

LEY 0677 DE 2001

LEY 677 DE 2001



LEY 677 DE 2001

(agosto 3 de 2001)

Por medio de la cual se expiden normas sobre tratamientos excepcionales para regímenes territoriales.

Notas de Vigencia

Modificado por la **Ley 1816 de 2016**, Publicada en el diario oficial N° 50092 Lunes, 19 de diciembre de 2016 *"Por la cual se fija el régimen propio del monopolio rentístico de licores destilados, se modifica el impuesto al consumo de licores, vinos, aperitivos y similares, y se dictan otras disposiciones.*

Modificada por la Ley 1087 de 2006, publicada en el Diario Oficial No. 46.363 de 17 de agosto de 2006, "Por la cual se modifica el artículo 18 de la Ley 677 de 2001"

Modificada por la Ley 1004 de 2005, publicada en el Diario Oficial No. 46.138 de 31 de diciembre de 2005, "Por la cual se modifican un régimen especial para estimular la inversión y se dictan otras disposiciones"

Modificada por la Ley 863 de 2003, publicada en el Diario Oficial No. 45.415, de 29 de diciembre de 2003, "Por la cual se establecen normas tributarias, aduaneras, fiscales y de control para estimular el crecimiento económico y el saneamiento de las finanzas públicas"

Modificada por el Decreto 2484 de 2003, publicado en el Diario Oficial No. 45.299, de 3 de septiembre de 2003, "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 677 de 2001 sobre tratamientos excepcionales para regímenes territoriales"

Modificada por la Ley 788 de 2002, publicada en el Diario Oficial No. 45.046, de 27 de diciembre de 2002, Por la cual se expiden normas en materia tributaria y penal del orden nacional y territorial; y se dictan otras disposiciones.

DECRETA

CAPITULO I.

ZONAS ESPECIALES ECONÓMICAS DE EXPORTACIÓN.

ARTÍCULO 1. OBJETO. El objeto de este capítulo es la creación de condiciones legales especiales, para la promoción, desarrollo y ejecución de procesos de producción de bienes y servicios para exportación en las Zonas Especiales Económicas de Exportación que se constituyen mediante la presente ley dentro de los límites territoriales de los municipios, y sus Areas Metropolitanas creadas por ley, de: Buenaventura, en el departamento del Valle del Cauca; Cúcuta, en el departamento de Norte de Santander; Valledupar, en el departamento del Cesar; e Ipiales, en el departamento de Nariño.

PARÁGRAFO. ****Derogado por la Ley 863 de 2003****

Nota de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo 69 de la Ley 863 de 2003, publicada en el Diario Oficial No. 45.415, de 29 de diciembre de 2003.

Texto modificado por la Ley 788 de 2002

PARÁGRAFO. El Gobierno Nacional podrá extender los beneficios de las Zonas Especiales Económicas de Exportación a otros municipios fronterizos.

ARTÍCULO 2. DEFINICIÓN. Se entiende por Zonas Especiales Económicas de Exportación los espacios del territorio nacional correspondientes a cuatro municipios fronterizos establecidos **sic**.

sic En el artículo anterior los cuales se aplicará, a las nuevas empresas que se establezcan, un régimen jurídico especial en materia económica y social para promover su desarrollo, en beneficio del progreso Nacional, mediante la exportación de bienes y servicios.

ARTÍCULO 3. ÁMBITO GEOGRÁFICO DE OPERACIÓN. Los límites territoriales de cada zona coincidirán con los de los municipios enumerados en la presente ley.

ARTÍCULO 4. FINALIDAD. Al reglamentar, interpretar y aplicar las disposiciones que conforman el régimen aplicable a las actividades económicas en las zonas señaladas en el artículo 1o.; se tendrá en cuenta que su finalidad única es atraer y generar nuevas inversiones para fortalecer el proceso de exportación nacional mediante la creación de condiciones especiales que favorezcan la concurrencia del capital privado y que estimulen y faciliten la exportación de bienes y servicios producidos en el territorio colombiano.

ARTÍCULO 5. ACTIVIDADES CUBIERTAS. El régimen especial se aplicará a los proyectos industriales que tengan una conexión directa con la finalidad definida en el artículo anterior y cuya duración no sea inferior a cinco años.

Sin embargo, los proyectos industriales a desarrollarse que empleen materias primas agropecuarias, deberán exportar la totalidad de los bienes obtenidos con dichas materias primas desde la puesta en marcha de los respectivos proyectos.

ARTÍCULO 6. USUARIOS. Podrán ser usuarios de las zonas especiales económicas de exportación las personas jurídicas que celebren el contrato de admisión a la zona correspondiente, sin importar cuál fuere su nacionalidad.

Asimismo, se considerarán usuarios las personas jurídicas nacionales o extranjeras, legalmente establecidas en Colombia con número de identificación tributaria propio, que adelanten obras de urbanización, construcción e infraestructura de servicios básicos, tecnológicos y civiles, al igual que aquellas que se dediquen a la formación de recurso y potencial humano especializado, dentro del ámbito geográfico de operación de las zonas económicas especiales de exportación.

ARTÍCULO 7. CONDICIONES DE ACCESO. Para que un proyecto industrial pueda ser calificado como elegible, deberá cumplir los siguientes requisitos:

1. La inversión deberá ser nueva y por lo tanto no puede consistir en la relocalización de industria nacional o extranjera.
2. La inversión solo deberá desarrollarse dentro del ámbito geográfico de los municipios declarados como Zonas Especiales Económicas de Exportación.
3. La inversión mínima deberá ser de un millón de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$1.000.000) durante los primeros dos años, cifra que deberá ser aumentada a un millón y medio de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$1.500.000) en el tercer año y por último se aumentará a dos millones de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$2.000.000) en el cuarto año.

Notas de Vigencia

- El artículo 1 del **Decreto 2484 de 2003**, establece: "En aplicación del numeral 7 del artículo 7o de la Ley 677 de 2001, se modifican los parámetros de acceso establecidos en el numeral 3 de ese mismo artículo, así:

Los proyectos presentados hasta el 31 de diciembre del año 2004 deberán acreditar una inversión mínima valorada en cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 100.000) por proyecto.

Los que sean presentados hasta el 31 de diciembre del año 2005, deberán acreditar una inversión mínima valorada en un millón de dólares de los Estados Unidos de América (USD 1.000.000) por proyecto.

<p>Los proyectos que se presenten con posterioridad a esta última fecha, deberán acreditar una inversión mínima valorada en dos millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 2.000.000) por proyecto.</p>
<p>La inversión deberá materializarse dentro del primer 25% del tiempo total del proyecto, de acuerdo con los compromisos que se asuman en el respectivo contrato de admisión. En circunstancias especiales, el Comité de Selección podrá aceptar proyectos con un cronograma de inversiones más amplio, previa justificación del mismo y una explicación suficiente del porqué la inversión no puede materializarse dentro del primer 25% del tiempo total del proyecto.</p>
<p>El inversionista deberá asumir la obligación de cumplir con compromisos cuantificables en materia de generación de determinado número y tipo de empleos, incorporación de tecnologías avanzadas, encadenamiento con la industria nacional, permanencia en la zona, producción limpia y preservando, entre otros, aspectos económicos, sociales y culturales de la zona, según las características del proyecto.</p>
<p>La solicitud debe contener la información pertinente para identificar y calificar a la empresa elegida para la realización de la auditoría externa del proyecto.</p>
<p>PARÁGRAFO. El Gobierno Nacional adelantará gestiones para el reconocimiento por parte de la Organización Mundial del Comercio de las zonas de frontera del país como zonas deprimidas social y económicamente.</p>
<p>De conformidad con lo establecido en el numeral 5 del artículo 10 de la Ley 677 de 2001, las partes que suscriban los contratos de admisión están obligadas a garantizar la permanente adecuación de los mismos a los compromisos de la República de Colombia en el marco de la Organización Mundial del Comercio y demás acuerdos de integración económica."</p>

Nota Jurisprudencial

<p>Corte Constitucional</p>
<p>- Numeral 3. declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-674-02 de 20 de agosto de 2002, Magistrado Ponente Dr. Jaime Córdoba Triviño.</p>

4. La inversión deberá materializarse dentro de los primeros años del proyecto, de acuerdo con los compromisos que se asuman en el respectivo contrato de admisión.

5. Como mínimo un ochenta por ciento (80%) de las ventas de la empresa deben estar destinadas a los mercados externos.

6. Asumir la obligación de cumplir con compromisos cuantificables en materia de generación de determinado número y tipo de empleos, incorporación de tecnologías avanzadas, encadenamiento con la industria nacional, permanencia en la zona, producción limpia y preservando entre otros, aspectos económicos, sociales y culturales de la zona, según las características del proyecto.

7. El Gobierno Nacional está facultado para revisar y ajustar los parámetros de acceso, con el propósito de garantizar el cumplimiento del objeto y la finalidad de las zonas Especiales Económicas de Exportación.

B. Las personas jurídicas que deseen adelantar proyectos de formación de recurso y potencial humano especializado, de infraestructura urbana, sistemas viales, redes de servicios públicos y en general instalaciones para garantizar los diferentes modos de transporte, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Descripción del proyecto que facilite la instalación de nuevas empresas que cumplan la finalidad de las zonas económicas especiales de exportación determinada en el artículo 4o. de esta ley.

