

	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

PROYECTO DE ACUERDO No. 156 DE 2020

**“POR EL CUÁL SE IMPLEMENTA UN REGISTRO DISTRITAL DE PERSONAS JURÍDICAS Y NATURALES DEDICADAS A LA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL”**

**1. OBJETOS DEL PROYECTO**

Con el presente proyecto de acuerdo se pretende implementar un sistema de seguimiento, control y registro de todas las personas jurídicas y naturales dedicadas a la administración y representación de propiedad horizontal.

Este registro tendrá como objetivo principal cumplir con el principio de publicidad para que los ciudadanos puedan verificar que las personas naturales y jurídicas que se dedican a la administración de propiedad horizontal sean lo más idóneas posibles, que hayan cumplido con la ejecución de los contratos encomendados, con las obligaciones contraídas en su labor como administradores, así mismo que ejerzan con honestidad, ímpetu responsabilidad y transparencia para evitar abusos de sus cargos.

Igualmente busca de alguna manera ser una fuente de consulta y ayudar a que los conjuntos de propiedad horizontal contraten personas idóneas y capacitas para la buena gestión de sus intereses, mediante este registro se va tener un mejor control y conocimiento de esta actividad que cada día crece enormemente, al igual que crecen las problemáticas sociales donde no hay una eficiente labor y que afectan la calidad de vida y la convivencia de los bogotanos.

Con la implementación de este proyecto a corto plazo los bogotanos vamos a ver los siguientes beneficios entre otros:

1. Será una fuente de consulta para que los consejos de administración verifiquen la idoneidad y trayectoria de la persona que conducirá los intereses de su copropiedad
2. Se reducirán los abusos por parte de personas naturales o jurídicas que se dedican a la administración de propiedad horizontal.
3. Las Alcaldías Locales y entidades competentes llevarán un registro de estas actividades para un mayor control y para la solución de conflictos.

	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

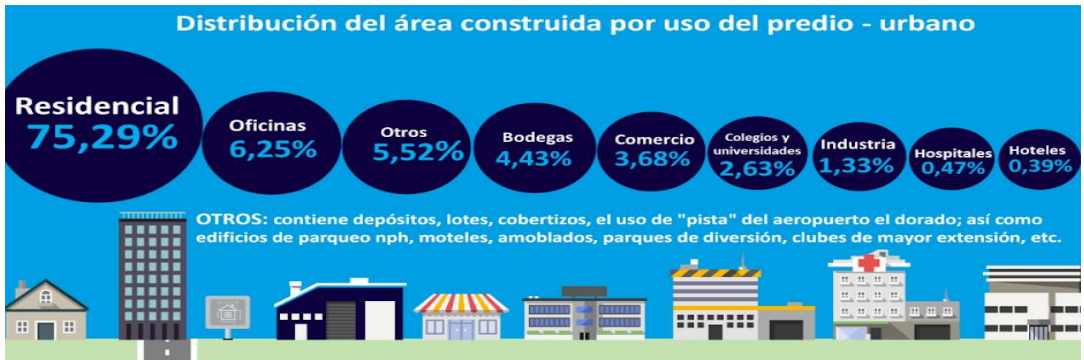
4. Contribuirá de gran manera a evitar que la mala gestión de un administrador perjudique el patrimonio de los copropietarios.
5. Las autoridades distritales podrán ejercer un mejor control al ejercicio indebido de la actividad de administradores de propiedad horizontal especialmente en los conjuntos de interés prioritario y vivienda de interés social.
6. Este proyecto fomentará el orden de las viviendas de propiedad horizontal.
7. Mejorará la sana convivencia y buenas costumbres de los ciudadanos.
8. Proveerá la tranquilidad y confianza de los capitalinos.
9. Mejorará la calidad de Vida.
10. Este proyecto deberá ofrecer una información en línea de como ejercen la función de administradores y representantes legales de conjuntos residenciales de propiedad horizontal, en el que los ciudadanos puedan consultar las normas y jurisprudencia relacionada con la propiedad horizontal.

