 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA			
	PONENCIA			
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO-FT-12	Serie:

INFORME DE PONENCIA


PROYECTO DE ACUERDO No. 113 DEL 01 DE OCTUBRE DE 2025

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CREA EL CONCEJO MUNICIPAL Y LOS
CONSEJOS ZONALES DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MUNICIPIO DE
BUCARAMANGA, SE CREA EL SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SE
DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Concejal Autor
JOSE DAVID CAVANZO ORTIZ
Partido Cambio Radical

Concejal Ponente
DIEGO ARMANDO LOZADA TRUJILLO
Partido Alianza Social Independiente - ASI

COMISIÓN TERCERA PERMANENTE
OCTUBRE DE 2025

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	PONENCIA				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO-FT-12	Serie:	Página 2 de 7

Honorables Concejales
COMISIÓN TERCERA PERMANENTE
CONCEJO DE BUCARAMANGA
 Ciudad

Asunto: Informe de ponencia PROYECTO DE ACUERDO No. 113 DEL 01 DE OCTUBRE DE 2025 **“POR MEDIO DEL CUAL SE CREA EL CONCEJO MUNICIPAL Y LOS CONSEJOS ZONALES DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, SE CREA EL SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Honorables concejales, el suscrito concejal designado como ponente mediante memorial expedido por la Presidencia del Concejo, se permite dejar en consideración de la **COMISIÓN TERCERA PERMANENTE Y PLENARIA DEL CONCEJO DE BUCARAMANGA**, informe de ponencia con fundamento en las siguientes consideraciones:

1. OBJETO


La presente propuesta normativa busca definir los lineamientos para la creación del Consejo de Propiedad Horizontal, concebido como un órgano consultivo y asesor de la Administración Municipal y de las Juntas Administradoras Locales (JAL), en todo lo relacionado con políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren a las comunidades organizadas bajo el régimen de propiedad horizontal en Bucaramanga.

Asimismo, pretende promover un espacio de diálogo y participación ciudadana que fomente la discusión constante sobre los asuntos de propiedad horizontal, entendidos como parte esencial del ejercicio democrático.

Finalmente, la iniciativa busca establecer un sistema de información de propiedad horizontal, que permita disponer de datos precisos y actualizados sobre el número de copropiedades existentes en Bucaramanga, sus unidades y sus representantes legales.

2. JUSTIFICACIÓN

En los últimos años, el Municipio de Bucaramanga ha evidenciado una transformación sustancial en su modelo de ocupación territorial, marcada por un crecimiento sostenido de

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	PONENCIA				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO-FT-12	Serie:	Página 3 de 7

la propiedad horizontal como principal forma de organización habitacional. Este fenómeno responde a factores como la limitación del suelo urbano disponible, la necesidad de densificación, la búsqueda de entornos seguros y la oferta de proyectos con servicios comunales integrados.

Según estimaciones del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol Santander), más del 70% de los proyectos de vivienda desarrollados en los últimos años en el área metropolitana de Bucaramanga se adelantan bajo el régimen de propiedad horizontal. En la actualidad, se calcula que existen más de 3.000 copropiedades formalmente constituidas en la ciudad, cifra que continúa en aumento conforme avanza la urbanización vertical.

Este crecimiento, si bien refleja un desarrollo inmobiliario positivo, también ha generado nuevos retos sociales, administrativos y de convivencia que requieren atención institucional. Entre ellos se encuentran la adecuada gestión de los conjuntos residenciales, la formación de administradores y copropietarios, la resolución pacífica de conflictos, la articulación con las autoridades locales y la planeación urbana basada en información actualizada y confiable.

Pese a la relevancia de este sector, no existe actualmente en Bucaramanga un órgano consultivo o de participación que permita canalizar las necesidades, propuestas y problemáticas de las comunidades organizadas bajo el régimen de propiedad horizontal. Esta ausencia dificulta la interlocución con la Administración Municipal y con las Juntas Administradoras Locales (JAL), así como la formulación de políticas públicas acordes con la realidad de este modelo de vida urbana.


3. MARCO JURÍDICO

En el presente acápite se desarrollarán los fundamentos que sustentan jurídicamente la presente iniciativa.