2. Estudio de factibilidad técnica, financiera y económica del proyecto, en el que se demuestra la solidez del mismo.

3. Determinación de la composición o posible composición de la sociedad.

4. Obtener en caso de ser necesario y dependiendo del proyecto, obra o actividad de que trate, la Licencia Ambiental respectiva y/o el instrumento administrativo ambiental que corresponda de acuerdo con lo establecido en la normatividad ambiental vigente.

La calificación de los proyectos anteriormente mencionados, estará a cargo de un Comité compuesto por el Ministerio de Comercio Exterior, el Departamento Nacional de Planeación y el Alcalde del municipio correspondiente. Cuando se trate de Proyectos que utilicen materias primas agropecuarias, el Comité también estará integrado por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

ARTÍCULO 8. CONTRATO DE ADMISIÓN. Los proyectos industriales que obtengan calificación de elegibles por parte del Comité que establezca el Gobierno Nacional, gozarán de los beneficios establecidos en el capítulo primero de la presente ley, una vez hayan suscrito el contrato de admisión dentro del cual se definan los compromisos que asume el interesado. Para la suscripción del contrato, los interesados deberán constituir una persona jurídica bajo cualquiera de las modalidades de sociedad comercial. El Comité dispone de treinta (30) días para aprobar o desaprobado el contrato.

Los contratos serán firmados por el representante legal de la sociedad, por el Ministro de Comercio Exterior, el Director de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales y el alcalde en nombre del municipio correspondiente.

También podrán ser invitados por parte del Gobierno Nacional a firmar estipulaciones especiales anexas a los contratos, otras autoridades que por intermedio de los mismos busquen contribuir al desarrollo de la zona correspondiente.

La aplicación del régimen especial estará condicionada, además de los requisitos señalados en el artículo segundo de la presente ley, al cumplimiento de metas fijadas en el contrato para promover la realización de los fines para los cuales fue creada la zona.

En el contrato se fijarán los compromisos, los términos y los indicadores para evaluar el cumplimiento progresivo de las metas acordadas.

La duración de cada contrato será acordada por las partes, pero no podrá ser inferior a cinco (5) años ni superior a veinte (20) años. La prórroga de su vigencia estará sujeta a una evaluación previa del cumplimiento de los objetivos pactados. Corresponde al Comité que establezca el Gobierno Nacional, analizar la conveniencia de la eventual prórroga del régimen de acuerdo con la evaluación de los resultados obtenidos con el mismo.

ARTÍCULO 9. PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO. Una vez suscrito el contrato de admisión cuyo proyecto haya sido elegible, el interesado deberá constituir una garantía de valor de la Nación - Ministerio de Comercio Exterior -, con el fin de afianzar el cumplimiento de todos los compromisos adquiridos en el respectivo contrato de

admisión. El monto de la garantía será el diez por ciento (10%) del total de la inversión.

Cuando en el desarrollo de un proyecto se requiera la importación de bienes de capital, maquinaria, equipos y sus partes, deberá constituirse por el término de permanencia de los bienes en el país, garantía bancaria o de compañía de seguros a favor de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, hasta por el cien por ciento (100%) del valor de los tributos aduaneros que causarían si se importan por la modalidad de importación ordinaria. En este caso la mercancía quedará bajo disposición restringida.

La garantía tiene como fin asegurar el pago de los tributos aduaneros que se causen, en el evento en que los plazos señalados en la resolución de incumplimiento no se hayan sometido los bienes a la modalidad respectiva de importación o a su reexportación, así como cuando se hayan violado los compromisos de destinación exclusiva de los bienes a los fines establecidos en el contrato.

La introducción al territorio aduanero nacional sin el pago de los tributos aduaneros de los bienes introducidos en las zonas especiales económicas de exportación, la enajenación de los mismos a personas diferentes a las autorizadas en la legislación aduanera, o la destinación a fines diferentes de los establecidos en el contrato, traerá como consecuencia la aprehensión y el decomiso de las mercancías y la aplicación de las sanciones de las normas aduaneras vigentes.

ARTÍCULO 10. PRINCIPIOS DE FUNCIONAMIENTO. Dentro de las zonas se aplicarán los siguientes principios de funcionamiento:

1. Los beneficios del régimen especial se harán efectivos respecto de los usuarios que en el contrato de admisión se comprometan a alcanzar metas específicas en plazos determinados. En el contrato se fijarán los términos, referentes técnicos e indicadores para evaluar el cumplimiento progresivo de las metas acordadas. Quien las incumpla podrá solicitar por una vez un plazo adicional que no podrá exceder de la tercera parte del plazo original. El comité de selección decidirá si lo concede o no y en qué condiciones. Si persiste en el incumplimiento, la Nación -Ministerio de Comercio Exterior -, declarará el incumplimiento de los compromisos mediante resolución moti vada, en la cual se ordenará la suspensión de todos los beneficios otorgados en el contrato respectivo, el pago de una multa hasta por el valor total de la garantía y se señalará un plazo para que los bienes que se hayan introducido sin el pago de los tributos aduaneros

puedan ser reexportados o sometidos a la modalidad de importación respectiva.

2. El goce de los beneficios derivados del régimen especial también podrá ser condicionado, en el contrato de admisión, al cumplimiento de metas fijadas en el contrato para promover la realización de los fines para los cuales fue creada la zona. Dichas metas podrán referirse a volumen de exportaciones, generación de determinado número y tipo de empleos, incorporación de tecnologías avanzadas, encadenamiento con la industria nacional, permanencia en la zona, producción limpia y a otros aspectos económicos, sociales y culturales considerados prioritarios por las autoridades nacionales o municipales en concordancia con sus planes de desarrollo.

3. Los beneficios contemplados en el presente régimen especial podrán ser complementados por otros establecidos en leyes, ordenanzas, acuerdos, decretos, resoluciones u otros actos administrativos. En todo caso se respetará la distribución de competencias entre las entidades territoriales, y en especial la autonomía municipal. Lo anterior no obsta para que en desarrollo del principio de coordinación las diferentes entidades territoriales concurren a la creación de condiciones administrativas, tributarias, urbanas, o de cualquier otro tipo, especiales que faciliten el cumplimiento de los fines de cada una de las zonas.

4. Dentro de las zonas las actividades de control del cumplimiento de los acuerdos contenidos en los contratos de admisión serán de carácter posterior y estarán dirigidos exclusivamente a evaluar periódicamente los resultados alcanzados.

Dichas actividades serán ejercidas mediante mecanismos de auditoría externa privada.

5. En la ejecución de los contratos de admisión se respetarán estrictamente las normas que rigen el comercio internacional.

6. Todas las autoridades públicas procurarán facilitar el desarrollo de las actividades dentro de las zonas especiales económicas de exportación, presumirán la buena fe de sus usuarios y no exigirán requisitos adicionales a los previstos en la presente ley para otorgar los beneficios de la misma, de conformidad con los artículos 83 y 84 de la Constitución.

ARTÍCULO 11. ARTICULACIÓN DE LOS NIVELES NACIONAL, DEPARTAMENTAL Y MUNICIPAL. La Nación, los departamentos y los municipios, a través de las autoridades competentes, definirán mediante acuerdos interinstitucionales los compromisos que asumirán en relación con la generación de condiciones necesarias y adecuadas para el funcionamiento eficiente de las zonas especiales económicas de exportación. Los acuerdos podrán ser diferentes en cada caso en razón de las características específicas de cada municipio. Los términos de los acuerdos institucionales correspondientes serán anexados al contrato de admisión a la respectiva zona. Cada una de las entidades territoriales, a través de las autoridades competentes, expedirá los actos administrativos unilaterales en los cuales se exprese su voluntad de cumplir cada uno de los compromisos adquiridos, así como los medios y plazos para hacerlo.

Las autoridades competentes definirán de conformidad con sus políticas públicas el objeto de tales acuerdos y prestarán especial atención al soporte que requerirán los usuarios en materias como la construcción de la infraestructura física, el desarrollo y calidad de los servicios públicos, el funcionamiento eficiente de la infraestructura de información, comunicaciones, la presencia y acción efectiva de servicios de seguridad. Lo anterior no obsta para que los usuarios participen en la realización de las actividades y obras correspondientes en los términos que se acuerden.

ARTÍCULO 12. AUDITORÍA EXTERNA. Los proyectos industriales y de infraestructura deberán contratar una auditoría externa con una empresa de reconocido prestigio, que revisará por lo menos una vez al año los compromisos adquiridos en el contrato de admisión. Una vez elaborados, los informes deberán ser remitidos al Ministerio de Comercio Exterior y el Departamento Nacional de Planeación.

ARTÍCULO 13. ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES. Las entidades de la Administración Pública podrán celebrar contratos de arrendamiento, con los usuarios industriales que hayan celebrado un contrato de admisión, sobre sus inmuebles que no estén afectados al pago de sus propias obligaciones o a las de seguridad social, por un término igual al de vigencia del contrato, cuyo canon de arrendamiento corresponderá a los pagos de los impuestos y demás gastos asociados a la conservación y mejoras del respectivo terreno. Al término del vencimiento del contrato de arrendamiento, la entidad estatal arrendadora no reconocerá suma alguna por concepto de mejoras efectuadas sobre los inmuebles arrendados bajo este régimen.

Los contratos de arrendamiento, de las que trata este artículo, podrán prorrogarse por todo el tiempo de vigencia del contrato de admisión.

