrafo 1º. El Gobierno nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, el contenido, las causas, el correctivo, la forma y el proceso del régimen de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley por parte de los administradores.</p>	
<p>Artículo 27. Adiciónese el artículo 51A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 28.-27. Adiciónese el artículo 51A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>
<p>Artículo 51A. Inscripción y calidades. Cualquier persona que ejerza o pretenda ejercer como administrador de propiedad horizontal deberá inscribirse en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, suministrando información verídica y actualizándola cuando haya lugar.</p> <p>En el Registro se deberá identificar a las propiedades horizontales en las que presta y ha prestado sus servicios, los períodos de administración, las sanciones impuestas y su vigencia.</p>	<p>Artículo 51A. Inscripción y calidades. Cualquier persona que ejerza o pretenda ejercer como administrador de propiedad horizontal deberá inscribirse en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, suministrando información verídica y actualizándola cuando haya lugar.</p> <p>En el Registro se deberá identificar a las propiedades horizontales en las que presta y ha prestado sus servicios, los períodos de administración, las sanciones impuestas y su vigencia.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Artículo 17. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades. Los administradores que, en función de sus facultades representen legalmente a una persona jurídica sometida al Régimen de Propiedad Horizontal en procesos judiciales o administrativos, o cuando la información por ellos aportada vaya a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en la normatividad que regule la materia. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil a que hubiere lugar conforme a las leyes colombianas y los requisitos, inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en otras normas legales</p>	<p>Artículo 29. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades. Los administradores que, en función de sus facultades representen legalmente a una persona jurídica sometida al Régimen de Propiedad Horizontal en procesos judiciales o administrativos, o cuando la información por ellos aportada vaya a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en la normatividad que regule la materia. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil a que hubiere lugar conforme a las leyes colombianas y los requisitos, inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en otras normas legales.</p>	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.
<p>Artículo 28. Adiciónese el artículo 51B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 30. Adiciónese el artículo 51B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.
<p>Artículo 51B. Requisitos. Para la inscripción en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, se debe cumplir con los siguientes requisitos.</p> <p>1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.</p> <p>2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas, contables o legales.</p>	<p>Artículo 51B. Requisitos. Para la inscripción en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, se debe cumplir con los siguientes requisitos.</p> <p>1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.</p> <p>2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas, contables o legales.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>En el caso de las propiedades horizontales destinadas exclusivamente a la prestación de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar, además, con formación académica adicional, mediante un diplomado en vivienda turística o un diplomado en Propiedad Horizontal que incluya, dentro de su contenido programático, un módulo relacionado con turismo o vivienda turística.</p>	<p>En el caso de las propiedades horizontales destinadas exclusivamente a la prestación de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar, además, con formación académica adicional, mediante un diplomado en vivienda turística o un diplomado en Propiedad Horizontal que incluya, dentro de su contenido programático, un módulo relacionado con turismo o vivienda turística.</p>	
<p>Parágrafo 1º. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.</p>	<p>Parágrafo 1º. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.</p>	
<p>Parágrafo 2º. Administradores <i>ad honorem</i>. En caso que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.</p>	<p>Parágrafo 2º. Administradores <i>ad honorem</i>. En caso que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.</p>	
<p>Artículo 29. Modifíquese el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 31. 29: Modifíquese el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>
<p>Artículo 52. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.</p>	<p>Artículo 52. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.</p>	
<p>Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los dos meses siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.</p>	<p>Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los dos meses siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.</p>	
<p>Parágrafo. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.</p>	<p>Parágrafo. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Artículo 30. Modifíquese el artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55. Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Elegir al Administrador para períodos no superiores a un (1) año pudiendo ser reelegido, y supervisar sus Funciones y removerlo por justas causas. 2. Aconsejar al administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión. 3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios. 4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones. 5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias, en los casos previstos en la ley o cuando lo estime conveniente. 6. Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que, el administrador sea <i>ad honorem</i>, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal. 	<p>Artículo 32. 30. Modifíquese el artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55. Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Elegir al Administrador para períodos no superiores a un (1) año pudiendo ser reelegido, y supervisar sus Funciones y removerlo por justas causas. 2. Aconsejar Dar directrices al administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión. 3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios. 4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones. 5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias, en los casos previstos en la ley o cuando lo estime conveniente. 6. Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que, el administrador sea <i>ad honorem</i>, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal. 	<p>El presente artículo tiene las siguientes modificaciones:</p> <p>Se ajusta la numeración para mantener la secuencia.</p> <p>Se elimina la expresión “aconsejar” y se reemplaza por “dar directrices”, toda vez que es función del consejo impartir directrices y no simplemente formular recomendaciones.</p> <p>Se adiciona un nuevo numeral en el cual se establece que el consejo deberá actuar con respeto por los derechos fundamentales y mantenerse actualizado en la normatividad vigente.</p>

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los estados financieros y proyectos de presupuesto que le presente el administrador de forma mensual o para las reuniones generales de asamblea.</p> <p>8. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.</p>	<p>7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los estados financieros y proyectos de presupuesto que le presente el administrador de forma mensual o para las reuniones generales de asamblea.</p> <p>8. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>9. Garantizar el respeto de los derechos fundamentales de todos los copropietarios y moradores no propietarios. Para lo cual deberá mantenerse actualizado en cuanto a la normatividad vigente y la jurisprudencia que se emita sobre el particular.</p>	
<p>Parágrafo 1º. Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, o el personal al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario en reuniones de Asamblea. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.</p>	<p>Parágrafo 1º. Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, o el personal al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario en reuniones de Asamblea. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.</p>	
<p>Artículo 31. Adiciónese el artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55A. Requisitos. Para ser miembro del Consejo de administración se requiere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ser propietario, delegado o apoderado mediante poder general y escritura pública que le faculte para tal fin. 2. Ser elegido por la Asamblea General Ordinaria. 3. Estar a paz y salvo por todo concepto con la propiedad horizontal in nomine persona. 4. No tener litigios pendientes en contra de la Propiedad horizontal. 5. No tener problemas de convivencia o ser reconocido como residente conflictivo o que abusa del buen derecho. 6. Los que disponga el RIPH siempre que no sean contrarios a la Constitución y las leyes. <p>Parágrafo: El Consejero que una vez nombrado incurra en cualquiera de los numerales anteriores perderá la condición de consejero de administración.</p>	<p>Artículo 33. 34. Adiciónese el artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55A. Requisitos. Para ser miembro del Consejo de administración se requiere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ser propietario, delegado o apoderado mediante poder general y escritura pública que le faculte para tal fin. 2. Ser elegido por la Asamblea General Ordinaria. 3. Estar a paz y salvo por todo concepto con la propiedad horizontal in nomine persona. 4. No tener litigios pendientes en contra de la Propiedad horizontal. 5. No tener problemas de convivencia o ser reconocido como residente conflictivo o que abusa del buen derecho. 6. Los que disponga el RIPH siempre que no sean contrarios a la Constitución y las leyes. <p>Parágrafo: El Consejero que una vez nombrado incurra en cualquiera de los numerales anteriores perderá la condición de consejero de administración.</p>	<p>El presente artículo tiene las siguientes modificaciones:</p> <p>Se ajusta la numeración para mantener la secuencia.</p> <p>Se elimina el requisito que establecía que no podían tener problemas de convivencia, ser reconocidos como residentes conflictivos o abusar de sus derechos, por cuanto dicha disposición podría interpretarse como una restricción arbitraria que vulnera derechos fundamentales tales como la igualdad, el debido proceso y la participación en los órganos de administración de la copropiedad. En consecuencia, la pertenencia al consejo debe regirse exclusivamente por los requisitos legales y reglamentarios objetivamente establecidos.</p>

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Artículo 32. Adiciónese el artículo 55B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55B. Prohibiciones. A los miembros del consejo de administración se les prohíbe:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Utilizar su cargo para obtener beneficios personales. 2. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales. 3. El miembro del consejo de administración no podrá ejercer ningún otro cargo como contador, administrador, revisor fiscal, comité de convivencia, contratista, entre otros, en la misma propiedad horizontal. 4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador. 5. En el caso de propiedades horizontales, está prohibido a los miembros del consejo de administración, revelar información personal, comercial, o industrial, usar información privilegiada en beneficio propio o de terceros y participar en actos en los que tenga conflicto de interés. <p>Parágrafo 1º. El incumplimiento de las prohibiciones previamente descritas podrá dar lugar a la suspensión o retiro del cargo de los consejeros de administración, previa decisión de la mayoría de los asistentes de la asamblea.</p> <p>Parágrafo 2º. Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración, en razón a su condición de miembros del consejo de administración <i>ad honorem</i>, salvo que el RIPH estipule lo contrario.</p>	<p>Artículo 34. 32. Adiciónese el artículo 55B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 55B. Prohibiciones. A los miembros del consejo de administración se les prohíbe:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Utilizar su cargo para obtener beneficios personales. 2. Ejercer presiones indebidas para la consecución de contratos u otros beneficios personales. 3. El miembro del consejo de administración no podrá ejercer ningún otro cargo como contador, administrador, revisor fiscal, comité de convivencia, contratista, entre otros, en la misma propiedad horizontal. 4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador. 5. En el caso de propiedades horizontales, está prohibido a los miembros del consejo de administración, revelar información personal, comercial, o industrial, usar información privilegiada en beneficio propio o de terceros y participar en actos en los que tenga conflicto de interés. <p>Parágrafo 1º. El incumplimiento de las prohibiciones previamente descritas podrá dar lugar a la suspensión o retiro del cargo de los consejeros de administración, previa decisión de la mayoría de los asistentes de la asamblea.</p> <p>Parágrafo 2º. Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración, en razón a su condición de miembros del consejo de administración <i>ad honorem</i>, salvo que el RIPH estipule lo contrario.</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>
<p>Artículo 7º. Adiciónese el artículo 55B de la Ley 675 de 2001, el cual quedará, así:</p> <p>Artículo 55B. Inhabilidades e incompatibilidades de Consejo de Administración. No podrán celebrar contratos con la copropiedad o suministrar bienes o servicios directamente o por interpuesta persona:</p>	<p>Artículo 35. 7º. Adiciónese el artículo 55B de la Ley 675 de 2001, el cual quedará, así:</p> <p>Artículo 56 55B. Inhabilidades e incompatibilidades de Consejo de Administración. No podrán celebrar contratos con la copropiedad o suministrar bienes o servicios directamente o por interpuesta persona:</p>	<p>El presente artículo tiene las siguientes modificaciones:</p> <p>Se ajusta la numeración para mantener la secuencia.</p> <p>Se ajusta la numeración a fin de incluir las referencias correspondientes a la ley y conservar el consecutivo de las modificaciones realizadas.</p>

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>1. Los miembros del Consejo de Administración, sus cónyuges o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil. 2. Las sociedades en las que el miembro del Consejo de Administración o su cónyuge o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus juntas directivas. 3. Las sociedades de personas en las que el miembro del Consejo de Administración, o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil sean socios. 4. Las Corporaciones, asociaciones y fundaciones en las que el miembro del Consejo Administración o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus consejos directivos, excepto cuando se trate de programas de utilidad común, de beneficencia, de educación superior o que propendan por el mejoramiento de la imagen de la ciudad, su desarrollo o el bienestar de sus habitantes.</p>	<p>1. Los miembros del Consejo de Administración, sus cónyuges o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil. 2. Las sociedades en las que el miembro del Consejo de Administración o su cónyuge o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus juntas directivas. 3. Las sociedades de personas en las que el miembro del Consejo de Administración, o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil sean socios. 4. Las Corporaciones, asociaciones y fundaciones en las que el miembro del Consejo Administración o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus consejos directivos, excepto cuando se trate de programas de utilidad común, de beneficencia, de educación superior o que propendan por el mejoramiento de la imagen de la ciudad, su desarrollo o el bienestar de sus habitantes.</p>	
<p>Artículo 33. Modifíquese el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 36. 33. Modifíquese el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>
<p>Artículo 56. Obligatoriedad. La propiedad horizontal de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.</p>	<p>Artículo 56. Obligatoriedad. La propiedad horizontal de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.</p>	<p>El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en la propiedad horizontal 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.</p>