## 2. JUSTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE CONVENIENCIA DE LA INICIATIVA

Bogotá ha sido epicentro de varios impactos sociales como consecuencia del desplazamiento masivo de población vulnerable del conflicto armado, actualmente enfrenta la masiva llegada de 240 mil habitantes extranjeros según cifras de Migración Colombia; cada día, Bogotá recibe y atiende un gran número de población, por ellos es importante entender y tener presente las cifras que entrego el DANE en el censo del año 2018, pues se evidencio que los bogotanos viven **en apartamentos y su participación en estos es del 61%**, mientras que las casas tienen una participación del 33%” es decir que más de la mitad de los bogotanos están viviendo en propiedad horizontal.

El Distrito Capital es hoy en día una ciudad que se está densificando y consolidando en propiedad horizontal. Así lo muestran los resultados del último censo inmobiliario. En el que su directora indica que en Bogotá se construyeron en el último año 6.774.873 metros cuadrados.

	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019



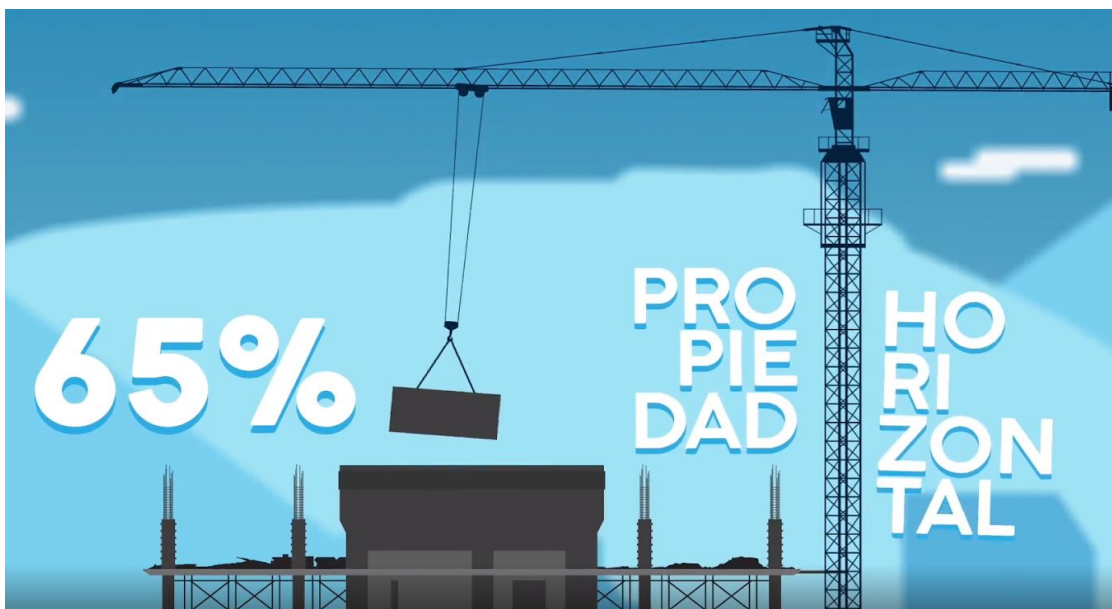
Adicionalmente como lo indica el IDPAC, el 72 por ciento de los conjuntos presenta algún tipo de diferencia entre copropietarios y administradores como la convivencia, asuntos financieros y abusos por parte de administradores y consejos de la misma.

El aumento de apartamentos es el resultado de la densidad urbana continua, que implica **retos a nivel de convivencia y de planeación estructural, siendo Bogotá la ciudad con más ciudadanos y con mayores problemas de convivencia, movilidad y estrés del país.**

Así mismo el tema de concentraciones urbanas y problemáticas habitacionales, requiere que esta administración cree acciones para dirimir los conflictos de propiedad horizontal.

<sup>1</sup> Resultados del [Censo Inmobiliario](https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/190205_PresentacionForo_PARA%20LA%20WEB_0.pdf). [https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/190205\\_PresentacionForo\\_PARA%20LA%20WEB\\_0.pdf](https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/190205_PresentacionForo_PARA%20LA%20WEB_0.pdf)

	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019



Bogotá tiene el 65 % de predios en propiedad horizontal. De los cuales existen 2.643.6 de predios en todo el territorio y 2.585.706 en suelo urbano y 57.960 en suelo rural.