ARTÍCULO 14. DURACIÓN. El régimen especial de las zonas especiales económicas de exportación será de cincuenta años, al cabo de los cuales podrá ser prolongado mediante decreto expedido por el Gobierno Nacional. La prolongación de su vigencia estará sujeta a una evaluación previa de que la zona respectiva está cumpliendo con los objetivos para la cual fue creada. Corresponde al Ministerio de Comercio Exterior, directamente o por intermedio de un particular contratado para tal fin, efectuar la evaluación y preparar el informe correspondiente dirigido al Presidente de la República.

ARTÍCULO 15. CONDICIONES LABORALES ESPECIALES.

a) Los contratos de trabajo que se celebren entre los trabajadores y las empresas que hayan suscrito un contrato de admisión, se regirán en lo sustancial por el Código Sustantivo de Trabajo;

b) Las sociedades que hayan suscrito un contrato de admisión que tengan dos (2) o más turnos de trabajo, podrán establecer jornadas cuya duración no podrá exceder de seis (6) horas diarias y treinta y seis (36) a la semana, sin que se genere recargo nocturno, ni el previsto para trabajo dominical o festivo. No obstante lo anterior, el trabajador devengará por lo menos el salario mínimo legal y tendrá derecho a un día de descanso semanal remunerado que no necesariamente debe coincidir con el domingo;

c) Las sociedades que hayan suscrito un contrato de admisión, los aportes sobre los salarios de los trabajadores vinculados directamente a dichas empresas, al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, ICBF, al Servicio Nacional de Aprendizaje y a las Cajas de Compensación, serán del cincuenta por ciento (50%) de los exigibles por la legislación laboral, durante los cinco (5) años siguientes a su establecimiento, sin perjuicio del derecho de los trabajadores al total de las prestaciones y servicios que preste la respectiva entidad.

Para hacer efectiva esta disminución, el empleador deberá informar la novedad al Ministerio de Trabajo y Seguridad Social y deberá acreditar el cumplimiento de los compromisos de generación de empleo pactados en el contrato de admisión, debiendo acreditar igualmente que no ha incurrido en despidos colectivos durante los doce (12) meses anteriores. El Gobierno reglamentará lo pertinente;

d) En los contratos de trabajo suscritos entre las sociedades que hayan celebrado un contrato de admisión y sus trabajadores, será válida la estipulación de un salario integral, siempre que el trabajador devengue un salario superior a tres (3) salarios mínimos mensuales legales, pudiendo convenirse que dentro de la misma se pacte el reconocimiento de bonificaciones o comisiones por resultados operacionales de la empresa o productividad del respectivo trabajador;

e) Las Empresas Asociativas de Trabajo que se creen para atender la demanda de las sociedades que hayan suscrito un contrato de admisión, tendrán como objetivo la producción, comercialización y distribución de bienes y servicios, así como la prestación de servicios individuales o conjuntos por parte de sus miembros;

f) Las sociedades que hayan suscrito un contrato de admisión con el fin de desarrollar proyectos específicos en la zona, podrán suscribir convenios especiales con el Sena, o con otras entidades que permitan capacitar el recurso humano de la región y así propiciar su incorporación, laboral a dichos proyectos;

g) En las sociedades que hayan suscrito un contrato de admisión, se podrán celebrar contratos de trabajo con jornada limitada, los cuales se regirán por las siguientes disposiciones:

1. Se podrán celebrar para laborar hasta dieciocho (18) horas semanales, sin que la jornada pueda exceder de nueve (9) horas diarias.

2. Las partes podrán convenir el valor de la remuneración por cada hora de trabajo. El salario, además de retribuir el trabajo ordinario, compensará el valor de recargos por trabajo festivo o dominical, el de las prestaciones y beneficios tales como las primas legales, la cesantía y sus intereses, subsidios, excepto las vacaciones.

El valor mínimo de la hora diurna, será la octava (1/8) parte del valor diario del salario mínimo legal, incrementado en un cincuenta (50%) como retribución de los factores ya mencionados en el numeral

anterior.

3. El trabajo que se desarrolle en jornada nocturna, tendrá un recargo del treinta y cinco por ciento (35%) sobre el valor de la hora ordinaria diurna.

4. Cuando la jornada se extienda más de nueve (9) horas diarias, o de dieciocho (18) horas semanales, el trabajo suplementario se liquidará con un recargo del ciento por ciento (100%) sobre el valor de la hora ordinaria.

5. El contrato de trabajo de jornada limitada, no podrá coexistir con otro contrato de trabajo con el mismo empleador, pero el trabajador podrá celebrar con otro u otros empleadores, contrato de trabajo bajo esta modalidad, siempre y cuando se trate de empresas sin vinculación económica o societaria.

6. El contrato de trabajo, se podrá celebrar bajo cualquiera de las modalidades previstas en el Código Sustantivo de Trabajo y siempre tendrá que constar por escrito. La indemnización por terminación unilateral sin justa causa por parte del empleador comprende el lucro cesante y el daño emergente y será la siguiente:

6.1 Si se trata de un contrato a término fijo, o por duración de la obra, o labor contratada, se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 64 del Código Sustantivo del Trabajo, subrogado por el numeral 3 del artículo 6o. de la Ley 50 de 1990.

6.2 Si se trata de un contrato a término indefinido, la indemnización se determinará multiplicando por tres (3) el valor de las horas semanales pactadas, por cada año de servicios, y proporcionalmente por fracción.

7. La Seguridad Social en Salud y Riesgos profesionales del trabajador y su familia, se cubrirán con sujeción en lo regulado por la Ley 100 de 1993 o por otras modalidades de protección, previo visto bueno del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

8. Los aportes al sistema de seguridad social en pensiones serán realizados por las horas efectivamente trabajadas; cada cuarenta y ocho (48) horas equivalen a una semana.

9. El empleador deberá llevar un registro de los trabajadores vinculados, en el cual anotará el nombre completo, la identificación, las horas trabajadas, los salarios pagados, las vacaciones disfrutadas.

El Gobierno podrá determinar otras anotaciones que deba hacer el empleador en el registro previsto en este numeral.

10. El trabajo consecutivo en sábado, domingo y lunes festivo, podrá extenderse hasta veintisiete (27) horas semanales, sin exceder de nueve (9) horas diarias y sin que en este caso haya lugar al recargo del numeral 5 de este artículo.

11. El contrato de trabajo por horas con jornada limitada sólo podrá celebrarse directamente entre el empleador y el trabajador. Las empresas de servicios temporales y las empresas asociativas de trabajo no podrán contratar trabajadores en misión bajo este tipo de contrato.

PARÁGRAFO. Todo lo contenido en este artículo, es de aplicación exclusiva para las empresas que hayan suscrito contrato de admisión a las Zonas Especiales Económicas de Exportación.

ARTÍCULO 16. RÉGIMEN FISCAL.

A. Los proyectos industriales que sean calificados como elegibles en las Zonas Especiales Económicas de Exportación, tendrán un tratamiento equivalente al de los usuarios industriales de bienes o de servicios, de las Zonas Francas Industriales de Bienes y de Servicios y por ende gozarán, entre otros, de los siguientes incentivos:

1. *Inciso derogado por el artículo 13 de la Ley 1004 de 2005*

Nota de Vigencia

- Inciso derogado por el artículo 13 de la Ley 1004 de 2005, publicada en el Diario Oficial No. 46.138 de 31 de diciembre de 2005.

Texto original de la Ley 677 de 2001

**INCISO 1* En materia tributaria, constituirá renta exenta del impuesto sobre la renta y complementarios, la parte proporcional de los ingresos obtenidos por ventas a mercados externos.*

Los pagos, abonos en cuenta y transferencias al exterior por concepto de intereses y servicios técnicos efectuados por las sociedades comerciales, no están sometidos a retención en la fuente ni causan impuesto sobre la renta y de remesas, siempre y cuando dichos pagos estén directa y exclusivamente vinculados a las actividades industriales que desarrollen las sociedades constituidas para la ejecución de los proyectos.

2. En materia aduanera, se aplicará la normatividad especial establecida para los usuarios industriales de bienes y de servicios de zona franca, respetando y cumpliendo lo relacionado con los compromisos que se asuman en el marco del Acuerdo de Cartagena, en especial los orientados a dar aplicación a la Política Agropecuaria Común Andina (PACA).

PARÁGRAFO. Se entiende por proyectos industriales, aquellas actividades destinadas a fabricar, producir, transformar o ensamblar bienes para su venta, así como la prestación de servicios.

B. Los proyectos de infraestructura que sean calificados como elegibles en las Zonas Especiales Económicas de Exportación, estarán exentos del impuesto de renta y complementarios, correspondientes a los ingresos que obtengan en desarrollo de las actividades que se les autorizó ejercer dentro de la respectiva Zona.

ARTÍCULO 17. SOCIEDADES PROMOTORAS. En cada una de las zonas podrá existir una sociedad promotora, cuya función será la de representar a estas zonas en el comité de selección, así como promover y facilitar la operación del régimen especial.

ZONA DE RÉGIMEN ADUANERO ESPECIAL MAICAO, URIBIA Y MANAURE.

ARTÍCULO 18. **Modificado por la Ley 1087 de 2006, nuevo texto** Las importaciones de mercancías a la Zona de Régimen Aduanero Especial de Maicao, Uribia y Manaure, salvo lo dispuesto en el parágrafo 2o de este artículo estarán sujetas únicamente al pago de un Impuesto de Ingreso de Mercancía, el cual será percibido, administrado y controlado por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. El valor de los recaudos nacionales será cedido por la Nación al departamento de La Guajira, el cual será destinado exclusivamente a inversión social dentro de su territorio.