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>La propiedad horizontal de uso residencial, con un número mayor a treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos y depósitos, tendrá un revisor fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.</p> <p>En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo si así lo decide la asamblea general de propietarios.</p>	<p>La propiedad horizontal de uso residencial, con un número mayor a treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos y depósitos, tendrá un revisor fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.</p> <p>En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo si así lo decide la asamblea general de propietarios.</p>	
<p>Artículo 34. Modifíquese el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 37. 34. Modifíquese el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>El presente artículo tiene las siguientes modificaciones:</p>
<p>Artículo 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control e la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley, del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a los siguientes procedimientos, los cuales deberán ser valorados desde el principio de flexibilidad, adaptando las soluciones a las particulares del conflicto y las necesidades de las partes involucradas, buscando la resolución justa y equitativa:</p>	<p>Artículo 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control e la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley, del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a los siguientes procedimientos, los cuales deberán ser valorados desde el principio de flexibilidad, adaptando las soluciones a las particulares del conflicto y las necesidades de las partes involucradas, buscando la resolución justa y equitativa:</p>	<p>Se ajusta la numeración para mantener la secuencia.</p> <p>Se adiciona un párrafo que establece la obligación de conformar un comité de convivencia en las propiedades horizontales con más de treinta (30) unidades, por cuanto este órgano es esencial para la prevención y resolución pacífica de los conflictos, fomenta la buena convivencia entre los copropietarios y contribuye al adecuado funcionamiento de la comunidad, de conformidad con los principios de la ley de Propiedad Horizontal</p>
<p>1. Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en propiedades horizontales, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido, de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual presentará fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y propender continuadamente por el fortalecimiento de las relaciones de vecindad de conformidad a las conductas, procedimientos, y sanciones establecidos en el Reglamento Interno de Propiedad horizontal. 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 <i>ad honorem</i>. En las actuaciones de los comités de convivencia, deberán respetarse las garantías del debido proceso.</p>	<p>1. Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en propiedades horizontales, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido, de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual presentará fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y propender continuadamente por el fortalecimiento de las relaciones de vecindad de conformidad a las conductas, procedimientos, y sanciones establecidos en el Reglamento Interno de Propiedad horizontal. 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 <i>ad honorem</i>. En las actuaciones de los comités de convivencia, deberán respetarse las garantías del debido proceso.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Las Actuaciones que adelanten los Comités de Convivencia deberán constar en archivo físico o digital, relacionadas en las actas para la publicación y el debido archivo de la Propiedad Horizontal.</p> <p>2. Mecanismos alternativos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos, conforme a lo establecido en las normas legales que regulan la materia, una vez se haya surtido el trámite señalado en el numeral anterior. Dichos mecanismos podrán ser implementados por jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, en derecho y/o técnicos, según su respectiva competencia.</p> <p>Los comités de convivencia de las propiedades horizontales deberán fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades y establecer mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales, con el propósito de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los métodos alternativos de resolución de conflictos.</p> <p>Parágrafo 1°. Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más personas y sus miembros serán elegidos por la asamblea general de Propietarios, para un período de un (1) año.</p> <p>Parágrafo 2°. El propietario inicial al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias deberá informar a los copropietarios de los deberes y obligaciones que implica vivir en un régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos se entregará copia del RIPH y deberán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo 3°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.</p>	<p>Las Actuaciones que adelanten los Comités de Convivencia deberán constar en archivo físico o digital, relacionadas en las actas para la publicación y el debido archivo de la Propiedad Horizontal.</p> <p>2. Mecanismos alternativos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos, conforme a lo establecido en las normas legales que regulan la materia, una vez se haya surtido el trámite señalado en el numeral anterior. Dichos mecanismos podrán ser implementados por jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, en derecho y/o técnicos, según su respectiva competencia.</p> <p>Los comités de convivencia de las propiedades horizontales deberán fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades y establecer mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales, con el propósito de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los métodos alternativos de resolución de conflictos.</p> <p>Parágrafo 1°. Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más personas y sus miembros serán elegidos por la asamblea general de Propietarios, para un período de un (1) año.</p> <p>Parágrafo 2°. El propietario inicial al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias deberá informar a los copropietarios de los deberes y obligaciones que implica vivir en un régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos se entregará copia del RIPH y deberán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo 3°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Parágrafo 4º. Los conflictos de convivencia que se susciten en las unidades de propiedad horizontal serán resueltos de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y podrán acudir a los servicios de conciliación y mediación en los Centros de Conciliación y Arbitraje.</p>	<p>Parágrafo 4º. Los conflictos de convivencia que se susciten en las unidades de propiedad horizontal serán resueltos de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y podrán acudir a los servicios de conciliación y mediación en los Centros de Conciliación y Arbitraje.</p>	
<p>Los Centros de Conciliación de las Cámaras de Comercio desarrollarán actividades de educación y promoción de los mecanismos alternativos de solución de conflictos que se generen entre copropietarios, así como, los ocurridos entre la copropiedad y la administración para los estratos 1, 2 y 3 sin costo alguno.</p>	<p>Los Centros de Conciliación de las Cámaras de Comercio desarrollarán actividades de educación y promoción de los mecanismos alternativos de solución de conflictos que se generen entre copropietarios, así como, los ocurridos entre la copropiedad y la administración para los estratos 1, 2 y 3 sin costo alguno.</p>	
<p>Parágrafo 5º. Los miembros del Comité de Convivencia podrán declararse impedidos o ser recusados en los casos en los que se considere que existe un conflicto de interés debido a los involucrados en el conflicto a solucionar y el conflicto mismo.</p>	<p>Parágrafo 5º. Los miembros del Comité de Convivencia podrán declararse impedidos o ser recusados en los casos en los que se considere que existe un conflicto de interés debido a los involucrados en el conflicto a solucionar y el conflicto mismo.</p>	
<p>Artículo 35. Adiciónese el artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 38. 35. Adiciónese el artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>
<p>Artículo 58B. Protocolo violencia intrafamiliar. La Propiedad Horizontal deberá contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de activar la ruta cuando en la propiedad horizontal se presenten casos de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género.</p>	<p>Artículo 58B. Protocolo violencia intrafamiliar. La Propiedad Horizontal deberá contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de activar la ruta cuando en la propiedad horizontal se presenten casos de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género.</p>	
<p>El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género, dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la ley.</p>	<p>El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género, dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la ley.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Artículo 36. Modifíquese el artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal por parte de los propietarios, poseedores, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, bajo el respeto del debido proceso y 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la propiedad horizontal 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, entre otros, salvo para menores de 18 años. <p>Parágrafo 1º. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo en escritura pública.</p> <p>Parágrafo 2º. El inicio y la terminación de procesos por el incumplimiento de obligaciones contra tenedores, adelantados de acuerdo con este artículo, deben ser informados al respectivo copropietario.</p>	<p>Artículo 39. 36. Modifíquese el artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal por parte de los propietarios, poseedores, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, bajo el respeto del debido proceso y 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la propiedad horizontal 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, entre otros, salvo para menores de 18 años. <p>Parágrafo 1º. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo en escritura pública.</p> <p>Parágrafo 2º. El inicio y la terminación de procesos por el incumplimiento de obligaciones contra tenedores, adelantados de acuerdo con este artículo, deben ser informados al respectivo copropietario.</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Artículo 37. Modifíquese el artículo 74 de la 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 74. Niveles de inmisión tolerables. Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trasciendan el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas.</p> <p>Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía.</p> <p>Parágrafo 1º. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos). Los animales domésticos o mascotas no podrán deambular libremente o habitar en las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales; o ir sujetos por medio de trailla; en el caso de los caninos de manejo especial, deberán ir provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la normatividad vigente.</p>	<p>Artículo 40. 37. Modifíquese el artículo 74 de la 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 74. Niveles de inmisión tolerables. Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trasciendan el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas.</p> <p>Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía.</p> <p>Parágrafo 1º. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos). Los animales domésticos o mascotas no podrán deambular libremente o habitar en las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales; o ir sujetos por medio de trailla; en el caso de los caninos de manejo especial, deberán ir provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la normatividad vigente.</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>
<p>Artículo 38. Adíjáñese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 88. Accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad y personas mayores, para ello, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad y personas mayores</p> <p>Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva.</p>	<p>Artículo 41-38. Adíjáñese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 88. Accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad y personas mayores, para ello, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad y personas mayores.</p> <p>Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva.</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta ley destinaran en un porcentaje mínimo del dos por ciento (2%) de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, para realizar las adecuaciones necesarias y garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad y personas mayores.</p> <p>La exigencia de accesibilidad será de aplicación inmediata para las unidades inmobiliarias cerradas cuya construcción inicie con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley.</p> <p>Siempre que un residente o propietario lo solicite de manera expresa, la propiedad horizontal deberá realizar los ajustes razonables correspondientes para que su reglamento sea accesible para las personas con discapacidad.</p>	<p>Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta ley destinaran en un porcentaje mínimo del dos por ciento (2%) de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, para realizar las adecuaciones necesarias y garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad y personas mayores.</p> <p>La exigencia de accesibilidad será de aplicación inmediata para las unidades inmobiliarias cerradas cuya construcción inicie con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley.</p> <p>Siempre que un residente o propietario lo solicite de manera expresa, la propiedad horizontal deberá realizar los ajustes razonables correspondientes para que su reglamento sea accesible para las personas con discapacidad.</p>	
<p>Artículo 39. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 89. Accesibilidad para personas con discapacidad en la deliberación. Se deberá garantizar la accesibilidad de las personas en condición de discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación de la Asamblea General, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas -sean o no presenciales- de la propiedad horizontal. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</p> <p>En caso tal que la Asamblea General, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas de la propiedad horizontal no garantice la participación de los propietarios y residentes con discapacidad en condiciones de igualdad y accesibilidad en las reuniones que se realicen, las decisiones que allí se tomen no serán de obligatorio cumplimiento para las personas con discapacidad.</p>	<p>Artículo 42. 39. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 89. Accesibilidad para personas con discapacidad en la deliberación. Se deberá garantizar la accesibilidad de las personas en condición de discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación de la Asamblea General, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas -sean o no presenciales- de la propiedad horizontal. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.</p> <p>En caso tal que la Asamblea General, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas de la propiedad horizontal no garantice la participación de los propietarios y residentes con discapacidad en condiciones de igualdad y accesibilidad en las reuniones que se realicen, las decisiones que allí se tomen no serán de obligatorio cumplimiento para las personas con discapacidad.</p>	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Artículo 40. Adiciónese el artículo 3A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 90. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente y en atención con las disposiciones legales vigentes respecto de la ley de <i>habeas data</i>, reserva y derecho de información.</p> <p>La propiedad horizontal, de acuerdo con sus capacidades presupuestales, podrá habilitar un servicio de almacenamiento en línea para contenido estático, una página web o cualquier otro medio telemático que concentre la información relevante para su funcionamiento. Entre dicha información se incluirán: los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; los mecanismos de resolución de conflictos; las convocatorias a asambleas y reuniones del consejo; la información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia; las actas de las asambleas generales, de los consejos de administración y de los comités de convivencia, así como cualquier otra información relacionada con los órganos de administración y gobierno.</p> <p>En estos medios de alojamiento o difusión digital, se deberán incluir las líneas de atención y correos electrónicos habilitados para los copropietarios, así como los correos institucionales de los órganos de administración y gobierno.</p>	<p>Artículo 43. 40. Adiciónese el artículo 3A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 90. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente y en atención con las disposiciones legales vigentes respecto de la ley de <i>habeas data</i>, reserva y derecho de información.</p> <p>La propiedad horizontal, de acuerdo con sus capacidades presupuestales, podrá habilitar un servicio de almacenamiento en línea para contenido estático, una página web o cualquier otro medio telemático que concentre la información relevante para su funcionamiento. Entre dicha información se incluirán: los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; los mecanismos de resolución de conflictos; las convocatorias a asambleas y reuniones del consejo; la información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia; las actas de las asambleas generales, de los consejos de administración y de los comités de convivencia, así como cualquier otra información relacionada con los órganos de administración y gobierno.</p> <p>En estos medios de alojamiento o difusión digital, se deberán incluir las líneas de atención y correos electrónicos habilitados para los copropietarios, así como los correos institucionales de los órganos de administración y gobierno.</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>
<p>Artículo 41. Adiciónese un artículo nuevo la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 91. Actividades de reciclaje. Las propiedades horizontales deberán implementar de manera gradual, procesos de reciclaje, con la disposición de espacios, contenedores o puntos de acopio para la separación de residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos y no peligrosos, incluyendo como mínimo la separación de elementos de vidrio, cartón, papel, plástico, pilas y aceite de cocina usado.</p>	<p>Artículo 44. 41. Adiciónese un artículo nuevo la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 91. Actividades de reciclaje. Las propiedades horizontales deberán implementar de manera gradual, procesos de reciclaje, con la disposición de espacios, contenedores o puntos de acopio para la separación de residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos y no peligrosos, incluyendo como mínimo la separación de elementos de vidrio, cartón, papel, plástico, pilas y aceite de cocina usado.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Por su parte, las empresas prestadoras del servicio de aseo, adoptarán las medidas que tenga establecidas para los descuentos en materia de recolección.</p>	<p>Por su parte, las empresas prestadoras del servicio de aseo, adoptarán las medidas que tenga establecidas para los descuentos en materia de recolección.</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>
<p>Parágrafo 1º. Las disposiciones del inciso primero del presente artículo serán de aplicación inmediata para las unidades de propiedad horizontal que se constituyan con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley.</p>	<p>Parágrafo 1º. Las disposiciones del inciso primero del presente artículo serán de aplicación inmediata para las unidades de propiedad horizontal que se constituyan con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley.</p>	
<p>Parágrafo 2º. Para los efectos de este artículo, las propiedades horizontales en un término de cinco (5) años tendrán que implementar un protocolo de reciclaje.</p>	<p>Parágrafo 2º. Para los efectos de este artículo, las propiedades horizontales en un término de cinco (5) años tendrán que implementar un protocolo de reciclaje.</p>	
<p>Parágrafo 3º. El Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con las Corporaciones Autónomas Regionales y secretarías Ambientales, correspondientes dictarán las pautas con las que las propiedades horizontales implementarán los protocolos de reciclaje, teniendo en cuenta el enfoque territorial y socioeconómico.</p>	<p>Parágrafo 3º. El Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con las Corporaciones Autónomas Regionales y secretarías Ambientales, correspondientes dictarán las pautas con las que las propiedades horizontales implementarán los protocolos de reciclaje, teniendo en cuenta el enfoque territorial y socioeconómico.</p>	
<p>Artículo 42. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 45. 42. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia y se ajusta el RUNPH por cuanto no puede asimilarse a un RUES, teniendo en cuenta que consideran finalidades distintas.</p>
<p>Artículo 92. Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Créese el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH).</p>	<p>Artículo 92. Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Créese el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH).</p>	
<p>Protocolo único administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual se inscribe, renueva y actualiza la persona jurídica de propiedad horizontal.</p>	<p>Protocolo único administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual se inscribe, renueva y actualiza la persona jurídica de propiedad horizontal.</p>	
<p>El Registro Único de Propiedad Horizontal establecerá las condiciones de registro a través de un formulario y/o formato que podrá ser diligenciado en línea y actualizado de manera permanente cuando ocurran cambios. La inscripción de las personas jurídicas de las Propiedades horizontales será de carácter obligatorio por el propietario inicial en caso de las propiedades horizontales nuevas y por el representante legal en el caso de las ya existentes.</p>	<p>El Registro Único de Propiedad Horizontal establecerá las condiciones de registro a través de un formulario y/o formato que podrá ser diligenciado en línea y actualizado de manera permanente cuando ocurran cambios. La inscripción de las personas jurídicas de las Propiedades horizontales será de carácter obligatorio por el propietario inicial en caso de las propiedades horizontales nuevas y por el representante legal en el caso de las ya existentes.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>La inscripción y actualización se realizarán en las Cámaras de Comercio donde se encuentre la propiedad horizontal.</p>	<p>La inscripción y actualización se realizarán en las Cámaras de Comercio donde se encuentre la propiedad horizontal.</p>	
<p>El Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad, tanto los formatos de inscripción como los portales de consulta de la información.</p>	<p>El Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad, tanto los formatos de inscripción como los portales de consulta de la información.</p>	
<p>Parágrafo 1º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación y los actos del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social –RUES–, que podrá ser consultado en línea.</p>	<p>Parágrafo 1º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación y los actos del Registro Único en las Cámaras de Comercio que podrá ser consultado en línea.</p>	
<p>Parágrafo 2º. El Gobierno nacional establecerá tarifas diferenciales para la inscripción y renovación en el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal en función del sector y el estrato socioeconómico en el cual se ubica la copropiedad.</p>	<p>Parágrafo 2º. El Gobierno nacional establecerá tarifas diferenciales para la inscripción y renovación en el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal en función del sector y el estrato socioeconómico en el cual se ubica la copropiedad.</p>	
<p>Artículo 43. Adíquese un artículo 52B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 46. 43. Adíquese un artículo 52B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia, teniendo en cuenta que el RUAPH no tiene fines empresariales ni social y por tanto, no podría asimilarse a los fines del RUES.</p>
<p>Artículo 93. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, integrado al Registro Único Empresarial y Social –RUES–, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta ley y su reglamento.</p>	<p>Artículo 93. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta ley y su reglamento.</p>	
<p>La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.</p>	<p>La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.</p>	
<p>La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito.</p>	<p>La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional.</p> <p>El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida.</p> <p>Parágrafo 1º. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio.</p> <p>Parágrafo 2º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social (RUES), que podrá ser consultado en línea de manera gratuita, incluyendo la información sobre los administradores registrados, sus anotaciones y las ofertas laborales o de prestación de servicios.</p> <p>Parágrafo 3º. El Gobierno nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 6^a de 1992 y el artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa por la inscripción de los administradores en el registro único de administradores de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio, el pago por la inscripción se realizará una única vez y su renovación será gratuita.</p>	<p>La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional.</p> <p>El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida.</p> <p>Parágrafo 1º. Las personas jurídicas que presten el servicio de administración, deberán estar inscritas en el Registro Único. En este caso deberán indicarse el número de identificación tributaria de la persona jurídica, el nombre e identificación del representante legal y el de las personas que presten el servicio.</p> <p>Parágrafo 2º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social (RUES), que podrá ser consultado en línea de manera gratuita, incluyendo la información sobre los administradores registrados, sus anotaciones y las ofertas laborales o de prestación de servicios.</p> <p>Parágrafo 3º. El Gobierno nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 6^a de 1992 y el artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa por la inscripción de los administradores en el registro único de administradores de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio, el pago por la inscripción se realizará una única vez y su renovación será gratuita.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>En la reglamentación se deberán establecer tarifas diferenciadas para la inscripción, atendiendo el estrato socio-económico y la clase de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socio-económico menor.</p>	<p>En la reglamentación se deberán establecer tarifas diferenciadas para la inscripción, atendiendo el estrato socio-económico y la clase de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socio-económico menor.</p>	
<p>Artículo 16. Territorio. El administrador inscrito ante el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.</p>	<p>Artículo 47-16. Territorio. El administrador inscrito ante el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>
<p>Artículo 44. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 48. 44. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Se modifica la numeración para seguir la secuencia.</p>
<p>Artículo 94. Inspección, vigilancia y control. Las alcaldías distritales, municipales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal, la entrega y recepción de zonas comunes, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.</p>	<p>Artículo 94. Inspección, vigilancia y control. Las alcaldías distritales, municipales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal, la entrega y recepción de zonas comunes, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.</p>	
<p>Parágrafo 1º. El ejercicio de las actuaciones de control solo podrá adelantarse previo al agotamiento de las funciones de inspección y vigilancia, y con respecto a conductas que afecten derechos fundamentales de terceros.</p>	<p>Parágrafo 1º. El ejercicio de las actuaciones de control solo podrá adelantarse previo al agotamiento de las funciones de inspección y vigilancia, y con respecto a conductas que afecten derechos fundamentales de terceros.</p>	
<p>Parágrafo 2º. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, donde se indique cuáles son las faltas, la graduación de la culpa, las multas y en general el procedimiento que se debe llevar a cabo.</p>	<p>Parágrafo 2º. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, donde se indique cuáles son las faltas, la graduación de la culpa, las multas y en general el procedimiento que se debe llevar a cabo.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Artículo 44. Intervención del estado en el sector inmobiliario. El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente ley.</p>	<p>Artículo 49. 44. Intervención del estado en el sector inmobiliario. El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente ley.</p>	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.
<p>Artículo 45. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 95. Fomento de la participación en la propiedad horizontal. Las autoridades públicas propenderán por la formulación de políticas públicas territoriales que garanticen la gestión urbana, el desarrollo social y comunitario de las copropiedades con enfoque en participación ciudadana bajo el fortalecimiento de capacidades, el empoderamiento de los miembros de las organizaciones de propiedad horizontal existentes en el país y la articulación con las organizaciones comunales.</p>	<p>Artículo 50. 45. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 95. Fomento de la participación en la propiedad horizontal. Las autoridades públicas propenderán por la formulación de políticas públicas territoriales que garanticen la gestión urbana, el desarrollo social y comunitario de las copropiedades con enfoque en participación ciudadana bajo el fortalecimiento de capacidades, el empoderamiento de los miembros de las organizaciones de propiedad horizontal existentes en el país y la articulación con las organizaciones comunales.</p>	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.
<p>Artículo 46. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 96. Consejos locales, Municipales y Distritales de Propiedad Horizontal. En los municipios y distritos podrán crearse consejos <i>ad honorem</i> locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, como instancias de participación ciudadana en materia de asuntos referentes a propiedad horizontal.</p>	<p>Artículo 51. 46. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 96. Consejos locales, Municipales y Distritales de Propiedad Horizontal. En los municipios y distritos podrán crearse consejos <i>ad honorem</i> locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, como instancias de participación ciudadana en materia de asuntos referentes a propiedad horizontal.</p>	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.
<p>Los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, tendrán las siguientes funciones.</p> <p>1. Promover la participación ciudadana a través del uso de los mecanismos legales pertinentes, bien sean de iniciativa particular o por autoridad pública, en materia de propiedad horizontal a nivel local, municipal y distrital.</p>	<p>Los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, tendrán las siguientes funciones.</p> <p>1. Promover la participación ciudadana a través del uso de los mecanismos legales pertinentes, bien sean de iniciativa particular o por autoridad pública, en materia de propiedad horizontal a nivel local, municipal y distrital.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>2. Articular en los municipios y distritos las diferentes instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.</p> <p>3. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden municipal y distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.</p> <p>4. Actuar como instancia asesora y consultiva respecto de las inquietudes que se puedan llegar a presentar por la administración local, municipal o distrital en las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los temas concernientes con propiedad horizontal.</p> <p>5. Velar por la inclusión social y la accesibilidad de las personas con discapacidad en las propiedades horizontales.</p>	<p>Artículo 51. 46. Adíquese un art2. Articular en los municipios y distritos las diferentes instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.</p> <p>3. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden municipal y distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.</p> <p>4. Actuar como instancia asesora y consultiva respecto de las inquietudes que se puedan llegar a presentar por la administración local, municipal o distrital en las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los temas concernientes con propiedad horizontal.</p> <p>5. Velar por la inclusión social y la accesibilidad de las personas con discapacidad en las propiedades horizontales.</p>	
<p>Artículo 47. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 52. 47. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.
<p>Artículo 97. Consejo nacional de propiedad horizontal. Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal.</p> <p>El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal tendrá un representante en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana establecido en el artículo 80 de la Ley 1757 de 2015 y demás normas que la modifiquen o adicionen.</p>	<p>Artículo 97. Consejo nacional de propiedad horizontal. Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal.</p> <p>El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal tendrá un representante en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana establecido en el artículo 80 de la Ley 1757 de 2015 y demás normas que la modifiquen o adicionen.</p>	
<p>Artículo 48. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	<p>Artículo 53. 48. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p>	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.
<p>Artículo 98. Accesibilidad para personas con discapacidad en la participación ciudadana en la propiedad horizontal. En todas las instancias de participación ciudadana de la propiedad horizontal como los Consejos locales, Municipales, Distritales y el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, se deberá garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad para deliberar, decidir y realizar las demás acciones pertinentes. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables y necesarios para tal fin.</p>	<p>Artículo 98. Accesibilidad para personas con discapacidad en la participación ciudadana en la propiedad horizontal. En todas las instancias de participación ciudadana de la propiedad horizontal como los Consejos locales, Municipales, Distritales y el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, se deberá garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad para deliberar, decidir y realizar las demás acciones pertinentes. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables y necesarios para tal fin.</p>	
<p>El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, sin perjuicio del ejercicio de la función reglamentaria en cualquier tiempo.</p>	<p>El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, sin perjuicio del ejercicio de la función reglamentaria en cualquier tiempo.</p>	

