

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA			
	PROYECTO DE ACUERDO			
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO- FT-06	Serie:

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

POR MEDIO DEL CUAL SE CREA EL CONSEJO 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

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Honorables concejales:

Las propiedades horizontales (PH) son fundamentales en el desarrollo de las ciudades por su impacto en el ordenamiento territorial, el aprovechamiento del suelo y la convivencia urbana. En Bucaramanga no es la excepción, máxime, cuando la ubicación de nuestro municipio limita la expansión territorial, y, en contraste, la propiedad horizontal brinda una solución a los problemas generados por la misma densidad poblacional.

La Ley de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001) regula la vida en comunidad, estableciendo normas para el uso de áreas comunes, administración, seguridad y resolución de conflictos, lo cual mejora la calidad de vida de los residentes; sin embargo, en Bucaramanga no existe un Acuerdo Municipal que vincule formalmente la representación de las propiedades horizontales o que permita su participación en la toma de decisiones de la Administración Municipal, frente a asuntos relacionados con las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los asuntos concernientes de estas comunidades.

El municipio de Bucaramanga se encuentra dividido policialmente en tres Estaciones de Policía, cuya jurisdicción corresponden a Norte, Centro y Sur, lo cual facilita una reacción más inmediata y acompañamiento constante por parte de la Policía Nacional en cabeza de los Comandantes de Estación garantizando así la sana convivencia y la corresponsabilidad para la seguridad en cada una de estas zonas de la ciudad.

De acuerdo al reporte suministrado por el aplicativo Sistema de información para la gestión y atención a la población del INVISBU (SIGAPI), en nuestra ciudad se han registrado 1.558 propiedades horizontales, cifra importante a tener en cuenta para la participación y visibilidad ciudadana en temas que afecten sus intereses comunes; pero que además, demanda seguir actualizando estas cifras mediante la inscripción y sistematización de cada copropiedad horizontal en el municipio junto con la cantidad de unidades residenciales, comerciales e industriales que la integran.

II. OBJETO DEL PROYECTO DE ACUERDO

La presente iniciativa normativa tiene como objetivo establecer los lineamientos del Consejo de Propiedad Horizontal como ente consultivo y asesor de la Administración Municipal y de las Juntas Administradoras Locales (JAL), en las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas, que involucren los temas concernientes a las comunidades vinculadas con la propiedad horizontal de Bucaramanga. Además, generar un espacio que invite y contribuya a la discusión en torno a los temas de propiedad horizontal, cuyo debate permanente es condición inherente al ejercicio mismo de la ciudadanía. Por último, crear el sistema de propiedad horizontal para contar con información real y actualizada de la cantidad de copropiedades en Bucaramanga y sus unidades, así como de su representación legal.

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	PROYECTO DE ACUERDO				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO- FT-06	Serie:	Página 2 de 12

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

III. MARCO JURÍDICO

- **MARCO CONSTITUCIONAL:**

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.

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:**

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.

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	PROYECTO DE ACUERDO				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO- FT-06	Serie:	Página 3 de 12

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

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.

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 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.

Acuerdos Municipales:

1. 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.
2. 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.

IV. ANÁLISIS DE IMPACTO FISCAL DE LA NORMA

El presente Proyecto de Acuerdo no tiene impacto fiscal, toda vez que su implementación no demanda recursos en los cuales deba recurrir el municipio atendiendo lo preceptuado en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003.

V. CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta que a la fecha no existe un Acuerdo Municipal que permita la representación de las propiedades horizontales frente a las decisiones de la Administración Municipal, así como en la creación de las políticas públicas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los asuntos concernientes de estas comunidades; se hace importante y perentorio garantizar a las propiedades horizontales, espacios o escenarios que les permitan participar en la construcción de ciudad y así mejorar las condiciones de su entorno, calidad de vida y desarrollo en comunidad.

Finalmente, la creación de los Consejos de Propiedad Horizontal tiene como fin: asesorar, coordinar e impulsar políticas públicas locales para mejorar la gobernanza de la propiedad horizontal, sin invadir funciones privadas ni judiciales.

