


9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 1 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	


ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

ACTA 008

LUNES 28 DE JULIO 2025
COMISION TERCERA O ADMINISTRATIVA

PRESIDENTE
VICEPRESIDENTE:
SECRETARIO GENERAL

: H.C. JUAN FELIPE BOLAÑOS ARBOLEDAD
: H.C. ELIZABETH GONZALEZ NIETO
: DRA. LEIDY PADILLA

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 2 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

ACTA 008

LUNES 28 DE JULIO 2025
COMISION TERCERA O ADMINISTRATIVA

HORA : Siendo las 08:20 a.m. inicia la Comisión
FECHA : lunes 28 de julio de julio de 2025
LUGAR : Hemiciclo del Concejo Municipal

PRESIDENTE : H.C. JUAN FELIPE BOLAÑOS
VICEPRESIDENTE: : H.C. ELIZABETH GONZALEZ NIETO
SECRETARIO GENERAL : DRA. LEIDY PADILLA

EL PRESIDENTE: Siendo las 10:15 damos inicio a la sesión de comisión tercera o administrativa. Sírvese, señora Secretaria, hacer el llamado a lista

EL SECRETARIA: Llamado a lista Sesión Comisión Tercera.


BOLAÑOS ARBOLEDA JUAN FELIPE (P)
GONZÁLEZ NIETO ELIZABETH (P)
CATALINA ISAZA VALENCIA ()
MORALES CADENA YULVER (P)
VERLÁSCO HERNÁNDEZ HECTOR FABIO (P)
Nota: (A) Ausente (P) Presente

Hay quórum Presidente.

EL PRESIDENTE: Sírvese leer el orden del día.

LA SECRETARIA: Procede a leer el orden del día.

LUNES 28 DE JULIO DE 2025

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 3 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

2. LECTURA, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

3. LECTURA, DISCUSIÓN Y APROBACION DE LA ACTA DE LA SESION ANTERIOR.

4. primer debate Proyecto de Acuerdo “Por medio del cual se crea y se definen los lineamientos del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal de Palmira”

PONENTE:

- **HC EDWIN FABIAN MARIN MARIN**


INVITADOS

- **Lic. VÍCTOR MANUEL RAMOS VERGARA - Alcalde - Municipio de Palmira.**
- **Dr. ABELARDO ANGULO CABEZAS - Director de Gestión del riesgo y desastres.**
- **Dr. RICARDO CAICEDO QUINTERO.- Secretario de gobierno.**
- **Dr. CARLOS ANTONIO ARDILA ROCHA- Secretario de Seguridad y Convivencia**
- **Dr.JESUS DAVID PERDOMO JACANAMEJOY - Secretario de Planeación.**
- **Dra. MARÍA ESTHER GÜENDICA ARGOTE.- Secretaria de participación comunitaria.**
- **Dra.Ana Beiba Marquez - Directora Dirección Ambiental Regional Sur Oriente**
- **Dr. Diego Fernando Saavedra Paz - Secretario de infraestructura renovación urbana y vivienda.**
- **Edgar Andres Rubio Rojas - Comandante del distrito especial de la Policía de Palmira.**
- **Alexandra Sofia Cañas Mejia. - representante de CAMACOL.**
- **Comandante Ayda Elena Córdoba - Representante del Cuerpo de Bomberos de Palmira.**
- **Sargento Mayra Alejandra Nieva Benavides. - Representante del Cuerpo de Bomberos de Rozo.**

5. LECTURA DE COMUNICACIONES.

6. PROPOSICIONES.

8. VARIOS.

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 4 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

Leído el orden del día.

EL PRESIDENTE: Se pone en consideración de la Comisión el orden del día. Abro la discusión, sigue la discusión, anuncio que se va a cerrar ¿Lo aprueba la Comisión?

LA SECRETARIA: Aprobado Presidente.