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
<p>Artículo 49. Adiciónese el artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 99. Biblioteca Digital de la Propiedad Horizontal. Créese la biblioteca digital de leyes, decretos, resoluciones, sentencias y acuerdos relacionados con la Propiedad Horizontal, de consulta abierta y pública. La creación y la actualización estarán a cargo del Ministerio del Interior.</p>	<p>Artículo 54. 49. Adiciónese el artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 99. Biblioteca Digital de la Propiedad Horizontal. Créese la biblioteca digital de leyes, decretos, resoluciones, sentencias y acuerdos relacionados con la Propiedad Horizontal, de consulta abierta y pública. La creación y la actualización estarán a cargo del Ministerio del Interior.</p>	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.
<p>Artículo 50. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 100. De los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal. La ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal está prohibida, salvo que la asamblea de copropietarios lo permita mediante mayoría calificada.</p>	<p>Artículo 55 50. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 100. De los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal. La ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal está prohibida, salvo que la asamblea de copropietarios lo permita mediante mayoría calificada.</p>	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.
<p>Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009, 4933 de 2009 y 1836 de 2021 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.</p>	<p>Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009, 4933 de 2009 y 1836 de 2021 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.</p>	
<p>Artículo 51. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 101. Mejoramiento de las áreas comunes. Con el objetivo de elevar la calidad de vida de los residentes, promover la armonía y fortalecer la infraestructura comunitaria, el Gobierno Nacional, en colaboración con las entidades territoriales, podrán asignar recursos destinados al mejoramiento de las áreas comunes en propiedades horizontales. Esta acción contemplará únicamente a aquellas unidades de propiedad horizontal que estén constituidas como viviendas de interés social (VIS) o viviendas de interés prioritario (VIP).</p>	<p>Artículo 56. 51. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 101. Mejoramiento de las áreas comunes. Con el objetivo de elevar la calidad de vida de los residentes, promover la armonía y fortalecer la infraestructura comunitaria, el Gobierno Nacional, en colaboración con las entidades territoriales, podrán asignar recursos destinados al mejoramiento de las áreas comunes en propiedades horizontales. Esta acción contemplará únicamente a aquellas unidades de propiedad horizontal que estén constituidas como viviendas de interés social (VIS) o viviendas de interés prioritario (VIP).</p>	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.