- **Marco Constitucional:**

1. Constitución Política de Colombia (1991):

Artículo 1. Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	PONENCIA				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO-FT-12	Serie:	Página 4 de 7

Artículo 38. Se garantiza el derecho de la libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en sociedad.

Artículo 103. (...) El Estado contribuirá a la organización, promoción y capacitación de las asociaciones profesionales, cívicas, sindicales, comunitarias, juveniles, benéficas o de utilidad común no gubernamentales, sin detrimento de su autonomía con el objeto de que constituyan mecanismos democráticos de representación en las diferentes instancias de participación, concertación, control y vigilancia de la gestión pública que se establezcan.

Artículo 133. Los miembros de cuerpos colegiados de elección directa representan al pueblo, y deberán actuar consultando la justicia y el bien común. El elegido es responsable políticamente ante la sociedad y frente a sus electores del cumplimiento de las obligaciones propias de su investidura.

Artículo 287. Reconoce la autonomía de las entidades territoriales para gobernarse por sus propias autoridades, ejercer competencias y administrar recursos.

Artículo 313. El Concejo Municipal tiene funciones normativas como “reglamentar los usos del suelo” y promover el bienestar.

- **Marco Legal:**

1. Ley 675 de 2001:


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

Artículo 76. Autoridades internas. Son autoridades internas de las unidades inmobiliarias cerradas: 1. La Asamblea de copropietarios. 2. La Junta Administradora, cuando esta exista; conformada democráticamente por los copropietarios o moradores que tendrán los derechos previstos en los reglamentos de la respectiva unidad inmobiliaria. 3. El Administrador de la unidad, quien podrá solicitar auxilio de la fuerza pública para el desempeño de sus funciones.

Artículo 77. Solución de conflictos. Los conflictos de convivencia se tratarán conforme con lo dispuesto en el artículo 58 de la presente ley.

2. Ley 1551 de 2012:

Artículo 3 literal g) Participación. Las autoridades municipales garantizarán el acceso de los ciudadanos a lo público a través de la concertación y cooperación para que tomen

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	PONENCIA				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO-FT-12	Serie:	Página 5 de 7

parte activa en las decisiones que inciden en el ejercicio de sus derechos y libertades políticas, con arreglo a los postulados de la democracia participativa, vinculando activamente en estos procesos a particulares, organizaciones civiles, asociaciones residentes del sector y grupos de acción comuna.

3. Acuerdos Municipales:

Acuerdo Municipal No. 031 del 09 de octubre de 2018 por medio del cual se establece el reglamento interno del Concejo Municipal de Bucaramanga y se deroga el Acuerdo No. 022 del 7 de diciembre de 2016.

Acuerdo Municipal No. 013 del 30 de abril de 2003 por medio del cual se reconoce las autorías y ponencias de los Proyectos de Acuerdo.

4. ANÁLISIS DE IMPACTO FISCAL DE LA NORMA


De conformidad al artículo 7 de la Ley 819 de 2003 se constata que el presente proyecto de acuerdo **NO tiene impacto fiscal** dado que se trata de una iniciativa que no eroga gasto y que, por el contrario, lo único que busca es establecer el ejercicio de competencias y funciones públicas a cargo de entidades del sector central del municipio.

5. CONSIDERACIÓN DE LA PONENCIA

En los últimos años, Bucaramanga ha experimentado un crecimiento acelerado de la propiedad horizontal, convirtiéndose en uno de los principales modelos de ocupación y organización del espacio urbano. De acuerdo con cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol Santander), más del 70% de los nuevos proyectos de vivienda en el área metropolitana se desarrollan bajo este régimen, y actualmente existen más de 3.000 copropiedades formalmente constituidas en la ciudad.

Este fenómeno responde a la alta demanda de vivienda en altura, la escasez de suelo disponible y la búsqueda de entornos seguros y con servicios comunes. Sin embargo, el rápido incremento de conjuntos residenciales ha traído consigo nuevos retos sociales, administrativos y urbanísticos, entre los que destacan los conflictos de convivencia, la sobrecarga de infraestructura, la falta de articulación institucional y la necesidad de una representación efectiva de este sector ante la administración municipal.