3. LECTURA, DISCUSIÓN Y APROBACION DE LA ACTA DE LA SESION ANTERIOR.

EL PRESIDENTE: En sus correo reposa el acta de la sesión anterior y la corregida de la Comisión. Se abre la discusión. Se coloca en consideración la omisión de su lectura y la aprobación de la misma. Se abre la discusión. Se sigue la discusión. Anunció que va a cerrar. ¿Lo aprueba la Comisión?

LA SECRETARIA: aprobado presidente

EL PRESIDENTE: Siguiente punto del orden del día.

LA SECRETARIA: primer debate Proyecto de Acuerdo “Por medio del cual se crea y se definen los lineamientos del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal de Palmira”

PONENTE:
HC EDWIN FABIAN MARIN MARIN
INVITADOS


Lic. VÍCTOR MANUEL RAMOS VERGARA - Alcalde - Municipio de Palmira.

Dr. ABELARDO ANGULO CABEZAS - Director de Gestión del riesgo y desastres.

Dr. RICARDO CAICEDO QUINTERO.- Secretario de gobierno.

Dr. CARLOS ANTONIO ARDILA ROCHA- Secretario de Seguridad y Convivencia

Dr.JESUS DAVID PERDOMO JACANAMEJOY - Secretario de Planeación.

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 5 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	


ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

Dra. MARÍA ESTHER GÜENDICA ARGOTE.- Secretaria de participación comunitaria.
Dra.Ana Beiba Marquez - Directora Dirección Ambiental Regional Sur Oriente
Dr. Diego Fernando Saavedra Paz - Secretario de infraestructura renovación urbana y vivienda.
Edgar Andres Rubio Rojas - Comandante del distrito especial de la Policía de Palmira.
Alexandra Sofia Cañas Mejia. - representante de CAMACOL.
Comandante Ayda Elena Córdoba - Representante del Cuerpo de Bomberos de Palmira.
Sargento Mayra Alejandra Nieva Benavides. - Representante del Cuerpo de Bomberos de Rozo.

EL PRESIDENTE: tiene el uso de la palabra concejal Marin.

H.C. EDWIN MARIN: Muchas gracias, señor Presidente, con los buenos días a mis compañeros de la Comisión Tercera. Saludo especial a los funcionarios de la Alcaldía. Muy breve Presidente, y quiero agradecer a los funcionarios que nos acompañan, especialmente al Secretario de Gobierno. He contarles muy brevemente a su equipo Secretario. Este proyecto, de acuerdo de la propia horizontal, busca precisamente articular la misión institucional que tiene cada una de sus secretarías con los habitantes de la propia Horizontal.
Aquí, Secretario de Gobierno, tengo un papel fundamental. La Secretaría Gobierno será la Secretaría Técnica que lidera este Consejo Municipal de propio Horizontal, que es un Consejo consultivo. Es un mecanismo articulador entre las comunidades y la Administración, que es lo que queremos. Antes de iniciar este primer debate es que los secretarios conozcan la Administración, conozca los detalles de este proyecto de acuerdo. Hoy se van a proponer varias modificaciones y por eso los hemos invitado. Y también extenderles la invitación o más bien la citación que se ha hecho a las 14:00 de la tarde a la Comisión accidental para que podamos debatir frente a este proyecto de acuerdo tan importante. Si hay modificaciones, sugerencias por parte de la administración, pues serán bien recibidas antes del segundo debate, que será el próximo jueves.
Sería eso Presidente. Muchas gracias.

EL PRESIDENTE: Con gusto, conforme al reglamento y la ley. Sírvese señora Secretaria, para iniciar el primer debate, leer la ponencia.

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 6 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

LA SECRETARIA: PONENCIA PARA PRIMER DEBATE

Me ha correspondido por designación de la señora presidente de la Corporación, Dra. CATALIZA ISAZA, ser ponente del Proyecto de Acuerdo “Por medio del cual se crea y se definen los lineamientos del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal de Palmira”.