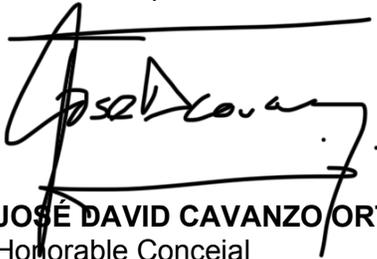
 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	PROYECTO DE ACUERDO				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO- FT-06	Serie:	Página 4 de 12

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

VI. PROPOSICIÓN

Por lo anterior, solicito a los Honorables Concejales de Bucaramanga dar trámite al presente Proyecto de Acuerdo "POR MEDIO DEL CUAL SE CREA EL CONSEJO 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,



JOSÉ DAVID CAVANZO ORTIZ
Honorable Concejal
Partido Cambio Radical

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA			
	PROYECTO DE ACUERDO			
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO- FT-06	Serie:

PROYECTO DE ACUERDO No. 113 DE 2025 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

EL CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

En ejercicio de sus funciones constitucionales y legales, especialmente las previstas en el artículo 313 de la Constitución Política de 1991, los artículos 31, 32, 71 al 82 de la Ley 136 de 1994, Ley 1431 de 2011, Ley 1437 de 2011, Ley 1551 de 2012, Ley 1755 de 2015, Ley 1904 de 2018, Ley 1909 de 2018 y demás normas concordantes.

CONSIDERANDOS

- a) Que según el artículo 312 de la Constitución Política, modificado por el artículo 5 del Acto Legislativo 01 de 2007, "En cada municipio habrá una Corporación político-administrativa elegida popularmente para períodos de cuatro (4) años que se denominará Concejo Municipal, integrada por no menos de 7 ni más de 21 miembros, según lo determine la Ley, de acuerdo con la población respectiva. Esta Corporación podrá ejercer control político sobre la Administración Municipal".
- b) Que corresponde a los Concejos ejercer las atribuciones que enumera la Constitución Política en su artículo 313, así como las que a su vez señalan la Ley 136 de 1994, Ley 617 de 2000, Ley 974 de 2005, Ley 1431 de 2011, Ley 1437 de 2011, Ley 1551 de 2012, Ley 1755 de 2015 y las demás que la Constitución y la ley le asignen.
- c) Que el artículo 72 del Decreto 1333 de 1986 en concordancia con el artículo 31 de la Ley 136 de 1994 "Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los Municipios" establece: "artículo 31°. - Reglamento. Los Concejos expedirán un reglamento interno para su funcionamiento. Dicho reglamento establece el procedimiento que se debe seguir para la iniciativas normativas que presenten los concejales, como autores o coautores, surtan el debido trámite tanto en comisión como en sesión plenaria para que dicha iniciativa normativa, si así lo fuere, se convierta en Acuerdo Municipal.
- d) Que la Ley 675 de 2001 tiene por objeto regular de forma especial todo lo concerniente con la propiedad horizontal en Colombia garantizando la seguridad, la convivencia pacífica, así como la función social de la propiedad.
- e) Que la Ley 1551 de 2012 Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios, establece en su artículo tercero la obligación legal de las autoridades municipales de garantizarán el acceso de los ciudadanos a lo público a través de la concertación y cooperación para que tomen 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.
- f) Que en mérito de lo expuesto;

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA			
	PROYECTO DE ACUERDO			
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO- FT-06	Serie:

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

ACUERDA

CAPÍTULO I

Creación de los consejos de propiedad horizontal y sus principios

ARTÍCULO 1. OBJETIVO. Créase el Consejo Municipal de Propiedad Horizontal (CMPH) y los Consejos Zonales de Propiedad Horizontal (CZPH) en el municipio de Bucaramanga.

ARTÍCULO 2. PRINCIPIOS. Son principios orientadores para la conformación y funcionamiento de los Consejos de Propiedad Horizontal:

- **Principio de participación:** las autoridades municipales promoverán la participación ciudadana en el Consejo Municipal y los Consejos Zonales de Propiedad Horizontal, a través de procesos democráticos de elección y deliberación para la conformación y funcionamiento de esta instancia de participación.
- **Principio de coordinación:** el Consejo Municipal y los Consejos Zonales de Propiedad Horizontal se articularán entre sí y con las entidades del municipio, las actividades relativas a la participación ciudadana y la implementación de la (s) política (s) pública (s), en materia de propiedad horizontal.
- **Principio de eficacia:** el Consejo Municipal y los Consejos Zonales de Propiedad Horizontal emplearán mecanismos que propendan por la efectividad del derecho a la participación en materia de propiedad horizontal y el cumplimiento de sus funciones de acuerdo con el objeto, naturaleza y competencia de los asuntos a su cargo.
- **Principio de buena fe:** el Consejo Municipal y los Consejos Zonales de Horizontal en el ejercicio de sus funciones, presumirán el comportamiento leal, fiel, honesto y recto de la comunidad regida por la propiedad horizontal en los asuntos de su competencia.
- **Principio de igualdad y no discriminación:** el Consejo Municipal y los Consejos Zonales de propiedad horizontal garantizarán la participación ciudadana en los asuntos de su competencia, sin discriminación alguna por factores de edad, raza, sexo, filiación política, orientación, afecto, etnia, género, condición social o por cualquier otro aspecto subjetivo que tenga por objeto o como efecto, excluir, aislar, apartar, obstruir o impedir la participación ciudadana en cuanto a la representatividad de la población en asuntos relativos a propiedad horizontal.
- **Principio de gratuidad:** Las actuaciones que realicen el Consejo Municipal y los Consejos Zonales de Propiedad Horizontal serán gratuitas y no podrán estar supeditadas a contribución alguna.
- **Principio de planeación:** principio diseñado y pensado para orientar en eficiencia, eficacia y efectividad las decisiones que se tomen para asegurar la satisfacción del interés general.