Texto acumulado del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Texto propuesto para primer debate en la Comisión Primera del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara.	Justificación
Artículo 43. Día del Administrador. Se establece como día del administrador el 3 de agosto, el cual será conmemorado cada año, a partir de la expedición de la presente ley.	Artículo 57. 43. Día del Administrador. Se establece como día del administrador el 3 de agosto, el cual será conmemorado cada año, a partir de la expedición de la presente ley.	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.
Artículo 52. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.	Artículo 58. 52. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.	Se modifica la numeración para seguir la secuencia.

10. PROPOSICIÓN

Considerando los argumentos expuestos, presentamos ponencia positiva y solicitamos a la Comisión Primera de la Cámara de Representante dar primer debate al **Informe de Ponencia del Proyecto de Ley número 067 de 2025 Cámara, por medio del cual se Reforma y Adiciona La Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia, y se dictan otras disposiciones, acumulado con el Proyecto de Ley número 146 de 2025 Cámara, por la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001 y se dictan normas para el Fortalecimiento del Régimen de Propiedad Horizontal** conforme al texto propuesto.

Atentamente;

The image shows several handwritten signatures of the sponsors and coordinators of the bill, each accompanied by their name and title. The signatures are as follows:

- OSCAR SÁNCHEZ LEÓN, Coordinador Ponente
- JUAN DANIEL PEÑUELA CALVACHE, Coordinador Ponente
- JÓRGE GIRALDO, ALEJANDRO OCAMPO, Ponente
- MIGUEL ABRAHAM POLO POLO, Ponente
- JENNIFER SANDOVAL, DALLEY PEDRAZA, JORGE MARLULANDA, ELIECER TAMAYO, Ponente
- GERSEL LUIS PÉREZ ALTAMIRANDA, Ponente
- KAREN ASTRITH MANRIQUE OLARTE, Ponente
- MARELEN CASTILLO TORRES, Ponente
- LUIS ALBERTO ALBAN URBANO, Ponente

TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE EN COMISIÓN PRIMERA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES DEL PROYECTO DE LEY NÚMERO 067 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 146 DE 2024

CÁMARA

por medio de la cual se modifican disposiciones de la Ley 675 de 2001, se dictan normas para el fortalecimiento del régimen de la propiedad horizontal y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene por objeto reformar la Ley 675 de 2001, referente al régimen de propiedad horizontal en Colombia.

Artículo 2º. Modifíquese el artículo 1º de la Ley 675 de 2.001, el cual, quedará así:

Artículo 1º. 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 y áreas comunes, con el fin de preservar y garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los actores de la propiedad horizontal, así como, garantizar la función social y ecológica de la propiedad.

Al régimen de propiedad horizontal podrán ser sometidos los inmuebles o predios resultantes de las diferentes actuaciones urbanísticas, localizados en suelo urbano o rural del respectivo municipio o distrito del territorio colombiano.

Artículo 3º. Ámbito de aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como administradores y representantes legales se regirán en lo pertinente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del administrador de propiedad horizontal, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la administración.

Artículo 4º. Modifíquese el artículo 2º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de 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 establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. Así mismo, contendrán estipulaciones democráticas, expresas y determinadas sobre los deberes y obligaciones de los actores de la propiedad horizontal.

3. Respeto de 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 y privada dentro de los límites del bien común en los edificios o conjuntos de uso mixto o comercial.

Derecho de toda persona a destinar bienes legalmente adquiridos, especialmente de carácter patrimonial, a la realización de actividades económicas orientadas a la producción e intercambio de bienes y servicios, con el fin de obtener un beneficio económico o utilidad, de conformidad con el uso del suelo establecido.

5. Devido proceso.

Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, dentro de los procedimientos sancionatorios que se adelanten al interior de las copropiedades, deberán observar y respetar el principio al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, así como garantizar el derecho de defensa y contradicción.

6. Accesibilidad.

Las propiedades horizontales deben ser accesibles para las personas con movilidad y visión reducida o nula.

7. Trato igualitario.

Todo morador dentro de la propiedad horizontal debe recibir el mismo trato, independiente de su calidad de propietario o morador no propietario. El coeficiente de copropiedad solo deberá ser tenido en cuenta, en los aspectos económicos que la ley señale taxativamente. Las propiedades horizontales deben garantizar la no discriminación en el trato para todas las personas que residan dentro de la copropiedad, garantizando el respeto de sus derechos.

8. Integración.

La propiedad horizontal debe integrar sus actuaciones al ordenamiento jurídico colombiano, dando cumplimiento de la normatividad vigente en los aspectos que le sean compatibles.

9. Adaptabilidad tecnológica y sostenibilidad:

Las propiedades horizontales deberán promover el uso progresivo de herramientas tecnológicas para mejorar la gestión administrativa, la participación de los copropietarios y la eficiencia de los recursos. Asimismo, deberán fomentar prácticas sostenibles y ambientalmente responsables en el uso de las zonas comunes, el manejo de residuos, el consumo energético y la convivencia comunitaria, de conformidad con el desarrollo urbano sostenible y la transformación digital.

10. Convivencia digital y protección de la información: La vida en propiedad horizontal debe promover entornos de respeto y convivencia también en medios digitales. La administración y los copropietarios deberán garantizar el uso responsable de canales virtuales de comunicación y participación, así como la protección de los datos personales y la información sensible de los residentes, conforme a la normativa vigente sobre *hábeas data* y seguridad digital.

Artículo 5°. Modifíquese el artículo 3° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

Administrador de propiedad horizontal.

Es la persona natural o jurídica en virtud de un manifiesto del Consejo de Administración o Asamblea de Propietarios de bienes privados que, como tal la facultad, debidamente capacitada para representar legamente a la persona jurídica de la propiedad horizontal y administrar los bienes y servicios comunes. Para ejercer la administración directamente o por encargo de una persona jurídica, deberá encontrarse inscrita en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.

Administrador provisional:

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

Acta: Documento escrito o digital que consigna lo discutido y decidido en la asamblea o reuniones de órganos de dirección y administración incluyendo asistentes, quórum, votaciones, decisiones y observaciones. Debe ser suscrita por el Presidente y el Secretario de la reunión y conservarse debidamente.

Área privada construida. Corresponde al área de dominio particular ocupada por construcciones bajo cubierta, resultante de haberle sido descontada el área privada libre y las áreas comunes de conformidad con las normas legales.

Área privada libre. Corresponde al área de dominio particular que no cuenta con áreas ocupadas por construcciones bajo cubierta, y que se encuentra totalmente deslindada de las áreas comunes, de conformidad con las normas legales.

Asamblea General de Copropietarios:

Órgano supremo de decisión de la propiedad horizontal, integrado por todos los propietarios o sus representantes o delegados debidamente acreditados, que ejerce sus funciones de conformidad con la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Es la instancia máxima de deliberación y decisión sobre los asuntos comunes de la copropiedad.

Asamblea ordinaria: Reunión que debe celebrarse obligatoriamente una vez al año, dentro

de los tres (3) primeros meses siguientes al cierre del ejercicio presupuestal, para tratar asuntos como aprobación de estados financieros, presupuesto anual, elección de órganos de administración y vigilancia, entre otros temas previstos en la ley o el reglamento.

Asamblea extraordinaria: Reunión que puede convocarse en cualquier momento del año cuando lo exijan las necesidades del edificio o conjunto, por iniciativa del administrador, del revisor fiscal, del consejo de administración (si lo hay) o de un número plural de propietarios que represente al menos una **quinta parte** de coeficientes. Solo puede tratar los asuntos expresamente indicados en el orden del día.

Asamblea por delegados: Modalidad de asamblea de copropietarios, que se realiza a través de la presencia de los delegados elegidos por los copropietarios para su representación, conforme a la reglamentación aprobada por la asamblea de copropietarios.

Asamblea presencial: Modalidad de reunión de la asamblea general que se realiza con la presencia física de los copropietarios o sus representantes en un lugar determinado, según convocatoria formal, en cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley y el reglamento. **Asamblea no presencial o virtual:** Reunión de la asamblea general realizada a través de medios electrónicos o tecnológicos que permitan la comunicación simultánea o sucesiva de los participantes, garantizando la autenticidad de las decisiones y la conservación del soporte digital.

Asamblea mixta: Modalidad de reunión que permite la participación simultánea de copropietarios tanto de forma presencial como remota, mediante herramientas digitales seguras. Su validez está sujeta al cumplimiento de los principios de participación, autenticidad y conservación de la información.

Asamblea por derecho propio: Reunión que se celebra de forma automática, sin necesidad de convocatoria, el primer día hábil del mes siguiente al vencimiento del plazo legal para realizar la asamblea ordinaria.

Cuando esta no haya sido **convocada oportunamente durante el plazo para la realización de la asamblea ordinaria**, puede deliberar y decidir válidamente siempre y cuando se encuentren presentes y /o representados al menos la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad.

Asamblea unilateral: Reunión válida en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal con un único propietario, quien asume todas las decisiones de la asamblea general de copropietarios. Tales decisiones deberán quedar consignadas por escrito y firmadas, con los mismos efectos jurídicos de un acta convencional.

Bienes comunes. Bienes pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados o de dominio particular, 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, salubridad y seguridad de la propiedad horizontal, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, entre otros, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados mientras mantengan esta característica, las instalaciones generales de servicios públicos, los puntos fijos, ascensores, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, los equipos indispensables para el suministro y funcionamiento de los servicios públicos, equipos para renovación de aire en sótanos, el sistema de protección contra descargas eléctricas y el transporte vertical de las personas y animales de compañía, si tal sistema existe.

Coeficientes de copropiedad. Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados o de dominio particular en los bienes comunes del edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal. Los coeficientes definen además su porcentaje de participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes necesarias de la propiedad horizontal, sin perjuicio de los que se determinen mediante módulos de contribución, en las propiedades horizontales de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.

Conjunto. Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios o casas levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Tales áreas de uso y utilidad general pueden tener la naturaleza de bienes comunes de la propiedad horizontal.

Copropietario. Titular del derecho real de dominio de uno o más bienes privados o de dominio particular que hacen parte de la propiedad horizontal, quien a su vez es propietario en común y proindiviso de los bienes comunes en proporción al coeficiente de copropiedad que le sea asignado en el reglamento de propiedad horizontal.

Convocatoria: Acto formal mediante el cual se cita a los copropietarios o representantes a una asamblea, indicando fecha, hora, lugar (físico o virtual) y el orden del día. Debe realizarse conforme a los plazos y medios establecidos por la ley y el reglamento.