Nota de Vigencia

- *Inciso 1o. modificado por el artículo 1 de la Ley 1087 de 2006, publicada en el Diario Oficial No. 46.363 de 17 de agosto de 2006.*

Texto original de la Ley 677 de 2001

**INCISO 1o.* Las importaciones de mercancías a la Zona de Régimen Aduanero Especial de Maicao, Uribia y Manaure salvo lo dispuesto en el parágrafo 2o. de este artículo, estarán sujetas únicamente al pago de un Impuesto de Ingreso a la mercancía, el cual será percibido, administrado y controlado por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. El valor de los recaudos nacionales será cedido por la Nación al Departamento de La Guajira, el cual será destinado exclusivamente a obras de inversión social dentro de su territorio.*

Modificado por la Ley 788 de 2002, nuevo texto: La tarifa del impuesto de que trata el presente artículo será del cuatro por ciento (4%).

Nota de Vigencia

- *Inciso modificado por el artículo 109 de la Ley 788 de 2002, publicada en el Diario Oficial No. 45.046, de 27 de diciembre de 2002.*

Texto original de la Ley 677 de 2001

<i>*INCISO 2o.* La tarifa del impuesto de que trata el presente artículo será la siguiente:</i>
<i>a) El cuatro por ciento (4%) sobre el valor en aduana de la mercancía, el cual se aplicará desde el 1o. de julio de 2000, hasta el 30 de noviembre de 2001;</i>
<i>b) El siete por ciento (7%) sobre el valor en aduana de la mercancía, el cual se aplicará desde el 1o. de diciembre de 2001, hasta el 30 de noviembre de 2002;</i>
<i>c) El diez por ciento (10%) sobre el valor en aduana de la mercancía, el cual se aplicará desde el 1o. de diciembre de 2002.</i>

Parágrafo 1. Este impuesto se liquidará y pagará en la forma que establezca el Gobierno Nacional.

Parágrafo 2. ***Modificado por el Ley 1816 de 2016, nuevo texto***El Impuesto de ingreso a la mercancía señalado en este artículo, se causará sin perjuicio de la aplicación del impuesto al consumo de que trata la Ley 223 de 1995 o en las normas que lo adicionen o modifiquen, el cual deberá ser cancelado en puerto sobre los productos gravados que se vayan a introducir a la Zona de Régimen Aduanero Especial Maicao, Uribia y Manaure al resto del territorio nacional. El departamento ejercerá el respectivo control.

Los productos extranjeros gravados con el impuesto al consumo de que trata la Ley 223 de 1995 y que se introduzcan a la zona Aduanera Especial de Maicao, Uribia y Manaure bajo la modalidad de franquicia para ser destinados a terceros países mediante la factura de exportación, causarán el impuesto, y podrán solicitar su devolución al Fondo Cuenta de Impuestos al Consumo de Productos Extranjeros cuando se reexporten, y el certificado de sanidad, se entenderá homologado con el certificado sanitario o de libre venta, del país de origen

Notas de Vigencia

Parágrafo modificado por el artículo 40 de la **Ley 1816 de 2016**, Publicada en el diario oficial N° 50092 Lunes, 19 de diciembre de 2016 "*Por la cual se fija el régimen propio del monopolio rentístico de licores destilados, se modifica el impuesto al consumo de licores, vinos, aperitivos y similares, y se dictan otras disposiciones.*

- Inciso 2o. del párrafo 2o modificado por el artículo 1 de la Ley 1087 de 2006, publicada en el Diario Oficial No. 46.363 de 17 de agosto de 2006.

Texto modificado por la Ley 1087 de 2006

Parágrafo 2. El Impuesto de Ingreso a la mercancía señalado en este artículo, se causará sin perjuicio de la aplicación del impuesto al consumo de que trata la Ley 223 de 1995 o en las normas que lo adicionen o modifiquen, el cual deberá ser cancelado en puerto sobre los productos gravados que se vayan a introducir a la Zona de Régimen Aduanero Especial Maicao, Uribia y Manaure al resto del territorio nacional. El departamento ejercerá el respectivo control.

***Modificado por la Ley 1087 de 2006, nuevo texto:* Los productos extranjeros gravados con el impuesto al consumo de que trata la Ley 223 de 1995 y que se introduzcan a la zona Aduanera Especial de Maicao, Uribia y Manaure bajo la modalidad de franquicia para ser destinados a terceros países mediante la factura de exportación, no generarán dichos tributos, y el certificado de sanidad, se entenderá homologado con el certificado sanitario o de libre venta, del país de origen.**

Texto original de la Ley 677 de 2001

INCISO 2o. Los productos extranjeros gravados con el impuesto al consumo de que trata la **Ley 223 de 1995** y que se introduzcan a la Zona Aduanera Especial Maicao, Uribia y Manaure para ser destinados a terceros países no generarán dicho tributo.

Parágrafo 3.***Adicionado por la Ley 1087 de 2006***Por lo menos el diez por ciento (10%) del total del recaudo se destinará a inversión social en la zona de Bahía Portete-municipio de Uribia.

Notas de Vigencia

Parágrafo 3. adicionado por el artículo 1 de la Ley 1087 de 2006, publicada en el Diario Oficial No. 46.363 de 17 de agosto de 2006.

ARTÍCULO 19. Créase el Fondo de Desarrollo para La Guajira, como una cuenta especial sin personería jurídica adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público que tiene como fin la administración de los recursos provenientes del impuesto de ingreso a la mercancía a través de un Consejo Superior, integrado

por un delegado del Ministerio de Hacienda, un delegado de la Contraloría General de la República, el Gobernador del Departamento de La Guajira, los Alcaldes de los municipios de Maicao, Uribia y Manaure, un representante de los comerciantes de la región y un representante de los indígenas.

El Gobierno Nacional reglamentará el funcionamiento, composición, nombramiento de sus miembros, la destinación de los recursos del Fondo y el control que sobre él ejerza.

ARTÍCULO 20. Se exceptúan del impuesto de ingreso a la mercancía, las importaciones para uso exclusivo en la Zona, de bienes de capital, maquinaria, equipos y sus partes destinados a la construcción de obras públicas de infraestructura, obras para el desarrollo económico y social, así como los bienes de capital destinados al establecimiento de nuevas industrias o al ensanche de las existentes en la Zona.

Para el efecto, quienes pretendan importar las mercancías a que se refiere el presente artículo, deberán inscribirse ante la administración aduanera de la jurisdicción de la Zona de Régimen Aduanero Especial Maicao, Uribia y Manaure y constituir una garantía que asegure que los bienes de capital, maquinaria, equipos y sus partes serán destinados exclusivamente a los fines señalados en el inciso anterior, en los términos y condiciones que fije el Gobierno Nacional para su importación.

ARTÍCULO 21. El ingreso y salida de las mercancías de la Zona de Régimen Aduanero Especial deberá sujetarse al cumplimiento de las formalidades y requisitos aduaneros que establezca el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 22. Lo dispuesto en la presente ley no se aplicará a las importaciones de vehículos, las cuales estarán gravadas con los tributos aduaneros correspondientes y deberán someterse al régimen de importación ordinaria que les confiere la libre disposición.

ARTÍCULO 23. La introducción de mercancías provenientes de la Zona de Régimen Aduanero Especial de Maicao, Uribia y Manaure, al resto del territorio nacional, causará tributos aduaneros. Al liquidar los tributos, se descontará del porcentaje del impuesto sobre las ventas que se cause por la operación respectiva, el

porcentaje del impuesto de ingreso a la mercancía que se haya cancelado en la importación de dicho bien a la Zona, salvo que el impuesto sobre las ventas haya sido objeto de devolución.

Para los comerciantes domiciliados en el resto del territorio nacional que hayan adquirido mercancías conforme en la presente ley, el descuento del impuesto sobre las ventas que proceda conforme al Estatuto Tributario se realizará por el valor total del IVA causado en la operación.

ARTÍCULO 24. Los viajeros procedentes de la Zona de Régimen Aduanero Especial de Maicao, Uribia y Manaure, tendrán derecho personal e intransferible a introducir al resto del territorio aduanero nacional, como equipaje acompañado, artículos nuevos por el valor que fije el Gobierno Nacional, con el pago del siguiente gravamen único ad valorem:

a) El doce por ciento (12%) sobre el valor en aduana de la mercancía incrementado con el valor del impuesto al consumo cancelado por la introducción de la mercancía a la Zona. Este gravamen único ad valorem se aplicará desde el 1o. de julio de 2000, hasta el 30 de noviembre de 2001;

b) El nueve por ciento (9%) sobre el valor en aduana de la mercancía incrementado con el valor del impuesto al consumo cancelado por la introducción de la mercancía a la Zona. Este gravamen único ad valorem se aplicará desde el 1o. de diciembre de 2001, hasta el 30 de noviembre de 2002;

c) El seis por ciento (6%) sobre el valor en aduana de la mercancía incrementado con el valor del impuesto al consumo cancelado por la introducción de la mercancía a la Zona. Este gravamen único ad valorem se aplicará desde el 1o. de diciembre de 2002.