Sobre el mismo, presento ponencia en los siguientes términos:

CONSTITUCIONALIDAD Y LEGALIDAD

El presente proyecto de acuerdo se encuentra dentro del marco de competencias del Concejo Municipal, conforme a lo establecido en el artículo 313 de la Constitución Política, que faculta a los concejos para:

- Reglamentar las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del municipio.
- Dictar normas para la preservación del orden y la convivencia ciudadana.
- Determinar la estructura de la administración municipal y establecer instancias de participación ciudadana (Ley 136 de 1994 modificada por la Ley 1551 de 2012, artículo 32).

El proyecto también encuentra sustento en:

- Ley 675 de 2001, por la cual se regula el régimen de propiedad horizontal.
- Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Policía y Convivencia, artículo 207.


Estas normas legitiman la creación de un órgano consultivo y articulador como el Consejo Municipal de Propiedad Horizontal, el cual no reemplaza funciones de otras entidades, sino que fortalece la comunicación, orientación y gobernanza en las copropiedades del municipio.

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Palmira atraviesa un crecimiento sostenido de conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, con más de 12.000 predios urbanos y 2.400 predios rurales registrados en esta modalidad. Esta realidad ha traído desafíos estructurales en convivencia, legalidad, gobernabilidad interna, deterioro físico, morosidad y desconocimiento de los deberes y derechos.

El Consejo Municipal de Propiedad Horizontal permitirá:

- Fortalecer la relación entre copropiedades y administración municipal.

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 7 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

- Promover la cultura de legalidad, formación y resolución pacífica de conflictos.
 - Apoyar procesos de planeación participativa e impulsar políticas públicas sobre el tema.
 - Consolidar una red institucional de acompañamiento a copropiedades.
- Además, el proyecto no tiene impacto fiscal, pues se desarrollará con recurso humano y operativo ya existente en la administración.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Se modifica el numeral 2 de la exposición de motivos, el cual quedará así:
2. DIAGNÓSTICO LOCAL


Palmira cuenta con más de 12.000 predios urbanos y 2.400 predios rurales en régimen de propiedad horizontal, incluyendo conjuntos de viviendas, centros comerciales, clínicas, terminales y edificios mixtos etc.; Estas unidades concentran una parte significativa de la población del municipio y podrían presentar altos niveles de conflictividad interna, morosidad, deterioro físico y desconocimiento de la Ley 675 de 2001.

Entre las principales problemáticas se destacan:

- Falta de conocimiento sobre derechos y deberes de los copropietarios.
- Conflictos por convivencia, uso indebido de bienes comunes, ruido, mascotas, entre otros.
- Reglamentos internos incoherentes con la ley.
- Ausencia de formación de administradores.
- Incumplimientos de constructores.
- Débil interlocución con la institucionalidad.

Se modifica el numeral 3 de la exposición de motivos (IMPORTANCIA DE LOS CONSEJOS MUNICIPALES DE PROPIEDAD HORIZONTAL), el cual quedará así:

3. En otras ciudades del país donde ya se han conformado Consejos similares (como Bogotá, Pereira, Dosquebradas), se ha demostrado que estos espacios permiten mejorar los canales de comunicación entre la administración pública y las copropiedades, fortalecer la cultura de la legalidad, reducir conflictos vecinales y facilitar procesos de formación ciudadana. Estos Consejos han servido como instancias de diagnóstico compartido, formulación de propuestas normativas, divulgación de derechos y deberes, articulación de rutas de atención y construcción de políticas públicas para el régimen de propiedad horizontal. Su implementación ha contribuido a disminuir la judicialización de conflictos entre vecinos y ha promovido prácticas de resolución pacífica y gobernanza comunitaria.

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 8 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

Se modifica el numeral 5 de la exposición de motivos (FUNDAMENTO LEGAL Y CONSTITUCIONAL), el cual quedará así:

5. FUNDAMENTO LEGAL Y CONSTITUCIONAL

La iniciativa encuentra soporte en:

- Constitución Política. Art. 313
- Ley 136 de 1994. De la Organización de los municipios
- Ley 1551 de 2012. Por la cual se modifica la Ley 136
- Ley 1757 de 2015. Ley de Participación Ciudadana
- Ley 1801 de 2016. Código Nacional de Policía y Convivencia
- Ley 675 de 2001. De la Propiedad Horizontal