Delegado. Persona natural que representa a más copropietarios ante la asamblea general u otros órganos de colegiados previstos en el reglamento de propiedad horizontal.

El reglamento de copropiedad deberá expresamente indicar la forma en que serán elegidos los delegados, el período de tiempo y las facultades otorgadas.

Edificio: Construcción conformada por uno o varios niveles edificados sobre un terreno, cuya estructura alberga múltiples unidades independientes, aptas para su uso conforme a su naturaleza o destinación convencional. Además, incluye zonas y servicios de uso colectivo. Al ser sometido al régimen de propiedad horizontal, se compone de bienes de uso privado o exclusivo y de bienes comunes.

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmueble en el cual las unidades privadas están destinadas a servir como vivienda para personas, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la normativa urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso comercial: Inmueble cuyas unidades privadas se destinan al ejercicio de actividades comerciales o mercantiles, conforme a lo previsto en la normativa urbanística aplicable.

Edificio o conjunto de uso mixto: Inmueble en el que coexisten diferentes usos dentro de sus unidades privadas, tales como residencial, comercial, industrial u oficinas, conforme a la normativa urbanística vigente.

Expensas comunes: Son los gastos indispensables para garantizar la prestación de los servicios esenciales que permiten la existencia, seguridad y adecuada conservación de los bienes comunes. Se consideran servicios esenciales, entre otros, aquellos relacionados con el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción, accesibilidad y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos vinculados a estos.

En los edificios o conjuntos destinados al uso comercial, los gastos asociados a actividades de mercadeo tendrán la naturaleza de expensas comunes, salvo disposición contraria expresa en el reglamento de propiedad horizontal.

Las expensas comunes no esenciales solo serán obligatorias cuando cuenten con la aprobación de la mayoría calificada prevista en la presente ley.

Interventor. Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, que representa al propietario durante la construcción de la edificación, bajo cuya responsabilidad se verifica que ésta se adelante de acuerdo con todas las reglamentaciones correspondientes, siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizados por los diseñadores.

Mayoría simple o quórum decisorio: Decisión adoptada por la mayoría de coeficientes presentes o representados en la asamblea, siempre que se haya cumplido con el quórum mínimo requerido para deliberar. Es la mayoría ordinaria para decisiones generales no calificadas.

Mayoría calificada: La mayoría calificada en propiedad horizontal requiere como mínimo la aprobación del 70% del total de los coeficientes de

copropiedad que componen el edificio o conjunto para decisiones específicas según lo defina al ley o el reglamento de la propiedad horizontal.

Este porcentaje se calcula sobre el 100% de los coeficientes totales y se utiliza para decisiones como los cambios en la destinación de bienes comunes, la reforma de estatutos o la imposición de expensas extraordinarias, entre otros.

Módulos de contribución. Índices 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 de la propiedad horizontal de uso residencial, comercial, industrial, de servicios o mixto.

Propietario inicial: Persona natural o jurídica titular del derecho de dominio sobre uno o varios predios o inmuebles, que, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, somete dichos bienes al régimen de propiedad horizontal mediante declaración expresa contenida en escritura pública, conforme a lo establecido en la presente ley.

Quórum: Número mínimo de coeficientes que deben estar representados en la asamblea para que esta pueda deliberar y decidir válidamente. Puede ser de liberatorio o decisorio, dependiendo del tipo de decisión que se pretenda adoptar.

Quorum deliberatorio: Se conforma con la presencia de la mitad más uno de la totalidad de los coeficientes de copropiedad.

Representante: Persona natural que obrando a través de un contrato de mandato (poder especial o general) actúa ante los órganos de administración y dirección de la copropiedad, en representación del titular de derecho, conforme a las facultades que le han sido otorgadas expresamente en el mandato.

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: Es el estatuto elaborado por el propietario inicial mediante el cual se regulan los derechos, deberes y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio, conjunto o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal.

Este reglamento tiene fuerza obligatoria para todos los titulares de derechos reales, ocupantes o usuarios de las unidades privadas, usuarios de las zonas comunes, los órganos de administración y cualquier tercero que contrate con la persona jurídica.

La adquisición, uso o tenencia de bienes privados o comunes bajo cualquier título, así como la vinculación o contratación con la persona jurídica, implica la aceptación y sujeción al reglamento de propiedad horizontal y a las demás normas internas que regulan las relaciones de vecindad y la

convivencia armónica y pacífica entre copropietarios, tenedores y órganos de administración.

El reglamento de propiedad horizontal debe estar contenido en la escritura pública mediante la cual se somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal.

Sector. Área específica de la propiedad horizontal que por su uso, destinación o ubicación de los bienes privados que lo integran puede ser objeto de reglamentación especial en relación con la asignación del uso y explotación de determinados bienes comunes, las expensas comunes necesarias para su mantenimiento y la contraprestación derivada de la explotación económica de los bienes comunes, a la cual le podrán ser aplicados criterios objetivos que sustenten la diferenciación en la contribución de los copropietarios que forman parte del mismo.

Artículo 6°. Modifíquese el artículo 5° de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 5°. Contenido del reglamento de propiedad horizontal. El reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario inicial del edificio o conjunto.

2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.

3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta la propiedad horizontal, 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 distrital o municipal o por la entidad o persona que haga sus veces.

5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores de la propiedad horizontal, cuando fuere el caso.

6. Los coeficientes de copropiedad, módulos de contribución, cuotas de compensación y otros índices de participación en el pago de expensas comunes de la totalidad del edificio o conjunto según el caso; incluyendo las futuras etapas a integrar cuando la propiedad horizontal se desarrolle de esta forma; la fórmula para determinar los coeficientes de copropiedad, y los módulos de contribución, si los hubiere.

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, salubridad y accesibilidad de la propiedad horizontal.

9. 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 el funcionamiento y la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal.

10. Derechos y obligaciones de los propietarios.

11. En el reglamento deberá quedar expreso las facultades, funciones, restricciones, limitaciones y demás atribuciones o restricciones que tengan los órganos de dirección y administración; y el comité de convivencia. Igualmente deberá incluir el régimen sancionatorio para quienes no cumplan a cabalidad con sus funciones o se extralimiten en sus facultades.

12. Los reglamentos de copropiedad deberán actualizarse al menos cada diez (10) años, incorporando los cambios normativos y las nuevas decisiones de los copropietarios, con el fin de que este documento cumpla con su finalidad.

Parágrafo 1º. 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 2º. En los distritos o municipios donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

Parágrafo 3º. Además de las regulaciones mínimas establecidas por la ley, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán incluir normas para garantizar la práctica continua y efectiva de actividades mercantiles en los bienes privados. Asimismo, la asamblea podrá establecer obligaciones específicas para los propietarios de dichos bienes privados. Esta disposición será aplicable únicamente en aquellos casos en los que las actividades mercantiles a desarrollar no estén prohibidas por la asamblea de copropietarios mediante mayoría calificada de la propiedad horizontal correspondiente.

Parágrafo 4º. Los reglamentos de propiedad horizontal no podrán contener normas que prohíban o limiten la enajenación, gravamen y disposición de los bienes de dominio privado a cualquier título, así como tampoco prohibir la tenencia de mascotas o animales domésticos, al igual que el acceso de tenedores y visitantes a los bienes de dominio particular, salvo que sea por orden judicial ejecutoriada.

Parágrafo 5º. Al momento de la transferencia de dominio de un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, deberá entregarse al adquirente, en medio físico o digital, copia del reglamento de propiedad horizontal, los planos eléctricos e hidráulicos, así como los manuales de usuario necesarios para el adecuado mantenimiento tanto de las unidades privadas como de las zonas comunes. Estos manuales deberán incluir la lista de los proveedores de las instalaciones o aditamentos

entregados con el inmueble, con el fin de facilitar el ejercicio del derecho a la garantía legal establecido en la Ley 1480 de 2014.

Artículo 7º. Modifíquese el artículo 6º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 6º. 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. El reglamento de Propiedad Horizontal debe coincidir de manera exacta con las Licencias expedidas por la Autoridad competente, en especial con la conformación progresiva o por etapas, los índices de edificabilidad, la ubicación de los bienes privados y comunes y la naturaleza y titularidad del suelo objeto de desarrollo.

Artículo 8º. Propiedad horizontal por etapas. Modalidad de construcción de la propiedad horizontal a la cual pueden ser sometidos edificios, conjuntos o agrupaciones cuyo propietario inicial plantee su desarrollo por etapas. Esta modalidad será señalada en la escritura pública de constitución y regulará dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, los bienes comunes ubicados en cada etapa y los coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes o lotes privados de la totalidad de las etapas que la conformará, los cuales tendrán carácter provisional. Así mismo, en el reglamento de propiedad horizontal inicial se deberán señalar los bienes comunes generales que estarán al servicio de todas las etapas que conforman la propiedad horizontal.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial o su sucesor o causahabiente mediante escrituras públicas de adición al reglamento de propiedad horizontal inicial, en las cuales se identificará plenamente la etapa que se adiciona indicando las unidades privadas, los bienes comunes que la conforman y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o agrupación se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

En los casos de propiedad horizontal por etapas, el propietario inicial deberá informar tal circunstancia en la fase de comercialización del proyecto, suministrando a los consumidores

información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre el marco temporal en que la construcción por etapas se tendrá por finalizada. De igual manera, el propietario inicial deberá asumir los costos de la adición del reglamento de propiedad horizontal por la incorporación de etapas a la que hubiere lugar.

Parágrafo 1º. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estos permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad y se muestre el desarrollo progresivo de la propiedad horizontal.

Parágrafo 2º. El propietario inicial deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, servicios públicos provisionales, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas. Para tales efectos, se podrá establecer pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.

Totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto o agrupación hasta la fecha de la adición, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el edificio, conjunto o

Parágrafo 3º. El propietario inicial y/o constructor deberá asumir los costos y gastos necesarios para el mantenimiento, seguridad y control del área no desarrollada en este tipo de propiedades horizontales por etapas. Para tales efectos, se podrá establecer pagos diferenciados, atendiendo los servicios de los que se beneficia efectivamente el propietario inicial.

Artículo 9º. Modifíquese el artículo 8º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 8º. 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 a la Cámara de Comercio del lugar de ubicación del edificio o conjunto.

La inscripción, o actualización 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, la revisoría fiscal y quienes conformen el consejo de administración. 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.

Para la inscripción o actualización del representante legal de la propiedad horizontal no podrán exigirse la presentación de la escritura pública, salvo que se haya modificado con

posterioridad a la inscripción inicial y no se haya realizado la respectiva actualización.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales para la inscripción o actualización de las certificaciones de representación legal, la revisoría fiscal y quienes conformen el consejo de administración, salvo que de oficio o a petición de parte se requiera la verificación de la identidad del sujeto que solicita el registro.

Este trámite será gratuito para las Propiedades Horizontales cuyo estrato sea 1 y 2.

Parágrafo 1º. Las Cámaras de Comercio deberán dar respuesta a la solicitud dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación. Al momento de efectuar el trámite, las Cámaras de Comercio, verificarán la identidad del sujeto que solicita el registro.

Parágrafo 2º. Los proyectos de vivienda de interés social, y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica.

Parágrafo 3º. La copropiedad, que elija u opte por elegir revisor fiscal, deberá cumplir con el requisito de publicidad, registrando el nombramiento ante la Cámara de Comercio, so pena de sanción.

Artículo 10. Adiciónense unos párrafos al artículo 9º de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 9º. 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%) del edificio o etapa en particular 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 la aceptación por 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 1º. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

Parágrafo 2º. Las limitaciones, gravámenes, condiciones y demás cargas que soporte el dominio

sobre las unidades privadas, deberán ser canceladas o levantadas por el titular del dominio, antes de su transferencia al nuevo patrimonio o ente asociativo. No obstante, el participante o aportante, titular del dominio sobre la propiedad gravada o limitada, podrá acordar que el nuevo ente, patrimonio o asociación, cancele tales limitaciones, gravámenes o condiciones, disminuyendo su porcentaje de participación en la sociedad, patrimonio o entidad, a valores inferiores al de su coeficiente de copropiedad.

Parágrafo 3º. Si la decisión a la que se refiere el parágrafo segundo es tomada con el coeficiente señalado, los restantes titulares de dominio podrán continuar con su propiedad en la forma en que la han ejercido dentro de la propiedad horizontal, pero los usos y destinos específicos de la totalidad de unidades privadas serán determinados por la mayoría simple de los propietarios, en términos de coeficientes de copropiedad, sin perjuicio de los usos o destinos asignados a las unidades en el momento de entrar en vigencia esta disposición.