PARÁGRAFO. La liquidación del gravamen se realizará en la forma que determine el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 25. La salida de mercancías extranjeras de la Zona de Régimen Aduanero Especial de Maicao, Uribia y Manaure con destino a otros países, no generará la devolución del impuesto de ingreso a la mercancía causado por su importación.

CAPITULO III.

SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA.

ARTÍCULO 26. La tarifa del impuesto al consumo de que trata la *Ley 223 de 1995* para productos nacionales que ingresen al departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, será del diez por ciento (10%).

ARTÍCULO 27. Las sociedades comerciales domiciliadas en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina que cumplan con los requisitos establecidos en el capítulo primero, excepto los contenidos en el literal A numerales 1, 3 y 5 del artículo 7o. de la presente ley y suscriban el respectivo contrato de admisión, tendrán un tratamiento equivalente al de los proyectos industriales calificados como elegibles dentro de las Zonas Especiales Económicas de Exportación. El gobierno reglamentará lo pertinente.

ARTÍCULO 28. Para la aplicación del artículo **310** de la Constitución Política, se deberá entender por rentas departamentales, todos los ingresos corrientes del departamento, exceptuando los recursos que por disposición constitucional tengan destinación específica

ARTÍCULO 29. Suprímase del artículo **134** de la Ley 633 de 2000 la Expresión: "el artículo **27** de la Ley 191 de 1995".

ARTÍCULO 30. VIGENCIA. La presente ley rige a partir de la fecha de su publicación.

El Presidente del honorable Senado de la República,
MARIO URIBE ESCOBAR.

El Secretario General del honorable Senado de la República,
MANUEL ENRÍQUEZ ROSERO.

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,
BASILIO VILLAMIZAR TRUJILLO.

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,
ANGELINO LIZCANO RIVERA.

REPUBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL

Publíquese y Cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 3 de agosto de 2001.

ANDRES PASTRANA ARANGO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,
JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN.

La Ministra de Comercio Exterior,
MARTHA LUCÍA RAMÍREZ DE RINCÓN.

LEY 0676 DE 2001

LEY 676 DE 2001



LEY 676 DE 2001

(agosto 3)

Diario Oficial No. 44.509, de 4 de agosto de 2001

<NOTA DE VIGENCIA: Ley derogada por el artículo 3 de la Ley 1094 de 2006>

Por medio de la cual se reforman las Leyes 363 de 1997 y 510 de 1999 y se dictan algunas disposiciones sobre el redescuento de operaciones de crédito ante el Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario, Finagro, y sobre el otorgamiento del incentivo de capitalización ganadera.

Resumen de Notas de Vigencia

NOTAS DE VIGENCIA:

- Ley derogada por el artículo 3 de la Ley 1094 de 2006, publicada en el Diario Oficial No. 46.431 de 24 de octubre de 2006, "Por la cual se modifica la Ley 16 de 1990 y se adoptan otras disposiciones"
- Modificada por la Ley 964 de 2005, publicada en el Diario Oficial No. 45.963 de 08 de julio de 2005, "Por la cual se dictan normas generales y se señalan en ellas los objetivos y criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular las actividades de manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público que se efectúen mediante valores y se dictan otras disposiciones"

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

ARTÍCULO 1o. *Ley derogada por el artículo 3 de la Ley 1094 de 2006* A partir de la vigencia de la presente ley, los Fondos Ganaderos podrán efectuar operaciones de redescuento de operaciones de crédito ante el Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario, Finagro.

Para que los Fondos Ganaderos puedan hacer operaciones de redescuento de operaciones de crédito ante el Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario, Finagro, deben tener al momento de la operación un Patrimonio Líquido igual o superior a los doce mil (12.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes (s.m.l.m.v.), y un mínimo de seis mil (6.000) cabezas de ganado bovino y/o bufalino. Tanto el Patrimonio Líquido como el número de cabezas de ganado bovino y/o bufalino, deberán estar debidamente certificados por el Revisor Fiscal del Fondo Ganadero, sin perjuicio del patrimonio líquido saneado que deban acreditar para operar, de acuerdo con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO 1o. La certificación del Revisor Fiscal en cuanto al Patrimonio Líquido y el número de cabezas de ganado bovino y/o bufalino, la deberá expedir dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes de mayo de cada año, y estará vigente hasta el 30 de abril del año inmediatamente siguiente. La certificación expedida por el Revisor Fiscal, se hará con base en los Estados Financieros aprobados por la Asamblea General de Accionistas, con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, entendiéndose que los 12.000 salarios mínimos legales mensuales, son los que estén vigentes al momento del cierre contable de los estados financieros.

PARÁGRAFO 2o. El monto mínimo de patrimonio líquido previsto en el presente artículo deberá ser cumplido de manera permanente por los Fondos Ganaderos en funcionamiento. Para este efecto el Patrimonio Líquido mínimo de funcionamiento resultará de la suma de las siguientes cuentas patrimoniales: Capital Suscrito y Pagado, Capital Garantía, Reservas, Superávit por Prima en Colocación de Acciones, Utilidades no distribuidas de Ejercicios Anteriores, Revalorización de Patrimonio y Superávit por Valorizaciones, debiéndose deducir las Pérdidas

Acumuladas.

PARÁGRAFO 3o. Los Fondos Ganaderos que se constituyan con posterioridad a la vigencia de esta ley, para poder efectuar operaciones de redescuento de operaciones de crédito ante Finagro, deberán reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente, de acuerdo con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO 4o. Los Fondos Ganaderos podrán fusionarse a fin de cumplir los requisitos establecidos en la presente ley, para efectuar operaciones de redescuento de operaciones de crédito ante Finagro.

ARTÍCULO 2o. *Ley derogada por el artículo 3 de la Ley 1094 de 2006* Los Fondos Ganaderos que cumplan los requisitos enunciados en el artículo 1o. de la presente ley, deberán organizarse en los términos que ordenen las disposiciones legales vigentes, y cumplir con los requisitos que establezca la Comisión Nacional de Crédito Agropecuario (CNCA) para la operatividad del redescuento. Estarán sujetos a la Inspección, Control y Vigilancia de la Superintendencia Bancaria, a partir de la vigencia de la presente ley.

ARTÍCULO 3o. *Ley derogada por el artículo 3 de la Ley 1094 de 2006* Finagro proporcionará a los Fondos Ganaderos, los recursos correspondientes a los créditos redescontados a través de cuenta corriente bancaria que tenga establecido el Fondo Ganadero en un Banco Comercial. A través de cuenta corriente bancaria, Finagro recaudará el valor correspondiente a los vencimientos de capital e intereses y demás gastos financieros, de los créditos redescontados por operaciones destinadas a financiar las actividades de cría. Para este evento, los Fondos Ganaderos no requerirán aval alguno.

En concordancia con lo anterior, Finagro no podrá exigirle la apertura de cuenta corriente en el Banco de la República, a los Fondos Ganaderos que realicen operaciones de redescuento de créditos.

PARÁGRAFO 1o. Los Fondos Ganaderos para poder iniciar sus operaciones de redescuento, deben inscribirse ante Finagro acompañando la solicitud de

inscripción con un certificado reciente de Constitución y Representación Legal y balance general con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, debidamente certificado por el Revisor Fiscal. Para los Fondos Ganaderos que se creen con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, el balance general podrá ser el de iniciación de actividades.

PARÁGRAFO 2o. Una vez recibida la solicitud de inscripción de inicio de operaciones de redescuento y verificada por parte de Finagro, esta entidad comunicará al Fondo Ganadero, en un lapso de tiempo no superior a los 15 días calendario de recibida la solicitud, su autorización de inicio de las operaciones de redescuento. De inmediato se producirá el registro de las firmas autorizadas ante Finagro por parte de los Fondos Ganaderos.

ARTÍCULO 4o. *Ley derogada por el artículo 3 de la Ley 1094 de 2006* *Modificado por el artículo 83 de la Ley 964 de 2005. El nuevo texto * Los Fondos Ganaderos podrán redescantar recursos financieros ante Finagro para todas las modalidades crediticias establecidas dentro de los manuales de Finagro, que incidan en el fortalecimiento y desarrollo del sector agropecuario.

Notas de Vigencia

– Artículo modificado por el artículo 83 de la Ley 964 de 2005, publicada en el Diario Oficial No. 45.963 de 08 de julio de 2005.

Texto original de la Ley 676 de 2001

ARTÍCULO 4. Los Fondos Ganaderos solo podrán redescantar recursos financieros ante Finagro por créditos para inversión específica en la actividad de cría de ganado bovino y/o bufalino, así como de sus actividades complementarias, solicitados por toda persona natural o jurídica, en su calidad de Pequeño, Mediano y Gran Ganadero. Las actividades financiadas deberán estar contempladas dentro de las establecidas en el manual de servicios de Finagro.

PARÁGRAFO 1o. En ningún evento podrán los Fondos Ganaderos solicitar redescuento de operaciones de crédito ante Finagro, cuando el beneficiario del crédito sean ellos mismos. Para tal evento, deberán utilizar la intermediación financiera de cualquier otro establecimiento aceptado por Finagro, que no tenga vinculación patrimonial alguna con el Fondo Ganadero.

PARÁGRAFO 2o. Finagro podrá realizar visitas a los Fondos Ganaderos y/o a los beneficiarios del crédito previo a la aprobación del redescuento, con el objeto de precisar algún tipo de información. De todas maneras, Finagro no podrá demorar más de treinta (30) días calendario su determinación de aprobación o rechazo a la solicitud de redescuento de los créditos que sean de calificación previa.