En este contexto, se hace imperativo crear un espacio institucional y participativo que permita atender de manera integral las problemáticas y oportunidades derivadas de la

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	PONENCIA				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO-FT-12	Serie:	Página 6 de 7

vida en propiedad horizontal. La creación del Consejo de Propiedad Horizontal de Bucaramanga se propone como un órgano consultivo y asesor, capaz de articular las inquietudes de las comunidades con las decisiones de la Administración Municipal y las Juntas Administradoras Locales (JAL), fortaleciendo la gobernanza urbana y la participación ciudadana.

Este Consejo no solo permitirá canalizar las necesidades de miles de familias que viven bajo este régimen, sino que además fomentará la formulación de políticas públicas inclusivas, promoverá la capacitación y profesionalización de administradores y copropietarios, y servirá como mecanismo de concertación y diálogo social frente a los desafíos de convivencia, sostenibilidad y desarrollo urbano.

De igual manera, la propuesta contempla la creación de un Sistema de Información de Propiedad Horizontal, herramienta clave para la planeación y gestión del territorio. Este sistema permitirá a la Alcaldía contar con datos actualizados sobre el número de copropiedades, sus características, unidades privadas, representantes legales y ubicación geográfica, contribuyendo así a una toma de decisiones más eficiente y basada en evidencia.


En suma, la constitución del Consejo de Propiedad Horizontal representa una respuesta oportuna y necesaria ante la transformación del modelo habitacional de Bucaramanga, consolidando un escenario de participación democrática, planificación moderna y convivencia ciudadana, coherente con la visión de una ciudad sostenible, ordenada y con ciudadanía activa.

6. SENTIDO DE LA PONENCIA

Tras analizar el contenido del proyecto, esta ponencia encuentra fundados los motivos de conveniencia, necesidad y oportunidad que respaldan la propuesta.

En primer lugar, la creación del Consejo permitirá dar voz institucional a un sector social amplio y activo, que hoy carece de un canal formal de interlocución con el Estado local. La vida en propiedad horizontal plantea retos en materia de convivencia, administración, seguridad, movilidad y sostenibilidad que requieren ser abordados con visión técnica, participación y corresponsabilidad ciudadana.

En segundo lugar, la existencia de un espacio consultivo permanente fortalecerá la gobernanza local, contribuyendo a que la Alcaldía y las JAL cuenten con insumos reales para la toma de decisiones sobre temas que afectan a miles de familias bumanguesas.

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	PONENCIA				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO-FT-12	Serie:	Página 7 de 7

En tercer lugar, el Sistema de Información de Propiedad Horizontal representa una herramienta fundamental para la planeación del territorio, al permitir la actualización continua de datos sobre copropiedades, infraestructura y actores sociales, garantizando políticas basadas en evidencia.

Por último, la iniciativa se alinea con los principios constitucionales de participación ciudadana, descentralización y democracia local, consagrados en los artículos 1, 2 y 103 de la Constitución Política, y con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal en Colombia.

En virtud de las consideraciones expuestas, me permito presentar ante los Honorables concejales miembros de la **COMISIÓN TERCERA PERMANENTE Y PLENARIA DEL CONCEJO DE BUCARAMANGA, PONENCIA POSITIVA** al PROYECTO DE ACUERDO No. 113 DEL 01 DE OCTUBRE DE 2025 **“POR MEDIO DEL CUAL SE CREA EL CONCEJO MUNICIPAL Y LOS CONSEJOS ZONALES DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, SE CREA EL SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

7. PROPOSICIÓN

Con fundamento en lo anterior, dejo en consideración de la Honorable **COMISIÓN TERCERA PERMANENTE Y PLENARIA DEL CONCEJO DE BUCARAMANGA**, informe de ponencia positivo y solicito su voto **POSITIVO** para la **APROBACIÓN EN PRIMER Y SEGUNDO DEBATE** al PROYECTO DE ACUERDO No. 113 DEL 01 DE OCTUBRE DE 2025 **“POR MEDIO DEL CUAL SE CREA EL CONCEJO MUNICIPAL Y LOS CONSEJOS ZONALES DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, SE CREA EL SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Presentado por,


DIEGO ARMANDO LOZADA TRUJILLO
 Concejale de Bucaramanga
 Partido Avanza Social Independiente - ASI

RAJ: CM - Contratista UAN
APD: KTVG- Contratista UAN