Parágrafo 4º. Si todos los propietarios deciden transferir el dominio sobre sus unidades al nuevo ente, patrimonio o asociación, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica propiedad horizontal, sin que haya lugar a la división de la copropiedad referida en la presente ley.

Artículo 11. Modifíquese el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 15. Seguros. Todas las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal deberán constituir pólizas de seguros que cubran el 100% de los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

Igualmente, las copropiedades deberán contratar pólizas de seguro con amparo de responsabilidad civil extracontractual, que cubran los riesgos que se puedan generar por actividades o comportamientos de trabajadores, contratistas, a ocupantes o visitantes en áreas comunes.

Cuando la copropiedad sea operadora o administradora directa de unidades privadas destinadas a la prestación de servicios de alojamiento y hospedaje, deberá contar con una póliza de seguro de responsabilidad contra daños a huéspedes y a terceros. Esta póliza deberá cubrir cualquier siniestro que se presente durante la prestación del servicio de alojamiento turístico. Como mínimo, deberá cubrir los riesgos de muerte, incapacidad permanente, incapacidad temporal, lesiones, daños a bienes de terceros y gastos médicos.

El Gobierno nacional deberá reglamentar la expedición de pólizas de seguro a primera pérdida, seguro parcial, de cobertura mínima contra asonada, incendio, terremoto y maremoto de vigencia anual y con pagos mensuales sin cobro de intereses, que sea aplicable a todas las propiedades horizontales que por sus condiciones de riesgo no encuentren seguro que las cubra por el valor total de reconstrucción; al

igual que para las copropiedades en los estratos 1, 2 y 3.

Parágrafo 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto de los bienes comunes susceptibles a ser asegurados que trata la presente ley.

Parágrafo 2º. 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 3º. Las aseguradoras legalmente establecidas en el país, no podrán negarse a expedir las pólizas de seguros de las copropiedades residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal que requieran, para proteger las áreas comunes de la copropiedad contra los riesgos de asonada, incendio, terremoto y maremoto independiente de la antigüedad y/o sitio donde estén ubicados.

Artículo 12. Modifíquese el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores y puntos fijos, se efectuará de manera simultánea con la entrega de las unidades privadas cuando el propietario inicial haya terminado la construcción de la última unidad o bienes privados con el ánimo de que se garantice la protección de dichas áreas y de los propietarios y residentes que ya hayan recibido.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en la propiedad horizontal, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se deberán entregar totalmente a las personas(s) designada(s) por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos y los certificados de disponibilidad, correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios esenciales, y las exigencias que contemple la Ley 1796 de 2016 o las normas a las que hubiere lugar. Para efectos de entrega del sistema de ascensores estos deberán ser entregados certificados de conformidad con la norma técnica vigente para transporte vertical, se deberá seguir el procedimiento establecido en la

presente ley para la entrega de bienes comunes de uso y goce general.

Los bienes comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidad desde el momento de su entrega.

La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos como ascensores, bombas y demás elementos instalados, expedidos por sus respectivos proveedores, así como los planos "record" o definitivos, y en general, la documentación relacionada con los servicios públicos domiciliarios.

Las alcaldías distritales, municipales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, en su calidad de autoridades de control urbano, deberán ejercer vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas que garanticen el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o su equivalente.

Parágrafo. 1º. 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. 2º. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 3º. En el caso en que los informes o conceptos profesionales de cualquiera de los ítems a considerar en el proceso de recepción de los bienes comunes este firmado por una persona que no cumpla con los requisitos de especialidad requeridos por las normas, se considerará como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000.

Parágrafo. 4º. En los casos en los cuales el constructor o propietario inicial tenga coeficientes de copropiedad al momento en el que la asamblea se reúna, los constructores no podrán ejercer más de un voto nominativo, mientras no se haya hecho la entrega total de los inmuebles a los copropietarios.

Parágrafo. 5º. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad.

Artículo 13. Adíjíñese el artículo 24D a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Dar la facultad a la SIC como ente de control, vigilancia y sancionatorio de constructoras

Artículo 24D. Sanciones por el incumplimiento de los deberes de entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. El propietario inicial que incumpla con lo establecido en los artículos anteriores con relación a los bienes comunes, podrá ser objeto de sanción por parte de las Alcaldías Distritales, Municipales o Locales y la Gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina, a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, así como por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, por conductas que puedan constituir vulneraciones a las normas de protección al consumidor previstas en el Estatuto del Consumidor o en la norma que lo sustituya.

Artículo 14. Adíquese el artículo 24E a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 24E. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes comunes. En relación con los bienes comunes los propietarios de bienes privados o de dominio particular, tienen las siguientes obligaciones:

1. Usar adecuadamente los bienes y servicios comunes de la copropiedad.
2. Usar correctamente y sin cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo.
3. Cumplir con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y conservación de los bienes y servicios comunes.
4. Cumplir con el recibo material de las áreas y bienes comunes a través del representante que sea elegido en asamblea o a través del administrador definitivo.
5. Cumplir con las normas de convivencia señaladas en el reglamento de propiedad horizontal, y en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana contenido en la Ley 1801 de 2016 o en la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 15. Modifíquese el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

En el caso de parcelaciones o lotes campestres, el coeficiente se calculará sobre el área total privada del lote, sin distingo del área privada cubierta.

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

Artículo 16. Modifíquese el artículo 28 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 28. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen 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 anexen al mismo.
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con 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 de copropiedad.
5. Cuando, previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios y cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables se aumente el área construida de un bien privado.

Artículo 17. Modifíquese el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 29. 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 para la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el coeficiente y/o módulo de contribución que le corresponda.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, 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.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. Lo mismo sucederá con la primera escritura de la constructora al primer comprador.

Parágrafo 1º. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del 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 2º. 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 efectivo de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo 3º. En las Propiedades Horizontales 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 otras copropiedades, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

Parágrafo 4º. El propietario inicial participará en el pago de las expensas comunes desde el momento en que el proyecto quede adherido al reglamento de Propiedad Horizontal y se haya entregado por lo menos un inmueble al nuevo propietario, dicho pago se realizará por todas las unidades que estén integradas al Reglamento de Propiedad Horizontal. De lo anterior el propietario inicial tendrá que dejar constancia al momento de suscribir la escritura de venta del inmueble, basado en el presupuesto elaborado para tal fin.

Parágrafo 5º. Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios.

Artículo 18. Modifíquese el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 30. 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 Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior o la condonación de los mismos, así como la aprobación del pago de las expensas comunes en especie.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en observancia a las políticas de protección de datos personales.

Artículo 19. Modifíquese el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 33. 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 este 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 número 1333 de 1986.

Parágrafo 1º. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

Artículo 20. Modifíquese el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, se podrán desarrollar de manera virtual, presencial, mixta o por cualquier medio telemático; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

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. Se enviará la convocatoria con antelación prevista en el reglamento y en silencio de este será un término no inferior a 5 días calendario.

Parágrafo 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular de la propiedad horizontal, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria y 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 este.

Parágrafo 2º. Tratándose de asambleas ordinarias deberá anexarse la información administrativa y financiera de conformidad con las disposiciones legales vigentes y la ejecución presupuestal pertinente.

Parágrafo 3º. Cuando la convocatoria sea efectuada por el revisor fiscal o la quinta parte de los propietarios, el administrador si existiere, deberán facilitar su publicación, en su defecto los convocantes podrán remitir a las unidades privadas de la propiedad horizontal y publicarlas en lugares visibles de la copropiedad.

Artículo 21. Modifíquese el artículo 40 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 40. 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 los ocho pasados meridianos (8:00 p. m.) Esta Asamblea deberá contar con el quórum mínimo de la quinta parte de los propietarios. **Esta Asamblea deberá contar con el quórum mínimo establecido mayoría simple.**

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 la copropiedad, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para efectos de mayorías calificadas.

Artículo 22. Modifíquese el artículo 42 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 42. Reuniones no presenciales. Los propietarios representantes, tenedores a cualquier título y locatarios o delegados podrán realizar reuniones por medios telemáticos, siempre y cuando se garantice la comunicación simultánea o sucesiva y su permanencia para deliberar y decidir de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso.

Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial deberá quedar prueba inequívoca, en medios telemáticos que garanticen su seguridad, en la que sea claro el nombre del propietario o representante que emite la comunicación, la fecha y hora del contenido de la misma, así como las decisiones y la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

Artículo 23. Modifíquese el artículo 44 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 44. Decisiones en reuniones no presenciales. Las decisiones adoptadas en reuniones no presenciales requerirán el mismo quorum y mayorías necesarios para la adopción de decisiones en sesiones presenciales.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse física o digitalmente por el Presidente y Secretario de la reunión y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días calendario siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

Artículo 24. Modifíquese el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 46. 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 integra la propiedad horizontal:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una disminución en su 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 ordinarias.

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 de propiedad horizontal.

6. Desafectación de un bien común no esencial.

7. Reconstrucción de la propiedad horizontal, destruida 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. La prohibición de destinar las unidades privadas al servicio de hospedaje u alojamiento.

10. Adquisición de inmuebles para la propiedad horizontal.

11. Liquidación y disolución.

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

Artículo 25. Modifíquese el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 47. Actas. Las decisiones adoptadas por la asamblea deberán quedar consignadas en actas firmadas por el Presidente y el Secretario de la misma. En dichas actas se deberá indicar si la reunión fue ordinaria o extraordinaria, la forma de convocatoria, el orden del día, el nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada, el respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

Cuando la asamblea designe personas encargadas de verificar la redacción del acta, estas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento de propiedad horizontal o, en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la reunión.

La comisión verificadora deberá elaborar un informe en el que se certifique la veracidad del contenido del acta y de lo ocurrido durante la reunión, incluyendo las consideraciones que cada verificador estime pertinentes. Este informe deberá estar suscrito, como mínimo, por la mayoría simple de los miembros del comité verificador.

Dentro de un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador deberá poner a disposición de los propietarios una copia completa del acta en el lugar designado como sede de la administración, e informar de esta publicación a todos los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia de la fecha y lugar en que fue publicada.

La copia del acta debidamente suscrita constituirá prueba suficiente de los hechos consignados en ella, salvo prueba en contrario que demuestre su falsedad. El administrador estará obligado a entregar copia del acta a quien así lo solicite.

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el alcalde municipal o distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

Artículo 26. Modifíquese el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

Parágrafo: El Reglamento Interno de Propiedad Horizontal deberá establecer sobre quién recae la obligación del pago de honorarios, ya sea la copropiedad o el deudor, así como el porcentaje correspondiente por concepto de recaudo en etapa prejurídica y jurídica, y los intereses generados conforme a lo dispuesto en la presente ley.

Artículo 27. Modifíquese el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata de la propiedad horizontal estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes.

1. Velar por el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la seguridad y accesibilidad de la propiedad horizontal, como lo son el mantenimiento y certificación de las instalaciones, de ascensores, de vigilancia, de aseo, de servicios públicos domiciliarios, las actualizaciones del plan de emergencia, de gestión y seguridad en el trabajo, la estrategia de bioseguridad, la ejecución de simulacros anuales de evacuación y las demás que la ley y el reglamento de propiedad horizontal considere, en armonía con las particularidades de cada propiedad horizontal.

2. Verificar y recibir los bienes comunes entregados por el propietario inicial; si la calidad y especificaciones de los mismos no corresponden con lo descrito en la licencia de construcción y

en la oferta comercial y/o no son accesibles para las personas con discapacidad; no los recibirá y deberá informar a la asamblea y reportar a las autoridades distritales o municipales e iniciar el proceso administrativo al que hubiere lugar, con el fin de sanear las deficiencias de la copropiedad, sin perjuicio de acudir a la jurisdicción ordinaria.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas. **mensuales y 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.

7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados 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 de la propiedad horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea; actas de consejo de administración de registro de propietarios, residente; atender la correspondencia relativa al edificio, conjunto o agrupación. Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten.

10. Suministrar información actualizada y veraz en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal.

11. 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.

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

13. 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, el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

14. Verificar el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias de la propiedad horizontal tendientes a garantizar la protección, el bienestar y la convivencia de los copropietarios.

15. 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

16. Poner en conocimiento de los propietarios de la propiedad horizontal, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si los hubiere.

Lo anterior, se deberá hacer bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Leyes 1266 de 2008 y 1581 de 2012 y, las demás normas que las modifiquen o reglamenten.