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	PROYECTO DE ACUERDO				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO- FT-06	Serie:	Página 7 de 12

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

CAPÍTULO II

De los Consejos de Propiedad Horizontal

ARTÍCULO 3. NATURALEZA DEL CMPH. El Consejo Municipal de Propiedad Horizontal (CMPH) es una instancia de participación ciudadana de carácter consultivo y asesor de la Administración Municipal en los asuntos relacionados con las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los asuntos concernientes a las comunidades vinculadas con la propiedad horizontal que se encuentren en el municipio de Bucaramanga.

ARTÍCULO 4. CONFORMACIÓN DEL CMPH. El Consejo Municipal de Propiedad Horizontal (CMPH) estará conformado por:

1. Alcalde (sa) municipal o su delegado (a), quien lo presidirá.
2. Secretario (a) del Interior o su delegado (a).
3. Secretario (a) de Salud y Ambiente o su delegado (a).
4. Secretario (a) de Planeación o su delegado (a).
5. Secretario (a) de Desarrollo Social o su delegado (a).
6. Director (a) del Instituto de Cultura y Turismo de Bucaramanga - IMCT o su delegado (a).
7. Director (a) del Instituto de la Juventud, el Deporte y la Recreación de Bucaramanga - INDERBU - o su delegado (a).
8. Director (a) del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga - INVISBU - o su delegado (a), quien actuará como secretario técnico.
9. Director (a) de Tránsito de Bucaramanga - DTB - o su delegado (a).
10. Director (a) del Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público - DADEP - o su delegado (a).
11. Un delegado (a) de cada uno de los Consejos Zonales de Propiedad Horizontal, debidamente certificado por el respectivo alcalde municipal.
12. Comandante de la Policía Metropolitana de Bucaramanga - MEBUC - o su delegado (a).
13. Personero Municipal o su delegado (a).
14. Representante de la Lonja de propiedad raíz de Santander.

Parágrafo único: a criterio del Presidente del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal, se podrán invitar otras organizaciones o instancias del orden nacional, departamental y

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	PROYECTO DE ACUERDO				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO- FT-06	Serie:	Página 8 de 12

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

municipal, cuando sea necesario para debatir temas de su competencia, quienes tendrán voz pero no voto en las decisiones que se tomen.

ARTÍCULO 5. FUNCIONES DEL CMPH. Son funciones del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal (CMPH), las siguientes:

1. Promover la organización de las comunidades bajo el régimen de la propiedad horizontal en el municipio.
2. Asesorar y absolver las consultas que le formule la Administración Municipal respecto de las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas sobre los asuntos de propiedad horizontal y del entorno donde se encuentran.
3. Proponer, diseñar e implementar estrategias de participación ciudadana en los asuntos de propiedad horizontal del municipio.
4. Proponer a las diferentes autoridades municipales los aportes, modificaciones y observaciones respecto de las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas en asuntos de propiedad horizontal del municipio.
5. Articular con las entidades u organismos municipales, los asuntos que por su competencia incidan en la propiedad horizontal de Bucaramanga.
6. Articular con los Consejos Zonales de Propiedad Horizontal (CZPH) las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren temas concernientes a las comunidades organizadas bajo el régimen de propiedad horizontal en la respectiva zona.
7. Promover en articulación con las autoridades municipales, el desarrollo de procesos de formación y capacitación en convivencia ciudadana y en propiedad horizontal.
8. En articulación con la Administración Municipal, promover la divulgación y difusión de la (s) política (s) pública (s) en materia de propiedad horizontal, los derechos, deberes, competencias y asuntos propios de la propiedad horizontal, con el fin de incentivar el cumplimiento por parte de la comunidad en general.
9. Promover una cultura de paz y la utilización de los métodos alternativos de solución de conflictos en los asuntos de propiedad horizontal.
10. Representar a la comunidad y participar activamente ante las autoridades municipales en los asuntos relativos al régimen de propiedad horizontal.
11. Desarrollar ejercicios de rendición de cuentas ante la ciudadanía en, por lo menos, una sesión de trabajo anual para informar y explicar la gestión realizada, los resultados de los planes de acción y el avance en la garantía de derechos en materia de propiedad horizontal.
12. Promover la elaboración de códigos de ética para el ejercicio responsable de actividades en los distintos espacios e instancias de participación ciudadana en materia de propiedad horizontal en el municipio.