Es importante resaltar que la “Ley 182 de 1948 tenía el fin de ayudar a aumentar la construcción en planos horizontales, esta como solución a la coyuntura ocasionada por el Bogotazo, esta semidestrucción fue aprovechada para institucionalizar el sistema de la propiedad horizontal en Colombia en aras de impulsar una verdadera política urbanística y social, pero está todavía sigue con grandes vacíos, al dejar sin ejercer un control y vigilancia al ejercicio de la administración y el buen comportamiento tanto de los residentes como de los administradores y consejos de las propiedades horizontal, pues esta administración debe trabajar por mejorar y construir una visión más social y comprometida con el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos, toda vez que tenemos la ciudad con mayor cantidad de propiedad horizontal con una concentración alta de población.

Es por esto que los administradores no pueden continuar ejerciendo y creando caos y conflicto en una sociedad con altos grados de problemas sociales y de convivencia.

Abusos como:

---

2

[https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/190205\\_PresentacionForo\\_PARA%20LA%20WEB\\_0.pdf](https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/190205_PresentacionForo_PARA%20LA%20WEB_0.pdf)

	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

## Ojo con los administradores tramposos de conjuntos y edificios

Multas exageradas, robos y cobro de cheques girados a terceros, algunos de sus abusos. Descúbralos



3

Con preocupación hemos venido evidenciando muchas falencias y abusos de quienes ejercen la administración de conjuntos, pues en varios acompañamientos recibimos quejas donde la administración tiene abusos excesivos.

Abusos como estos:

1. Los administradores, o en su defecto, el consejo de administración, aprovechan su cargo para abusar de los residentes.
2. Cobros de cheques a nombres de administradores sin control.
3. Falsificación de firmas y documentos para el aval de la representación legal.
4. Cobros exagerados en cuotas extraordinarias.
5. Imposición arbitraria de multas absurdas para recaudar dineros, sin estar reglamentadas en el manual de convivencia del conjunto de propiedad horizontal.

<sup>3</sup> Página web <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-14702784>

	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

6. Negligencia en los hurtos en seguridad de los bienes de los residentes de los conjuntos residenciales.
7. Falta de control a los administradores, quienes trabajan para los conjuntos y propiedades horizontales.
8. Falta de idoneidad para el ejercicio de Administradores.
9. En propiedades nuevas con subsidios estatales los administradores reciben áreas comunes sin estar acordados para ser recibidas, situación que genera y alimentan las nefastas entregas de las constructoras.
10. En otros casos los consejos de administración, tiene como funciones vigilar que el administrador cumpla con sus deberes. Pero en realidad son los administradores los que tienen el control de los conjuntos y los consejos.
11. No existen entidades que brinden control y garanticen los derechos de los propietarios.
12. Falta de conocimiento y manejo de las normas que rigen la propiedad horizontal y la administración de la misma.
13. Falta de capacitación para vivir en propiedad horizontal por parte de las entidades competentes.
14. Incumplir con las normas de Habeas Data a la protección de datos personales consagrado en el art 15 de la constitución política de Colombia.
15. Incumplimiento de sus funciones que dejan consecuencias jurídicas.
16. Incumplimiento por parte del administrador en la implementación del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajador para los empleados de los conjuntos de propiedad horizontal.
17. Contratación de empresas de seguridad a cambio de preventas.
18. Malos manejos de cupos de parqueaderos comunales los cuales coordinados por comités utilizados a favor personal.
19. Colusión entre los administradores el consejo de administración coadyuvados con las empresas de vigilancias.
20. Detrimento patrimonial.

**El registro Distrital deberá contener los siguiente;**

- La Administración deberá crear un registro Distrital de administradores para tener un control de las personas que ejercen esta actividad.
- Certificaciones de experiencia y capacitación en propiedad horizontal.
- Se realizará unos filtros mínimos para acceder a dicho registro con el fin de llevar el control de la calidad de los administradores con base en las quejas y denuncias que los copropietarios pongan en conocimiento de las alcaldías locales y/o IDPAC.

	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

- Todas las personas naturales o jurídicas dedicadas a la administración de propiedad horizontal deberán estar inscritas en el registro Distrital.