ARTÍCULO 5o. *Ley derogada por el artículo 3 de la Ley 1094 de 2006* Las condiciones financieras para los créditos a redescantar por parte de los Fondos Ganaderos, tales como: redescuento automático; calificación previa; antigüedad del gasto; monto mínimo por operación de redescuento; margen de redescuento; monto total de activos para Pequeños y Medianos Ganaderos; tasas máximas de intereses; tasas de redescuento para los créditos redescantados por los Fondos Ganaderos con destino a los Pequeños, Medianos y Grandes Ganaderos; coberturas de financiación para Pequeños, Medianos y Grandes Ganaderos; plazos; modalidades de pago de intereses; períodos de gracia; modalidades de amortización del crédito y forma de pago de intereses, serán las establecidas y vigentes dentro del manual de servicios de Finagro.

ARTÍCULO 6o. *Ley derogada por el artículo 3 de la Ley 1094 de 2006* Para todos los efectos derivados de esta ley, se consideran Pequeños Ganaderos a las personas naturales o jurídicas que siendo depositarios de un Fondo Ganadero, posean hasta doscientas cincuenta (250) cabezas de ganado bovino y/o bufalino, de los cuales como mínimo un cuarenta (40%) por ciento deberá ser ganado en calidad de depósito del Fondo; se consideran como medianos Ganaderos a las personas naturales o jurídicas que siendo depositarios de un Fondo Ganadero, posean entre doscientas cincuenta y una (251) y hasta quinientas (500) cabezas de ganado bovino y/o bufalino, de los cuales como mínimo un treinta (30%) por ciento deberá ser ganado en calidad de depósito del Fondo; y se consideran como Grandes Ganaderos, a las personas naturales o jurídicas que no cumplan con las

condiciones definidas para ser considerados como Pequeños o Medianos Ganaderos.

PARÁGRAFO. Se entiende por actividad de cría de bovinos y/o bufalinos, la compra de hembras paridas, hembras horras y hembras en levante; retención de vientres, adquisición de embriones y machos reproductores. Así mismo, como actividades complementarias a la cría se encuentran la construcción de establos, la compra de comederos, bebederos, saladeros, motobombas, básculas, equipos de ordeño, tanques de enfriamiento de leche, equipos de laboratorio para control de calidad de la leche, la infraestructura para su instalación, picapastos, equipos para ensilaje y henificación, y la siembra de hasta 300 hectáreas en pastos tecnificados.

ARTÍCULO 7o. *Ley derogada por el artículo 3 de la Ley 1094 de 2006* Los Fondos Ganaderos que se encuentren vigilados por la Superintendencia Bancaria, podrán solicitar garantías al Fondo Agropecuario de Garantías, FAG, para respaldar el valor de créditos agropecuarios otorgados a ganaderos, cuando ellos no puedan ofrecer las garantías normales requeridas. Los costos y gastos que demande la constitución y levantamiento de las garantías, ya sean directas o a través del Fondo Agropecuario de Garantías, FAG, deberán ser asumidos por el ganadero beneficiario del crédito.

ARTÍCULO 8o. *Ley derogada por el artículo 3 de la Ley 1094 de 2006* Los Fondos Ganaderos que efectúen operaciones de redescuento ante Finagro, deberán cumplir obligatoriamente las normas expedidas por la Superintendencia Bancaria y, las normas, características y procedimientos contemplados en el Manual de Servicios de Finagro.

PARÁGRAFO 1o. Los Fondos Ganaderos antes de iniciar sus operaciones de redescuento ante Finagro, deberán modificar sus estructuras administrativas, creando departamentos de análisis de crédito, recaudo y control de cartera, y demás requeridos para poder ejercer con eficiencia e idoneidad la intermediación financiera.

PARÁGRAFO 2o. Por el no cumplimiento reiterado por parte de los Fondos Ganaderos, de las normas establecidas por la Superintendencia Bancaria y Finagro, sin perjuicio de las sanciones establecidas en la ley, podrán a juicio de la Superintendencia Bancaria, perder el acceso a los redescuentos de operaciones crediticias ante Finagro.

ARTÍCULO 9o. *Ley derogada por el artículo 3 de la Ley 1094 de 2006* Los Fondos Ganaderos podrán redescantar recursos financieros ante Finagro, por una cantidad permanente y rotativa hasta once (11) veces más de su Patrimonio Líquido, definido en el párrafo 2o. del artículo 1o. de la presente ley, el cual

será estimado mensualmente de acuerdo con las normas y reglamentos vigentes de la Superintendencia Bancaria.

ARTÍCULO 10. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** El máximo monto otorgable de créditos a personas naturales o jurídicas, sujetas de financiación, será hasta un 10% del Patrimonio Líquido de los Fondos Ganaderos, estimado de acuerdo con lo establecido en el párrafo 2o. del artículo **1o.** de la presente ley.

ARTÍCULO 11. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** El Incentivo a la Capitalización Ganadera (ICG) creado por la Ley **363 de 1997** artículo **18**, será otorgado a la Pequeña, Mediana y Gran producción ganadera, definida en la presente ley, incluyendo tanto ganado bovino, como ganado bufalino.

PARÁGRAFO. El Gobierno Nacional efectuará las apropiaciones y operaciones presupuestales necesarias para asignar los recursos que se requiera para la plena operatividad del ICG.

Dichos recursos serán suministrados por Finagro de conformidad con la programación anual que adopte la Comisión Nacional de Crédito Agropecuario (CNCA).

ARTÍCULO 12. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** El valor del incentivo a la Capitalización Ganadera será equivalente para Pequeños Ganaderos al cuarenta por ciento (40%), para Medianos Ganaderos al treinta y cinco por ciento (35%) y para Grandes Ganaderos al treinta por ciento (30%) de los costos en que incurra por la ejecución de los proyectos para la actividad de cría, consagrados en el párrafo del artículo **6o.** de la presente ley.

ARTÍCULO 13. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** Cuando de la ejecución de un proyecto de inversión se deriven beneficios a diferentes personas, éstas podrán acceder individualmente al incentivo. En tal caso, tanto el proyecto en conjunto como las personas, individualmente consideradas, deberán acreditar las condiciones señaladas para ambos en esta ley y en las normas que para tal efecto dicten la Comisión Nacional de Crédito Agropecuario (CNCA) y Finagro.

ARTÍCULO 14. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** Los proyectos de inversión de

que trata esta ley no serán objeto del incentivo cuando para su financiación consideren o reciban otros incentivos o subsidios por el Estado con la misma finalidad.

ARTÍCULO 15. <Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006**> Para el manejo del incentivo a la Pequeña, Mediana y Grande Producción Ganadera, la CNCA y Finagro, como administrador del programa, distinguirán tres eventos a saber: La elegibilidad, el otorgamiento y el pago.

ARTÍCULO 16. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** Mediante la elegibilidad Finagro define y comunica si el proyecto de inversión presentado a su consideración por un Fondo Ganadero y el solicitante pueden ser objeto y sujeto del incentivo.

La elegibilidad de un proyecto de inversión será determinada, a solicitud expresa del interesado, una vez se haya establecido la disponibilidad presupuestal de recursos, evaluado sus características técnicas, financieras, de costo, ambientales y de organización, y verificado el cumplimiento de las condiciones generales señaladas para el efecto en esta ley y las particulares indicadas por la CNCA y Finagro.

PARÁGRAFO 1o. Dentro del lapso de un año, una persona, natural o jurídica, no podrá ser sujeto elegible para el reconocimiento del incentivo por más de una vez, contado a partir de la fecha de la comunicación de elegibilidad.

PARÁGRAFO 2o. Las solicitudes presentadas para la elegibilidad, otorgamiento y pago del Incentivo, no constituye ejercicio del derecho de petición, ni su recepción, estudio o definición, implican actuaciones de carácter administrativo ni dan derecho a recursos de esta naturaleza.

ARTÍCULO 17. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** En la comunicación de elegibilidad se indicará, entre otros, el monto del Incentivo, la vigencia de la elegibilidad y las condiciones generales y particulares cuyo cumplimiento habrá de evidenciarse por el solicitante del Incentivo, para que el mismo pueda ser otorgado.

ARTÍCULO 18. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** El no cumplimiento de las condiciones generales y particulares que ha de evidenciar el solicitante del incentivo para acceder a su otorgamiento, dentro de la vigencia señalada en la comunicación de elegibilidad, hará perder la validez y efectos de ésta.

No obstante, sin perjuicio de las normas presupuestales, Finagro podrá ampliar el período de su vigencia, por una sola vez, cuando ocurran situaciones de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobadas conforme al reglamento.

ARTÍCULO 19. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** Dentro de la facultad que tiene la CNCA de establecer los montos, modalidades y condiciones de los proyectos de inversión objeto del incentivo a la Pequeña, Mediana y Grande Producción Ganadera, la misma podrá, en adición con lo señalado en esta ley, regular la elegibilidad de predios, determinar el porcentaje de reconocimiento del incentivo y definir montos máximos para los mismos, los cuales en ningún momento podrán ser inferiores a los señalados en el artículo **12** de la presente ley.

ARTÍCULO 20. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** Mediante el otorgamiento, Finagro reconocerá el derecho al incentivo a la Pequeña, Mediana y Grande Producción Ganadera a favor del ejecutor de un proyecto de inversión, cuando éste haya evidenciado el cumplimiento de los términos y condiciones estipulados en la comunicación de elegibilidad.