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	PROYECTO DE ACUERDO				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO- FT-06	Serie:	Página 9 de 12

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

13. Crear las comisiones que considere pertinentes para el desarrollo de su objeto y funciones.
14. Llevar un libro de actas de las sesiones ordinarias y/o extraordinarias que se desarrollen.
15. Adoptar su propio reglamento y estructura organizacional.
16. Las demás que sean atribuibles por la naturaleza de sus funciones en materia de participación ciudadana en propiedad horizontal en Bucaramanga.

ARTÍCULO 6. NATURALEZA DE LOS CZPH. Los Consejos Zonales de Propiedad Horizontal (CZPH) son una instancia de participación ciudadana de carácter consultivo y asesor de carácter local en los asuntos relacionados con las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren los asuntos concernientes a las comunidades vinculadas con la propiedad horizontal que se encuentren en las respectivas comunas del municipio de Bucaramanga.

ARTÍCULO 7. CONFORMACIÓN DE LOS CZPH. Los Consejos Zonales de Propiedad Horizontal (CZPH) estarán conformados por:

1. Un delegado de la Alcaldía municipal, quien lo presidirá.
2. Un delegado de la Secretaría del Interior.
3. El Presidente de cada Junta Administradora Local – JAL.
4. Un delegado del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga - INVISBU o su delegado (a), quien actuará como secretario técnico.
5. Comandante de la Estación de Policía de la zona o su delegado (a).
6. Los Consejeros Zonales de Propiedad Horizontal elegidos y debidamente certificados.
7. Un delegado de la Personería Municipal.
8. Un (a) Inspector (a) de Policía.

Parágrafo único: a criterio de los Presidentes de los Consejos Zonales de Propiedad Horizontal, se podrán invitar otras organizaciones o instancias del orden municipal, cuando sea necesario para debatir temas de su competencia, quienes tendrán voz pero no voto en las decisiones que se tomen.

ARTÍCULO 8. FUNCIONES DE LOS CZPH. Son funciones de los Consejos Zonales de Propiedad Horizontal (CZPH), las siguientes:

1. Promover la organización de las comunidades bajo el régimen de la propiedad horizontal en su zona de influencia.

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	PROYECTO DE ACUERDO				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO- FT-06	Serie:	Página 10 de 12

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

2. Asesorar y absolver las consultas que realicen las Juntas Administradoras Locales - JAL, respecto de las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas sobre los asuntos de propiedad horizontal.
3. Proponer, diseñar e implementar estrategias de participación ciudadana en los asuntos de propiedad horizontal en su zona de influencia y del entorno donde se encuentran.
4. Proponer ante el Consejo Municipal de Propiedad Horizontal (CMPH) los aportes, modificaciones y observaciones respecto de las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas en asuntos de propiedad horizontal de su zona de influencia.
5. Articular con las entidades u organismos locales, los asuntos que por su competencia incidan en la propiedad horizontal en Bucaramanga.
6. Articular con el Consejo Municipal de Propiedad Horizontal (CMPH) las políticas, planes de desarrollo, proyectos e iniciativas que involucren temas concernientes a las comunidades organizadas bajo el régimen de propiedad horizontal.
7. En articulación con el Consejo Municipal de Propiedad Horizontal (CMPH) promover la divulgación y difusión de la (s) política (s) pública (s) en materia de propiedad horizontal, los derechos, deberes, competencias y asuntos propios de la propiedad horizontal, con el fin de incentivar el cumplimiento por parte de la comunidad en general.
8. Promover una cultura de paz y la utilización de los métodos alternativos de solución de conflictos en los asuntos de propiedad horizontal.
9. Llevar un libro de actas de las sesiones ordinarias y/o extraordinarias que se desarrollen.
10. Adoptar su propio reglamento y estructura organizacional.
11. Las demás que sean atribuibles por la naturaleza de sus funciones en materia de participación ciudadana en propiedad horizontal en el municipio.