17. Rendir cuentas documentadas y pormenorizadas de su gestión cuando los organismos de administración lo requieran.

18. Reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística cuando el reglamento de propiedad horizontal lo prohíba expresamente, o no se encuentre en el Registro Nacional de Turismo.

19. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración de la propiedad horizontal cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular o cuando este lo solicite.

20. En el caso de administradores de propiedades horizontales de uso comercial, de servicio e industrial, se deberá cuidar el secreto industrial o la información confidencial, que de ser divulgada afecte los intereses de la organización.

21. Dar respuesta oportuna, clara y de fondo frente a los derechos de petición radicados.

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

23. Es deber del administrador, contar en todo momento con vías de comunicación abiertas a los propietarios para cabal cumplimiento de las funciones establecidas en este artículo.

24. Garantizar el respeto de los derechos fundamentales de todos los copropietarios y moradores no propietarios. Para lo cual deberá mantenerse actualizado en cuanto a la normatividad vigente y la jurisprudencia que se emita sobre el particular.

Parágrafo 1º. El Gobierno nacional reglamentará, en un término de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor de la presente ley, el contenido, las causas, el correctivo, la forma y el proceso del régimen de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley por parte de los administradores.

Artículo 28: Adíquese el artículo 51A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 51A. Inscripción y calidades. Cualquier persona que ejerza o pretenda ejercer como administrador de propiedad horizontal deberá inscribirse en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, suministrando información verídica y actualizándola cuando haya lugar.

En el Registro se deberá identificar a las propiedades horizontales en las que presta y ha prestado sus servicios, los períodos de administración, las sanciones impuestas y su vigencia.

Artículo 29. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades. Los administradores que, en función de sus facultades representen legalmente a una persona jurídica sometida al Régimen de Propiedad Horizontal en procesos judiciales o administrativos, o cuando la información por ellos aportada vaya a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en la normatividad que regule la materia. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil a que hubiere lugar conforme a las leyes colombianas y los requisitos, inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en otras normas legales.

Artículo 30: Adíquese el artículo 51B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 51B. Requisitos. Para la inscripción en el Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal, se debe cumplir con los siguientes requisitos.

1. Acreditar educación media mediante el título de bachiller otorgado por las instituciones educativas autorizadas.

2. Acreditar formación académica en el grado de tecnólogo en propiedad horizontal o formación para el empleo con una equivalencia al grado de tecnólogo de conformidad con el Marco Nacional de Cualificaciones, en relación con las materias que competen a la administración de propiedad horizontal, certificada por cualquier entidad educativa pública o privada reconocida para impartir educación superior

y/o educación para el trabajo y desarrollo humano, avalada por el Ministerio de Educación. También se podrá acreditar título profesional, afín a las ciencias administrativas, contables o legales.

En el caso de las propiedades horizontales destinadas exclusivamente a la prestación de servicios de alojamiento u hospedaje, el administrador deberá contar, además, con formación académica adicional, mediante un diplomado en vivienda turística o un diplomado en Propiedad Horizontal que incluya, dentro de su contenido programático, un módulo relacionado con turismo o vivienda turística.

Parágrafo 1º. A partir de la entrada en funcionamiento del Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal y durante los siguientes dos (2) años, quien ejerza como Administrador de Propiedad Horizontal podrá registrarse acreditando únicamente experiencia laboral de mínimo dos (2) años. Vencido este término, quien pretenda ejercer la actividad, deben inscribirse acreditando los requisitos de los numerales 1 y 2 del presente artículo.

Parágrafo 2º. Administradores *ad honorem*. En caso que el administrador de propiedad horizontal preste sus servicios de manera gratuita y sea copropietario, no deberá cumplir con los requisitos antes descritos y deberá dejar constancia al momento de solicitar la certificación de representación legal ante la autoridad competente.

Artículo 31. Modifíquese el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 52. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador de la propiedad horizontal, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la propiedad horizontal, para que se reúna y proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los dos meses siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

Parágrafo. El administrador provisional deberá estar inscrito en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal.

Artículo 32. Modifíquese el artículo 55 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 55. Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias, con el propósito que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas seguirán el principio del bien común y no podrán violar derechos fundamentales de los propietarios o residentes. Tendrán las siguientes funciones:

1. Elegir al Administrador para períodos no superiores a un (1) año pudiendo ser reelegido, y

supervisar sus Funciones y removerlo por justas causas.

2. **Dar directrices** al administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión.

3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios.

4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones.

5. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias, en los casos previstos en la ley o cuando lo estime conveniente.

6. Verificar en el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal la inscripción del administrador a contratar. En caso que, el administrador sea *ad honorem*, se deberá dejar esta constancia al momento de certificar la respectiva representación legal.

7. Aprobar o improbar, revisar y hacer observaciones a los estados financieros y proyectos de presupuesto que le presente el administrador de forma mensual o para las reuniones generales de asamblea.

8. Las demás funciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal.

9. Garantizar el respeto de los derechos fundamentales de todos los copropietarios y moradores no propietarios. Para lo cual deberá mantenerse actualizado en cuanto a la normatividad vigente y la jurisprudencia que se emita sobre el particular.

Parágrafo 1º. Los miembros del consejo de administración, el administrador, el revisor fiscal, o el personal al servicio de la administración o de la copropiedad, no podrán representar a ningún copropietario en reuniones de Asamblea. El poder o la autorización otorgada en este sentido, será nulo.

Artículo 33. Adíquese el artículo 55A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 55A. Requisitos. Para ser miembro del Consejo de administración se requiere:

1. Ser propietario, delegado o apoderado mediante poder general y escritura pública que le faculte para tal fin.

2. Ser elegido por la Asamblea General Ordinaria.

3. Estar a paz y salvo por todo concepto con la Propiedad Horizontal *in nomine* persona.

4. No tener litigios pendientes en contra de la Propiedad horizontal.

5. Los que disponga el RIPH siempre que no sean contrarios a la Constitución y las leyes.

Parágrafo: El Consejero que una vez nombrado incurra en cualquiera de los numerales anteriores perderá la condición de consejero de administración.

Artículo 34. Adíquese el artículo 55B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

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

1. Utilizar su cargo para obtener beneficios personales.

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

3. El miembro del consejo de administración no podrá ejercer ningún otro cargo como contador, administrador, revisor fiscal, comité de convivencia, contratista, entre otros, en la misma propiedad horizontal.

4. Emitir órdenes a los empleados que sirven a la copropiedad. Esta función será exclusiva del administrador.

5. En el caso de propiedades horizontales, está prohibido a los miembros del consejo de administración, revelar información personal, comercial, o industrial, usar información privilegiada en beneficio propio o de terceros y participar en actos en los que tenga conflicto de interés.

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

Parágrafo 2º. Los miembros del consejo de administración no podrán ser exonerados del pago de cuotas de administración, en razón a su condición de miembros del consejo de administración ad honorem, salvo que el RIPH estipule lo contrario.

Artículo 35. Adíquese el artículo 56B de la Ley 675 de 2001, el cual quedará, así:

Artículo 56B. Inhabilidades e incompatibilidades de Consejero de Administración. No podrán celebrar contratos con la copropiedad o suministrar bienes o servicios directamente o por interpuesta persona:

1. Los miembros del Consejo de Administración, sus cónyuges o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

2. Las sociedades en las que el miembro del Consejo de Administración o su cónyuge o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus juntas directivas.

3. Las sociedades de personas en las que el miembro del Consejo de Administración, o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil sean socios.

4. Las Corporaciones, asociaciones y fundaciones en las que el miembro del Consejo de Administración o su cónyuge, o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, tengan el carácter de representantes legales o integren sus consejos directivos, excepto cuando se trate de programas de utilidad común, de beneficencia, de educación superior o que propendan por el mejoramiento de la imagen de la ciudad, su desarrollo o el bienestar de sus habitantes.

Artículo 36. Modifíquese el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 56. Obligatoriedad. La propiedad horizontal de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en la propiedad horizontal 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.

La propiedad horizontal de uso residencial, con un número mayor a treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos y depósitos, tendrá un revisor fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo si así lo decide la asamblea general de propietarios.

Artículo 37. Modifíquese el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la propiedad horizontal, 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, del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a los siguientes procedimientos, los cuales deberán ser valorados desde el principio de flexibilidad, adaptando las soluciones a las particulares del conflicto y las necesidades de las partes involucradas, buscando la resolución justa y equitativa:

1. Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en propiedades horizontales, su solución se podrá intentar mediante la intervención

de un comité de convivencia elegido, de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual presentará fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y propender continuadamente por el fortalecimiento de las relaciones de vecindad de conformidad a las conductas, procedimientos, y sanciones establecidos en el Reglamento Interno de Propiedad horizontal. 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. En las actuaciones de los comités de convivencia, deberán respetarse las garantías del debido proceso.

Las Actuaciones que adelanten los Comités de Convivencia deberán constar en archivo físico o digital, relacionadas en las actas para la publicación y el debido archivo de la Propiedad Horizontal.

2. Mecanismos alternativos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir a los mecanismos alternativos de solución de conflictos, conforme a lo establecido en las normas legales que regulan la materia, una vez se haya surtido el trámite señalado en el numeral anterior. Dichos mecanismos podrán ser implementados por jueces de paz, conciliadores y mediadores en equidad, en derecho y/o técnicos, según su respectiva competencia.

Los comités de convivencia de las propiedades horizontales deberán fomentar procesos de participación ciudadana con las comunidades y establecer mecanismos de coordinación y colaboración con las comisiones de conciliación de las organizaciones comunales, con el propósito de desarrollar planes, programas y proyectos conjuntos que fortalezcan los métodos alternativos de resolución de conflictos.

Parágrafo 1º. Los comités de convivencia estarán integrados por un número impar de tres (3) o más personas y sus miembros serán elegidos por la asamblea general de Propietarios, para un período de un (1) año.

Parágrafo 2º. El propietario inicial al momento de la entrega de las unidades inmobiliarias deberá informar a los copropietarios de los deberes y obligaciones que implica vivir en un régimen de propiedad horizontal. Para estos efectos se entregará copia del RIPH y deberán organizarse capacitaciones conjuntas o entrega de información personalizada. Con el propósito de disminuir los conflictos de convivencia en la propiedad horizontal.

Parágrafo 3º. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

Parágrafo 4º. Los conflictos de convivencia que se susciten en las unidades de propiedad horizontal serán resueltos de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y podrán acudir a los servicios de conciliación y mediación en los Centros de Conciliación y Arbitraje.

Los Centros de Conciliación de las Cámaras de Comercio desarrollarán actividades de educación y promoción de los mecanismos alternativos

de solución de conflictos que se generen entre copropietarios, así como, los ocurridos entre la copropiedad y la administración para los estratos 1, 2 y 3 sin costo alguno.

Parágrafo 5º. Los miembros del Comité de Convivencia podrán declararse impedidos o ser recusados en los casos en los que se considere que existe un conflicto de interés debido a los involucrados en el conflicto a solucionar y el conflicto mismo.

Artículo 38. Adíquese el artículo 58B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 58B. Protocolo violencia intrafamiliar. La Propiedad Horizontal deberá contar con un protocolo de articulación con las entidades competentes, a fin de activar la ruta cuando en la propiedad horizontal se presenten casos de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género.

El Ministerio de Justicia y del Derecho deberá reglamentar la implementación de los protocolos de atención de violencia intrafamiliar, violencia contra un menor o un adulto mayor y violencia de género, dentro de los seis (6) meses siguientes a la sanción de la ley.

Artículo 39. Modifíquese el artículo 59 a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal por parte de los propietarios, poseedores, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, bajo el respeto del debido proceso y 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 propiedad horizontal 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, entre otros, salvo para menores de 18 años.

Parágrafo 1º. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo en escritura pública.

Parágrafo 2º. El inicio y la terminación de procesos por el incumplimiento de obligaciones contra tenedores, adelantados de acuerdo con

este artículo, deben ser informados al respectivo copropietario.

Artículo 40. Modifíquese el artículo 74 de la 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 74. Niveles de inmisión tolerables. Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trasciendan el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas.

Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía.

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

Artículo 41. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 88. Accesibilidad para personas con discapacidad y personas mayores. Las unidades inmobiliarias cerradas deberán ser accesibles para las personas con discapacidad y personas mayores, para ello, la infraestructura y reglamentos de estas unidades no pueden comportar barreras físicas, comunicativas o actitudinales que imposibiliten o dificulten el ejercicio y goce efectivo de derechos por parte de la población con discapacidad y personas mayores

Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta ley podrán realizar las adecuaciones para garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad de manera progresiva.