PARÁGRAFO. El otorgamiento del incentivo se produce con la expedición del título mediante el cual se reconoce el Certificado de incentivo a la Pequeña, Mediana y Grande Producción Ganadera.

ARTÍCULO 21. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** Mediante el pago, Finagro hace efectivo el incentivo a la Pequeña, Mediana y Grande Producción Ganadera otorgado, para lo cual procederá con sujeción al situado de fondos que en su tesorería haya efectuado la Nación.

PARÁGRAFO. El abono del incentivo a la Capitalización Ganadera, ICG, se efectuará el segundo día hábil de la semana siguiente a la fecha de expedición de la comunicación de otorgamiento y pago por parte de Finagro, la cual se entregará a las oficinas centralizadoras de redescuento conjuntamente con la "proyección de vencimientos semanales" y en esta proyección se incluirá el valor de los intereses que se deberán cancelar por la parte redescontada del valor del Incentivo a la Capitalización Ganadera, ICG, que se abonará. Igualmente en el informe diario de vencimientos que se entregará el día anterior a los mismos, se incluirá el valor de los intereses citados. Una vez se realice el abono del incentivo a la Capitalización Ganadera, ICG, Finagro generará una nota crédito por cada operación que haya sido beneficiada con el abono y el nuevo plan de amortización del saldo de capital que queda redescontado, los cuales estarán disponibles a primera hora del día hábil siguiente en el área de crédito y cartera.

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de abono del valor del incentivo a la Capitalización Ganadera, ICG, al Fondo Ganadero, éste deberá aplicar el abono respectivo al saldo de capital del crédito redescontado con el cual se financió el proyecto e informar simultáneamente al beneficiario tal hecho, indicándole el nuevo plan de amortización del saldo del crédito. De comprobarse demoras en la aplicación de los recursos financieros, Finagro informará el hecho a la Superintendencia Bancaria.

ARTÍCULO 22. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** Finagro en su calidad de administrador de los recursos destinados al programa de incentivo a la Pequeña, Mediana y Grande Producción Ganadera y los Fondos Ganaderos, dentro de las acciones de evaluación, aprobación y seguimiento de los créditos y del control de sus correspondientes inversiones, verificarán, según les corresponda, el cumplimiento de las condiciones de elegibilidad, de otorgamiento y pago del Incentivo, de conformidad con los términos reglamentados por la CNCA.

ARTÍCULO 23. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** La CNCA y Finagro, en los ámbitos de sus competencias establecerán las condiciones, términos y formalidades requeridas para la plena operatividad del incentivo.

ARTÍCULO 24. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** Finagro podrá adelantar la difusión, administración y verificación de la elegibilidad, otorgamiento y pago del incentivo a la Pequeña, Mediana y Grande Producción Ganadera directamente o contratar dichos servicios con los Fondos Ganaderos, bajo su supervisión.

ARTÍCULO 25. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** Corresponde a la Entidad encargada de inspeccionar, vigilar y controlar a los Fondos Ganaderos, establecer los sistemas para determinar la reserva para la reposición de semovientes, señalada en el artículo **14** de la Ley **363 de 1997**.

ARTÍCULO 26. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** Los miembros de las Juntas Directivas y los Gerentes de los Fondos Ganaderos que efectúen operaciones de crédito redescontables ante Finagro, responderán penal y patrimonialmente por aquellas operaciones que se aprueben fraudulentamente y que vayan en deterioro del patrimonio del Fondo Ganadero e indirectamente de

Finagro.

ARTÍCULO 27. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** Los Fondos Ganaderos sin excepción, tendrán un término de un (1) año, contado a partir de la vigencia de la presente ley, para implementar la compraventa de la totalidad del ganado que negocie, mediante el pesaje a través de básculas. De esto el Revisor Fiscal, informará trimestralmente a la entidad que ejerza el control y vigilancia del respectivo Fondo Ganadero.

ARTÍCULO 28. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** Para que los Fondos Ganaderos puedan efectuar operaciones de redescuento de operaciones de crédito ante Finagro, deberán tener por lo menos un depositario por cada cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales vigentes (s.m.l.m.v.), que compongan su patrimonio líquido, según certificación expedida por el Revisor Fiscal, con base en el Balance General, con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.

ARTÍCULO 29. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** Los Fondos Ganaderos que no se acojan a las disposiciones anteriores podrán convertirse en Sociedades Anónimas de acuerdo con la decisión de los accionistas y por lo tanto no tendrán derecho a los beneficios de esta ley.

ARTÍCULO 30. *Ley derogada por el artículo 3 de la **Ley 1094 de 2006*** La presente ley rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

El Presidente del honorable Senado de la República,
MARIO URIBE ESCOBAR.

El Secretario General del honorable Senado de la República,
MANUEL ENRÍQUEZ ROSERO.

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,
BASILIO VILLAMIZAR TRUJILLO.

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,
ANGELINO LIZCANO RIVERA.

REPUBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL

Publíquese y cúmplase.
Dada en Bogotá, D. C., a 3 de agosto de 2001.

ANDRÉS PASTRANA ARANGO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,
JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN.

El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural,
RODRIGO VILLALBA MOSQUERA.

LEY 0675 DE 2001

LEY 675 DE 2001



LEY 675 DE 2001

(agosto 3 de 2001)

Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

Notas de Vigencia

Modificado por la **Ley 1564 de 2012**, publicado en el Diario Oficial No. 48489 del Jueves, 12 de julio de 2012: "por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones".
Literal c) corregido por el artículo 17 del **Decreto 1736 de 2012**, publicado en el Diario Oficial No. 48525 del viernes, 17 de agosto de 2012.

Modificado por el **Decreto 1380 de 2002**, publicado en el Diario Oficial No. 44862, de 11 de julio de 2002, "Por el cual se prorroga el término establecido en el artículo 86 de la Ley 675 de 2001".

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

**TITULO I
GENERALIDADES**

**CAPITULO I
OBJETO Y DEFINICIONES**

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 comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

Artículo declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318-02 de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrón Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

ARTÍCULO 2o. PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA LEY. 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 al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

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

5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

ARTÍCULO 3o. DEFINICIONES. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

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

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

Nota de Vigencia

Artículo reglamentado por el **Decreto 1060 de 2009**, expedido el 31 de Marzo de 2009.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrón Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

"Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa".

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

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y

utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

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

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

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

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

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

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

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos

para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

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

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Inciso declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-738-02** de 11 de septiembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra, "únicamente por los cargos analizados".

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

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

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

– Aparte en letra *itálica* de este inciso declarado EXEQUIBLE, únicamente por el cargo analizado por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-782-04** de 18 de agosto de 2004, Magistrado Ponente Dr. Rodrigo Uprimny Yepes.

– Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-522-02** de 10 de julio de 2002, Magistrado Ponente Dr. Jaime Córdoba Triviño.

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 del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

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

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

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

CAPITULO II.

DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

ARTÍCULO 5o. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su

nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.

5. La 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 del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.

6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.

7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.

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

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

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

PARÁGRAFO 4o. El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.

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.

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

ARTÍCULO 7o. CONJUNTOS INTEGRADOS POR ETAPAS. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, 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 conjunto se determinarán con carácter definitivo.

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

PARÁGRAFO. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.

CONCORDANCIAS

DECRETO 1469 DE 2010

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 al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la

escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.

CAPITULO III.

DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTÍCULO 9o. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extingue 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. 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.

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

ARTÍCULO 11. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.

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

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

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

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

CAPITULO IV.

DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO.

ARTÍCULO 13. RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA. Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.
2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de

propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- La Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre el aparte subrayado por ineptitud de la demanda, mediante Sentencia **C-176-04** de 2 de marzo de 2004, Magistrado Ponente Dr. Clara Inés Vargas Hernández.

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

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

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

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.

CAPITULO V.

DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

ARTÍCULO 16. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

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

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Parágrafo declarado EXEQUIBLE, por los cargos analizados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-944-03** de 15 de octubre de 2003, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra.

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

ARTÍCULO 17. DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al régimen de la presente ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas.

Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

PARÁGRAFO. Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se someti al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- La Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre el parágrafo por ineptitud de la demanda, mediante Sentencia **C-937-03** de 15 de octubre de 2003, Magistrado Ponente Dr. Rodrigo Escobar Gil.

ARTÍCULO 18. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

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

En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas

dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

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

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

CAPITULO VI.

DE LOS BIENES COMUNES.

ARTÍCULO 19. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

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

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

PARÁGRAFO 2o. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así

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

Nota de Vigencia

Artículo reglamentado por el **Decreto 1060 de 2009**, expedido el 31 de Marzo de 2009.

ARTÍCULO 20. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- La Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre el aparte subrayado por ineptitud de la demanda, mediante Sentencia **C-176-04** de 2 de marzo de 2004, Magistrado Ponente Dr. Clara Inés Vargas Hernández.

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

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

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

reglamento de propiedad horizontal.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Mediante Sentencia **C-738-02** de 11 de septiembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra, la Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre este artículo por ineptitud de la demanda.

ARTÍCULO 21. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

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

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Mediante Sentencia **C-738-02** de 11 de septiembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra, la Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre este artículo por ineptitud de la demanda.