Por lo anterior es importante entender que una norma que no se reglamenta como pasa con la Ley 675 de 2001 va seguir teniendo muchos vacíos en la aplicación y control de la misma, es esto lo que está ocurriendo con la normatividad de propiedad horizontal, los conflictos y abusos se evidencian en la cantidad de quejas recibidas por las alcaldías locales, pero son pocas las herramientas que las alcaldías tienen para actuar, es así como la rama judicial se ve afectada por la congestión de los estrados judiciales, teniendo que la comunidad acudir a la justicia civil ordinaria como última instancia.

BOGOTÁ

## Los siete dolores de cabeza en la propiedad horizontal

Problemas con el administrador, no atender el manual de convivencia y ruido; quejas recurrentes.



4

1. Problemas con el administrador
2. No cumplir con el manual de convivencia
3. Exceso de volumen en conjunto residencial.
4. Conductas indebidas entre los vecinos.

<sup>4</sup> El tiempo Abel Cárdenas

<https://www.eltiempo.com/bogota/los-problemas-mas-frecuentes-con-la-propiedad-horizontal-237898>

	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

5. Mal manejo de presupuestos.
6. Conflictos entre vecinos y constructoras.
7. Uso inadecuado en zonas comunes.

Por lo anterior es importante evidenciar las cifras emitidas por la entidad [IDPAC](#)<sup>5</sup>, pues el mayor número de quejas y conflictos fueron los siguientes.

- Administrador (25 %).
- Manual de convivencia (12 %).
- Ruido (8 %).
- Multas y sanciones (5 %).
- Manejo de dinero (5 %).
- Revisor fiscal (5 %).

Las localidades donde más se presentaron quejas fueron las siguientes:

- Engativá (13 %).
- Fontibón (9 %).
- Chapinero (8 %).
- Suba (7 %).
- Usme y Tunjuelito (6 %).
- Los Mártires (1 %).

Teniendo en cuenta las anteriores cifras y con gran preocupación es muy evidente que entidades como el IDPAC recibe numerosas quejas, pero son insuficientes las herramientas que tienen para defender los derechos de quienes viven o son propietarios de sus viviendas en el actuar indebido de algunas personas que ejercen la administración. Es por ello que es importante realizar un control y registro de algunas de las actuaciones de los administradores de propiedad horizontal.

El mayor problema con los Administradores es el manejo indebido de los presupuestos de los conjuntos y según IDPAC que la mayoría de las quejas contra estos son por este tipo de presupuestos pues se sienten trasgredidos en la buena fe donde argumentan que

---

<sup>5</sup> IDPAC atención al Usuario página Principal.



	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

estos abusan de la confianza, hurtan y existe un alto nivel continuo de corrupción y deslealtad con la gestión de la misma.

En este orden de ideas, si bien es cierto, que la Ley no prevé una entidad que regule el ejercicio honesto de esta actividad como lo son los administradores de conjuntos y propiedad horizontal, son las alcaldías locales quienes realizan la regulación y otorgan la representación legal, es por ello que se debe implementar un registro para dar claridad tranquilidad y transparencia a la noble actividad de quienes administran lo que con tanto esmero los ciudadanos han construido y puedan de primera mano tener una imagen o currículo de quien se está contratando para dirigir los destinos de su vivienda, disminuyendo en gran manera el descontento de los residentes y mejorando la utilización y el manejo de los recursos.

### 3. FUNDAMENTO LEGAL

#### 3.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA

**ARTICULO 1.** Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana

**ARTICULO 2.** Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

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

	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

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

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

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

### 3.2. LEYES Y DECRETOS

#### **LEY 675 DE 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”**

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

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.

ARTÍCULO 50. *Naturaleza del administrador.* La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

#### **3.3 ACUERDO 652 DE 2016: “Por medio del cual se crea El Consejo Distrital de Propiedad Horizontal”**

ARTÍCULO PRIMERO. Créase el Consejo Distrital de Propiedad Horizontal como ente consultivo y asesor de la Administración Distrital en las políticas, planes de

	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

desarrollo, proyectos e iniciativas, que involucren los temas concernientes a las comunidades vinculadas con la propiedad horizontal del Distrito Capital. Adicionalmente, se podrá articular con sistemas, entidades u organismos nacionales, que implementen acciones para la protección, educación y desarrollo de la Propiedad Horizontal, y con las demás instancias y sistemas de participación Distrital.

#### 4. COMPETENCIA DEL CONCEJO DE BOGOTÁ.

Este Concejo es competente para expedir la presente iniciativa de conformidad con la siguiente normatividad.