Las unidades inmobiliarias cerradas existentes al momento de la entrada en vigencia de esta ley destinarán en un porcentaje mínimo del dos por ciento (2%) de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, para realizar las adecuaciones necesarias y garantizar la accesibilidad de personas con discapacidad y personas mayores.

La exigencia de accesibilidad será de aplicación inmediata para las unidades inmobiliarias cerradas cuya construcción inicie con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley.

Siempre que un residente o propietario lo solicite de manera expresa, la propiedad horizontal deberá realizar los ajustes razonables correspondientes para que su reglamento sea accesible para las personas con discapacidad.

Artículo 42. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 89. Accesibilidad para personas con discapacidad en la deliberación. Se deberá garantizar la accesibilidad de las personas en condición de discapacidad en todos los espacios de deliberación y votación de la Asamblea General, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas -sean o no presenciales- de la propiedad horizontal. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables que sean necesarios para tal fin.

En caso tal que la Asamblea General, el Consejo de Administración o cualquiera de las autoridades internas de la propiedad horizontal no garantice la participación de los propietarios y residentes con discapacidad en condiciones de igualdad y accesibilidad en las reuniones que se realicen, las decisiones que allí se tomen no serán de obligatorio cumplimiento para las personas con discapacidad.

Artículo 43. Adiciónese el artículo 3A a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 90. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. El uso y apropiación de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la propiedad horizontal deberá realizarse progresivamente y en atención con las disposiciones legales vigentes respecto de la ley de *habeas data*, reserva y derecho de información.

La propiedad horizontal, de acuerdo con sus capacidades presupuestales, podrá habilitar un servicio de almacenamiento en línea para contenido estático, una página web o cualquier otro medio telemático que concentre la información relevante para su funcionamiento. Entre dicha información se incluirán: los reglamentos internos, la información jurídica, contable y presupuestal; los mecanismos de resolución de conflictos; las convocatorias a asambleas y reuniones del consejo; la información completa de los integrantes del consejo de administración y del comité de convivencia; las actas de las asambleas generales, de los consejos de administración y de los comités de convivencia, así como cualquier otra información relacionada con los órganos de administración y gobierno.

En estos medios de alojamiento o difusión digital, se deberán incluir las líneas de atención y correos electrónicos habilitados para los copropietarios, así como los correos institucionales de los órganos de administración y gobierno.

Artículo 44. Adiciónese un artículo nuevo la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 91. Actividades de reciclaje. Las propiedades horizontales deberán implementar de manera gradual, procesos de reciclaje, con la disposición de espacios, contenedores o puntos de acopio para la separación de residuos aprovechables, orgánicos, no aprovechables, peligrosos y no peligrosos, incluyendo como mínimo la separación de elementos de vidrio, cartón, papel, plástico, pilas y aceite de cocina usado.

Por su parte, las empresas prestadoras del servicio de aseo, adoptarán las medidas que tenga

establecidas para los descuentos en materia de recolección.

Parágrafo 1º. Las disposiciones del inciso primero del presente artículo serán de aplicación inmediata para las unidades de propiedad horizontal que se constituyan con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley.

Parágrafo 2º. Para los efectos de este artículo, las propiedades horizontales en un término de cinco (5) años tendrán que implementar un protocolo de reciclaje.

Parágrafo 3º. El Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con las Corporaciones Autónomas Regionales y secretarías Ambientales, correspondientes dictarán las pautas con las que las propiedades horizontales implementarán los protocolos de reciclaje, teniendo en cuenta el enfoque territorial y socioeconómico.

Artículo 45. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 92. Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH). Créese el Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH).

Protocolo único administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual se inscribe, renueva y actualiza la persona jurídica de propiedad horizontal.

El Registro Único de Propiedad Horizontal establecerá las condiciones de registro a través de un formulario y/o formato que podrá ser diligenciado en línea y actualizado de manera permanente cuando ocurran cambios. La inscripción de las personas jurídicas de las Propiedades horizontales será de carácter obligatorio por el propietario inicial en caso de las propiedades horizontales nuevas y por el representante legal en el caso de las ya existentes.

La inscripción y actualización se realizarán en las Cámaras de Comercio donde se encuentre la propiedad horizontal.

El Registro Único Nacional de Propiedad Horizontal (RUNPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad, tanto los formatos de inscripción como los portales de consulta de la información.

Parágrafo 1º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación y los actos del Registro Único en las Cámaras de Comercio, que podrá ser consultado en línea.

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

Artículo 46. Adíquese un artículo 52B a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 93. Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH). Créese el Registro Único de

Administradores de Propiedad Horizontal, en adelante Registro Único, de carácter nacional, público, unipersonal y obligatorio, administrado por las Cámaras de Comercio, en el cual deberá inscribirse todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador de propiedad horizontal, siempre que cumpla con las disposiciones de esta ley y su reglamento.

La anotación se realizará en la Cámara de Comercio de la jurisdicción donde se pretenda realizar la actividad.

La inscripción en el registro para administradores de propiedad horizontal de uso residencial multifamiliar ubicadas en estratos uno (1) dos (2) y tres (3) será de carácter gratuito.

La solicitud, inscripción, consultas y publicación de ofertas laborales o de prestación de servicios para administradores y, consultas del registro serán gratuitas en todo el territorio nacional.

El Registro Único Nacional de Administradores de Propiedad Horizontal (RUAPH) deberá ser accesible para las personas con discapacidad. Así, deberán ser accesibles para las personas con discapacidad tanto los formatos de inscripción para todo aquel que pretenda ejercer funciones de administrador como los portales de consulta de la información y la información misma allí contenida.

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

Parágrafo 2º. El Gobierno nacional en un término no mayor a seis (6) meses a partir de la expedición de la presente ley, reglamentará la operación del Registro Único en las Cámaras de Comercio como un registro virtual integrado al Registro Único Empresarial y Social (RUES), que podrá ser consultado en línea de manera gratuita, incluyendo la información sobre los administradores registrados, sus anotaciones y las ofertas laborales o de prestación de servicios.

Parágrafo 3º. El Gobierno nacional determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 6^a de 1992 y el artículo 182 de la Ley 1607 de 2012, una tarifa por la inscripción de los administradores en el registro único de administradores de propiedad horizontal a cargo de las Cámaras de Comercio, el pago por la inscripción se realizará una única vez y su renovación será gratuita.

En la reglamentación se deberán establecer tarifas diferenciadas para la inscripción, atendiendo el estrato socio-económico y la clase de la propiedad horizontal en donde se presta el servicio de administración. En caso de prestarse el servicio en varias propiedades horizontales, se tendrá en cuenta el estrato socio-económico menor.

Artículo 47. Territorio. El administrador inscrito ante el REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.

Artículo 48. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 94. Inspección, vigilancia y control. Las alcaldías distritales, municipales y la gobernación del Archipiélago de San Andrés Providencia y Santa Catalina ejercerán la inspección, vigilancia y control, directamente a través de sus representantes legales o a través de la entidad, dependencia o funcionario que se delegue, sobre la propiedad horizontal en lo que se refiere al cumplimiento de la ley y el reglamento de propiedad horizontal, a la conformación, funcionamiento, el desarrollo de los fines de la propiedad horizontal, la entrega y recepción de zonas comunes, la administración y manejo de las áreas comunes, el funcionamiento y las decisiones de los órganos de administración.

Parágrafo 1º. El ejercicio de las actuaciones de control solo podrá adelantarse previo al agotamiento de las funciones de inspección y vigilancia, y con respecto a conductas que afecten derechos fundamentales de terceros.

Parágrafo 2º. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, donde se indique cuáles son las faltas, la graduación de la culpa, las multas y en general el procedimiento que se debe llevar a cabo.

Artículo 49. Intervención del estado en el sector inmobiliario. El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente ley.

Artículo 50. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 95. Fomento de la participación en la propiedad horizontal. Las autoridades públicas propenderán por la formulación de políticas públicas territoriales que garanticen la gestión urbana, el desarrollo social y comunitario de las copropiedades con enfoque en participación ciudadana bajo el fortalecimiento de capacidades, el empoderamiento de los miembros de las organizaciones de propiedad horizontal existentes en el país y la articulación con las organizaciones comunales.

Artículo 51. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 96. Consejos Locales, Municipales y Distritales de Propiedad Horizontal. En los

municipios y distritos podrán crearse consejos *ad honorem* locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, como instancias de participación ciudadana en materia de asuntos referentes a propiedad horizontal.

Los consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, tendrán las siguientes funciones.

1. Promover la participación ciudadana a través del uso de los mecanismos legales pertinentes, bien sean de iniciativa particular o por autoridad pública, en materia de propiedad horizontal a nivel local, municipal y distrital.

2. Articular en los municipios y distritos las diferentes instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.

3. Proponer ante las correspondientes entidades y organismos de orden municipal y distrital estrategias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal.

4. Actuar como instancia asesora y consultiva respecto de las inquietudes que se puedan llegar a presentar por la administración local, municipal o distrital en las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los temas concernientes con propiedad horizontal.

5. Velar por la inclusión social y la accesibilidad de las personas con discapacidad en las propiedades horizontales.

Artículo 52. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 97. Consejo nacional de propiedad horizontal. Podrá crearse el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, en el que tendrá asiento un (1) representante de cada consejo municipal o distrital de propiedad horizontal.

El Consejo Nacional de Propiedad Horizontal tendrá un representante en el Sistema Nacional de Participación Ciudadana establecido en el artículo 80 de la Ley 1757 de 2015 y demás normas que la modifiquen o adicionen.

Artículo 53. Adiciónese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 98. Accesibilidad para personas con discapacidad en la participación ciudadana en la propiedad horizontal. En todas las instancias de participación ciudadana de la propiedad horizontal como los Consejos locales, Municipales, Distritales y el Consejo Nacional de Propiedad Horizontal, se deberá garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad para deliberar, decidir y realizar las demás acciones pertinentes. Se deberán adoptar todos los ajustes razonables y necesarios para tal fin

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentará la materia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley, sin perjuicio del ejercicio de la función reglamentaria en cualquier tiempo

Artículo 54. Adíquese el artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 99. Biblioteca Digital de la Propiedad Horizontal. Créese la Biblioteca Digital de leyes, decretos, resoluciones, sentencias y acuerdos relacionados con la Propiedad Horizontal, de consulta abierta y pública. La creación y la actualización estarán a cargo del Ministerio del Interior

Artículo 55. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 100. De los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal. La ejecución de las actividades relacionadas con los servicios de hospedaje o alojamiento en la propiedad horizontal está prohibida, salvo que la asamblea de copropietarios lo permita mediante mayoría calificada.

Para el ejercicio de la actividad, se requerirá inscripción por parte del propietario del inmueble en el Registro Nacional de Turismo, de conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 2590 de 2009, 4933 de 2009 y 1836 de 2021 o en las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Cuando el servicio de hospedaje u alojamiento sea ofrecido a través de plataformas tecnológicas, se deberá señalar en la misma que el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, indicando los derechos y obligaciones a los que está sometido el bien.

Artículo 56. Adíquese un artículo nuevo a la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 101. Mejoramiento de las áreas comunes. Con el objetivo de elevar la calidad de vida de los residentes, promover la armonía y fortalecer la infraestructura comunitaria, el Gobierno nacional, en colaboración con las entidades territoriales, podrán asignar recursos destinados al mejoramiento de las

áreas comunes en propiedades horizontales. Esta acción contemplará únicamente a aquellas unidades de propiedad horizontal que estén constituidas como viviendas de interés social (VIS) o viviendas de interés prioritario (VIP).

Artículo 57. Día del Administrador. Se establece como día del administrador el 3 de agosto, el cual será conmemorado cada año, a partir de la expedición de la presente ley.

Artículo 58. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Cordialmente,

ÓSCAR SÁNCHEZ LEÓN
Coordinador Ponente

JUAN DANIEL PEÑUELA CALVACHE
Coordinador Ponente

JÓRGEO
GIRALDO Ponente ALEJANDRO OCAMPO
JENNIFER SANDOVAL Ponente DALLEY PEDRAZA

MIGUEL ABRAHAM POLO POLO
Ponente JORGE MARULANDA Ponente ELEICER TAMAYO

GERSEL LUIS PÉREZ ALTAMIRANDA
Ponente

KAREN ASTRITH MANRIQUE OLARTE
Ponente

MARELEN CASTILLO TORRES
Ponente

LUIS ALBERTO ALBAN URBANO
Ponente