ARTÍCULO 9. CANTIDAD CONSEJOS ZONALES DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Los Consejos Zonales serán tres, que representarán las siguientes comunas:

- Zona 1 - Norte: Comunas 1, 2, 3, 4 y 14; y los corregimientos 1, 2 y 3.
- Zona 2 - Centro: Comunas 5, 6, 12, 13 y 15.
- Zona 3 - Sur: Comunas 7, 8, 9, 10, 11, 16 y 17.

CAPÍTULO III

Elección, reglamentación, funcionamiento y período de los Consejos de propiedad horizontal

ARTÍCULO 10. CANTIDAD DE CONSEJEROS ZONALES DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Los Consejeros Zonales serán los Representantes Legales o Administradores de aquellas Propiedades Horizontales que resulten elegidas para tal fin, de acuerdo con el siguiente criterio de proporcionalidad basado en la cantidad de

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	PROYECTO DE ACUERDO				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO- FT-06	Serie:	Página 11 de 12

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

propiedades horizontales registradas en el SIGAPI, y posteriormente, en el Sistema de Propiedad Horizontal, con el fin de establecer la cantidad de consejeros a elegir por cada zona, así:

Cantidad de PH registradas	Total de consejeros
De 1 a 500	5
De 501 a 1000	7
De 1001 a 1500	9
Mayor a 1501	11

Parágrafo 1°: la elección para los Consejos Zonales de Propiedad Horizontal se hará sobre las copropiedades que se postulen para tal fin, y su representación estará a cargo de los Administradores o Representantes Legales de las copropiedades debidamente certificados por la misma propiedad horizontal.

Parágrafo 2°: la elección de los tres Consejeros Zonales para ser parte del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal, se hará entre los mismos Consejeros Zonales elegidos, siendo uno por cada zona, y quienes deberán ser certificados por la Alcaldía.

Parágrafo 3°: el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga – INVISBU, garantizará que el Sistema de Propiedad Horizontal se encuentre actualizado.

ARTÍCULO 11. REGLAMENTACIÓN Y FUNCIONAMIENTO. El Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga – INVISBU, tendrá un plazo máximo de 2 años a partir de la expedición del presente Acuerdo, para reglamentar los procedimientos, las convocatorias, los lugares de reunión, inscripción de candidatos y elecciones, entre otros; con el fin que los Consejos de Propiedad Horizontal se encuentren funcionando a partir del primero de enero del 2028, períodos que coincidirán con los de la Administración Municipal.

Parágrafo único: durante este tiempo, el INVISBU deberá realizar jornadas de socialización y capacitación sobre los asuntos del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 12. PERÍODO. Las propiedades horizontales que fueron elegidas en los Consejos de Propiedad Horizontal, tendrán períodos institucionales de cuatro (4) años contados a partir del primero de enero del año 2028.

CAPÍTULO IV

Creación del Sistema de Propiedad Horizontal

ARTÍCULO 13. SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL (PH). Crease el Sistema de Propiedad Horizontal de Bucaramanga en cabeza del INVISBU, conformado por las copropiedades debidamente registradas de acuerdo con la Ley 675 de 2001 o la normatividad vigente.

ARTÍCULO 14. REGISTRO DE LAS PH. Con el objeto de contar con información actualizada sobre la propiedad horizontal, el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga – INVISBU adelantará las acciones necesarias para que la totalidad de propiedades horizontales existentes en Bucaramanga y de manera anual, se

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	PROYECTO DE ACUERDO				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO- FT-06	Serie:	Página 12 de 12

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

registren en el aplicativo que disponga para tal fin, presentando como mínimo, los siguientes documentos e información para su registro:

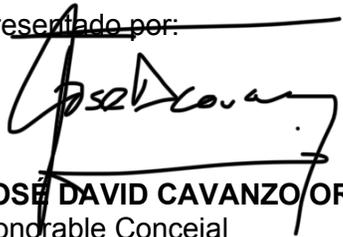
- Certificación sobre existencia y representación de la persona jurídica de la copropiedad.
- Certificación por parte del Consejo de Administración sobre la representación legal de la copropiedad.
- Nombre y ubicación de la copropiedad, comuna, estrato, cantidad de unidades residenciales o comerciales existentes, vetustez y área total construida de la copropiedad, y si está permitido las rentas cortas o vivienda turística.

Parágrafo 1°: a través de este aplicativo se podrá expedir de manera inmediata el certificado de inscripción y de representación legal de la propiedad horizontal.

Parágrafo 2°: mediante acto administrativo el INVISBU reglamentará la totalidad de los requisitos para el registro mencionado en el presente artículo.

ARTÍCULO 15. VIGENCIA. El presente Acuerdo rige a partir de su expedición y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Presentado por:



JOSÉ DAVID CAVANZO ORTIZ
Honorable Concejal
Partido Cambio Radical