##### **DECRETO LEY 1421 DE 1993.**

**Artículo 8: FUNCIONES GENERALES.** El Concejo es la suprema autoridad del Distrito Capital. En materia administrativa sus atribuciones son de carácter normativo. También le corresponde vigilar y controlar la gestión que cumpla las autoridades distritales.

**Artículo 12: ATRIBUCIONES.** Corresponde al concejo Distrital, de conformidad con la Constitución y la Ley:

Numeral 1. Dictar las normas necesarias para garantizar el adecuado cumplimiento de las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito.

#### 5. IMPACTO FISCAL

De conformidad con el artículo 7 de la Ley 819 de 2003 “En todo momento, el impacto fiscal de cualquier proyecto de ley, ordenanza o acuerdo, que ordene gasto o que otorgue beneficios tributarios, deberá hacerse explícito y deberá ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo. Para estos propósitos, deberá incluirse expresamente en la exposición de motivos y en las ponencias de trámite respectivas los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para el financiamiento de dicho costo”.

Teniendo en cuenta lo anterior, hay que aclarar que la presente iniciativa no genera un impacto fiscal que implique una modificación en el marco fiscal de mediano plazo, toda vez, que no se incrementará el presupuesto del Distrito, ni ocasionará la creación de una nueva fuente de financiación, ya que la administración está en la obligación de ofrecer más y mejores servicios a la ciudadanía dentro del ámbito de sus competencias.

	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

Cordialmente:

SARA JIMENA CASTELLANOS R.  
Concejal de Bogotá

ANDRES FORERO MOLINA  
Concejal de Bogotá

SAMIR JOSÉ ABISAMBRA  
Concejal de Bogotá

MARIA VICTORIA VARGAS  
Concejal de Bogotá

GERMAN AUGUSTO GARCIA  
Concejal de Bogotá

LUZ MARINA GORDILLO  
Concejal de Bogotá

ALVARO ACEVEDO LEGUIZAMON  
Concejal de Bogotá

ARMANDO GUTIERREZ  
Concejal de Bogotá

	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

Proyecto de Acuerdo No. \_\_\_\_\_ DE 2020

**“POR EL CUÁL SE IMPLEMENTA UN REGISTRO DISTRITAL DE PÉRSONAS JURÍDICAS Y NATURALES DEDICADAS A LA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL”**

El Concejo de Bogotá en uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el numeral 1 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993

**ACUERDA**

**Artículo 1.** Las alcaldías locales y el Instituto Distrital de Participación y Acción Comunal IDPAC, implementaran un registro distrital de personas jurídicas y naturales dedicadas a la actividad de administración de propiedad horizontal en Bogotá.

**Artículo 2.** Las alcaldías locales y el Instituto Distrital de Participación y Acción Comunal IDPAC, realizaran seguimiento a las actuaciones quejas y reclamos de personas jurídicas y naturales dedicadas a la actividad de administración de propiedad horizontal en Bogotá.

**Artículo 3.** Las alcaldías y el Instituto Distrital de Participación y Acción Comunal IDPAC, verificaran que la experiencia y capacitaciones que aporten al registro los administradores en propiedad horizontal sean expedidas por autoridades y personas competentes.

**Artículo 4.** Las alcaldías locales y el Instituto Distrital de Participación y Acción Comunal IDPAC, implementaran manuales de buenas prácticas para evitar el ejercicio indebido de la actividad de administración de propiedad horizontal en Bogotá.

	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

**Artículo 5.** Las alcaldías locales y el Instituto Distrital de Participación y Acción Comunal IDPAC, registrarán las quejas y denuncias que los copropietarios o los consejos de administración pongan en conocimiento de las alcaldías locales y/o IDPAC, por la mala gestión de los administradores de propiedad horizontal, para que los usuarios e interesados puedan consultar.

**Artículo 6.** Las alcaldías locales y el Instituto Distrital de Participación y Acción Comunal IDPAC, implementara capacitaciones periódicas para los consejos, administradores y demás interesados en propiedad horizontal, con el fin de promover la convivencia pacífica y formación en temas de administración y propiedad horizontal.

**Artículo 7.** El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación.

**PUBLIQUESE Y CUMPLASE**