ARTÍCULO 22. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitará el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

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

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

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Mediante Sentencia **C-738-02** de 11 de septiembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra, la Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre este artículo por ineptitud de la demanda.

ARTÍCULO 23. RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
2. No cambiar su destinación.
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

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

PARÁGRAFO 2o. En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.

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.

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

PARÁGRAFO 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.

CAPITULO VII.

DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

ARTÍCULO 25. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Numeral 2. declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-522-02** de 10 de julio de 2002, Magistrado Ponente Dr. Jaime Córdoba Triviño.

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

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Numeral 3. declarado EXEQUIBLE, únicamente por el cargo analizado por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-782-04** de 18 de agosto de 2004, Magistrado Ponente Dr. Rodrigo Uprimny Yepes.

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.

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

ARTÍCULO 27. FACTORES DE CÁLCULO EN EDIFICIOS O CONJUNTOS DE USO MIXTO Y EN LOS CONJUNTOS COMERCIALES. En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.

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

ARTÍCULO 28. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- La Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre el aparte subrayado por ineptitud de la demanda, mediante Sentencia **C-176-04** de 2 de marzo de 2004, Magistrado Ponente Dr. Clara Inés Vargas Hernández.

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo.
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal 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.

CAPITULO VIII.

DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES.

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 la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes 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.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Inciso 3o. declarado EXEQUIBLE, por el cargo formulado, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-376-04** de 27 de abril de 2004, Magistrado Ponente Dr. Alvaro Tafur Galvis.

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.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Inciso 4o. declarado EXEQUIBLE, por el cargo examinado en la sentencia, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-408-03** de 22 de mayo de 2003, Magistrado Ponente Dr. Jaime Araujo Rentería.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

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

ARTÍCULO 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 Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Inciso 1o. declarado EXEQUIBLE, por el cargo analizado, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-153-04** de 24 de febrero de 2004, Magistrado Ponente Dr. Alvaro Tafur Galvis.

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 lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

ARTÍCULO 31. SECTORES Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

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

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

CAPITULO IX.

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA.

ARTÍCULO 32. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los

asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Apartes subrayados declarados EXEQUIBLES, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

"Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa".

PARÁGRAFO. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

Las propiedades horizontales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no posean medidor individual para las unidades privadas que la integran, podrán instalarlos si lo aprueba la asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes privados que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes del respectivo edificio o conjunto.

Nota de Vigencia

Artículo reglamentado por el **Decreto 1060 de 2009**, expedido el 31 de Marzo de 2009.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- La Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre el aparte subrayado de este inciso por ineptitud de la demanda, mediante Sentencia **C-176-04** de 2 de marzo de 2004, Magistrado Ponente Dr. Clara Inés Vargas Hernández.

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 1333 de 1986.

Notas Jurisprudencia

Corte Constitucional

-- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por los cargos analizados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-812-09 de 18 de noviembre de 2009, Magistrado Ponente Dr. Mauricio González Cuervo.

Destaca el editor:

‘La hipótesis de que las zonas comunes se aprovechen con actividades ajenas al objeto social de la persona jurídica de propiedad horizontal no se deriva del contenido de la norma demandada sino de su aplicación, lo que, para efectos tributarios en general, debe ser controlado por las autoridades tributarias, especialmente las municipales, con el fin de dar pleno cumplimiento al principio de eficiencia en la materia. Debe declararse la exequibilidad de la norma en relación con las actividades propias del objeto social de la sociedad de propiedad horizontal, debido a que tales actividades, por su finalidad, no se consideran comerciales y, por tanto, no pueden constituirse en hecho generador de tal tributo.

‘En el análisis que nos ocupa, el Legislador no está excluyendo a una persona jurídica que, por su naturaleza y objeto social, deba ser sujeto pasivo del impuesto de industria y comercio, sino a un ente de derecho de naturaleza civil y sin ánimo de lucro, en relación con las actividades propias de su objeto social, las cuales, difieren esencialmente de las actividades de índole industrial, comercial o de servicios.

‘En suma, la disposición demandada no establece una exención en la condición de contribuyente de una persona jurídica surgida de la propiedad horizontal, sino la exclusión de las actividades que corresponde realizar a éstas, de la calidad de hecho gravable del impuesto de industria y comercio.

Exclusión fundada, además, en razones de justicia y equidad.’

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

ARTÍCULO 34. RECURSOS PATRIMONIALES. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiere o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

ARTÍCULO 35. FONDO DE IMPREVISTOS. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

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

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

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

ARTÍCULO 36. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.

CAPITULO X.

DE LA ASAMBLEA GENERAL.

ARTÍCULO 37. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las

condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Inciso CONDICIONALMENTE exequible Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Inciso 2o. declarado CONDICIONALMENTE EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-522-02** de 10 de julio de 2002, Magistrado Ponente Dr. Jaime Córdoba Triviño, "en el entendido que cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, sólo para las decisiones de contenido económico conforme a lo expresado en la parte motiva de la sentencia".

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

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Apartes subrayados declarados EXEQUIBLES, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

"Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa".

ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

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

Nota Jurisprudencia

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-474-04** de 18 de mayo de 2004, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra.

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

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

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

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

6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 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; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

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

PARÁGRAFO 1o. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones 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.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

"Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa".

PARÁGRAFO 2o. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

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 las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).

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

ARTÍCULO 41. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 42. REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

"Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa".

PARÁGRAFO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

ARTÍCULO 43. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

Notas Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

"Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa".

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

ARTÍCULO 44. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior.

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

"Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa".

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

ARTÍCULO 45. QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y

tomar decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomar decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad *sic, texto repetido* representados en la respectiva sesión.

***Nota Jurisprudencia ***

Corte Constitucional

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

"Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa".

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

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

Notas Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-738-02** de 11 de septiembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra, "en los términos del fundamento jurídico número 14 de la parte considerativa de la presente sentencia y solamente en relación con los cargos analizados en la presente decisión".

El mismo fallo establece "y declararse INHIBIDA respecto de las acusaciones formuladas contra esta misma disposición por violación del artículo 83 de la Constitución Política y de las normas constitucionales sobre quórum y mayorías deliberatoria y decisoria en la cámaras legislativas."

El numeral 14 dice: "14. Para el examen de constitucionalidad de la anterior disposición, es necesario tener en cuenta las decisiones previas de la Corporación, especialmente las adoptadas mediante las sentencias C-488-02 y C-522-02 de 2002. En efecto, conforme al primero de estos fallos, las disposiciones de orden público contenidas en la Ley 675 de 2001 modifican automáticamente los reglamentos de propiedad horizontal vigentes al entrar a regir la nueva ley, si la modificación voluntaria llevada a cabo por la asamblea del respectivo edificio o conjunto no se hubiere hecho en el plazo máximo de un año, prorrogable por seis meses más, contado a partir de tal entrada en rigor. Conforme al segundo, en las asambleas generales de los conjuntos o edificios destinados a vivienda sometidos al régimen de propiedad horizontal, las decisiones de contenido no económico se adoptarán siguiendo la fórmula una unidad un voto, y sólo las que sólo tienen tal contenido podrán tomarse por las reglas basadas en índices de copropiedad.

De esta manera, en cuanto la norma que ahora se acusa contiene reglas relativas a quórum y mayorías para deliberar y decidir en las reuniones de las asambleas generales de los conjuntos o edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal, reglas que se establecen acudiendo al coeficiente de copropiedad de cada propietario de unidades privadas, debe entenderse, conforme a lo decidido en la mencionada sentencia C-522-02 de 2002, que tales reglas, en las copropiedades destinadas a vivienda, sólo se aplican para la adopción de decisiones de contenido económico.

No obstante, en relación con las decisiones de contenido no económico en las copropiedades destinadas a vivienda, las reglas contenidas en el artículo que ahora se examina sigue teniendo aplicación en cuanto establece mayorías mínimas y máximas, pero ahora deben entenderse no referidas al índice de copropiedad, sino al número de votos emitidos, sobre la base de la fórmula "una unidad un voto". Es decir, donde la disposición contenida en el artículo 45 dice que el quórum para sesionar será "un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad", el condicionamiento introducido al párrafo 2º del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 por la Sentencia C-522-02 de 2002 impone entender que tal quórum deliberatorio se conformará con un número plural de propietarios de unidades privadas que represente por lo menos, más de la mitad de las unidades. Y donde el mismo artículo indica que la asamblea de copropietarios "tomar decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión" debe entenderse que, tratándose de decisiones de contenido no económico en conjuntos o edificios destinados a vivienda, la mayoría decisoria se conforma con la mitad más uno de los votos correspondientes las unidades presentes o representadas en la reunión."

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 integran el edificio o conjunto:

Notas Jurisprudencia

Corte Constitucional
- La Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre el aparte subrayado por ineptitud de la demanda, mediante Sentencia C-176-04 de 2 de marzo de 2004, Magistrado Ponente Dr. Clara Inés Vargas Hernández.

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.

10. Liquidación y disolución.

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

Nota Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Mediante Sentencia **C-738-02** de 11 de septiembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra, la Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre este artículo.

ARTÍCULO 47. ACTAS. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

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

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

Notas Jurisprudencia

Corte Constitucional

- Apartes subrayados declarados EXEQUIBLES, por los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-318-02** de 2 de mayo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra; "bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia."

"Igualmente, se declara la exequibilidad de las normas acusadas bajo el entendido de que, cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa".

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.

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.

Nota Vigencia