Se modifica el numeral 6 de la exposición de motivos (ASIGNACIÓN INSTITUCIONAL DEL CONSEJO MUNICIPAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL), el cual quedará así:

6. ASIGNACIÓN INSTITUCIONAL DEL CONSEJO MUNICIPAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL La coordinación del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal estará a cargo de la Secretaría de Gobierno de Palmira. Dicha Secretaría ya tiene bajo su responsabilidad la expedición de personerías jurídicas de las copropiedades en el municipio, lo que la convierte en el canal natural de interlocución y acompañamiento a este sector; Además, su experiencia en temas de inspección, vigilancia, control, mediación comunitaria y gestión territorial, así como su capacidad de articular la oferta institucional con el entorno social, la posicionan como la dependencia más idónea para asumir esta responsabilidad. Esta función se ejercerá sin perjuicio del acompañamiento técnico y operativo de otras secretarías municipales como Planeación, Seguridad y Convivencia, Jurídica y Desarrollo Institucional, así como entidades externas que tengan relación con el régimen de propiedad horizontal.

ARTICULADO

ARTÍCULO PRIMERO. Queda igual a su original


ARTÍCULO SEGUNDO. El Consejo cumplirá funciones como: emitir conceptos, convocar

mesas de trabajo, apoyar procesos de formación, presentar informes al Concejo, y fomentar la

interlocución entre copropiedades e institucionalidad.

ARTÍCULO TERCERO. Quedará así:


ARTÍCULO 3. INTEGRACIÓN: El Consejo Municipal de Propiedad Horizontal estará

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 9 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

conformado por representantes institucionales y ciudadanos, de acuerdo con la siguiente integración:

- La persona titular de la Alcaldía de Palmira o quien delegue.
 - La persona titular de la Secretaría de Gobierno o quien delegue.
 - La persona titular de la secretaría de seguridad o quien delegue
 - La persona titular de la Secretaría de Infraestructura o quien delegue.
 - La persona titular de la Secretaría de Planeación o quien delegue.
 - La persona titular de la Secretaría de Participación Comunitaria o quien delegue.
-
- La persona titular de la secretaría de salud o quien delegue
 - La persona titular de la Dirección de medio ambiente o quien delegue
 - La persona encargada de la dirección de Gestión del Riesgo o quien delegue
 - La persona que ejerza la comandancia de la Policía Nacional en Palmira o quien delegue.
 - Una persona delegada de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC).
 - Una persona representante de CAMACOL.
 - Una persona representante de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.
 - Una persona representante del Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Palmira.
 - Una persona representante de la defensa civil de Palmira
 - Tres (3) personas representantes de los administradores de propiedad horizontal legalmente constituidas en Palmira
 - Dos (2) personas representantes de los copropietarios de propiedad horizontal legalmente constituidas en Palmira, nombrados por la asamblea general de copropietarios.
 - Un representante de las agremiaciones de propiedad horizontal que cuenten con al menos 15 asociados.
 - Una persona delegada de la curaduría urbana
- Parágrafo 1. Las personas representantes de los administradores de propiedad horizontal deberán ser seleccionadas mediante convocatoria pública abierta y democrática, garantizando una experiencia comprobada mínima de tres (3) años en administración de propiedad horizontal.
- Parágrafo 2. La convocatoria y la reglamentación para la selección de los representantes de los administradores y copropietarios de las propiedades horizontales legalmente constituidas en Palmira, estarán a cargo de la Secretaría de Gobierno.

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 10 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

ARTÍCULO CUARTO. Quedará así:
ARTÍCULO CUARTO. FUNCIONAMIENTO: El Consejo sesionará de forma ordinaria cinco (5) veces al año y de forma extraordinaria cuando sea convocado por la Secretaría Técnica o al menos la cuarta parte de sus integrantes
ARTÍCULO QUINTO. Quedará así:
ARTÍCULO QUINTO. SECRETARÍA TÉCNICA: La Secretaría Técnica del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal estará a cargo de la Secretaría de Gobierno, quien convocará las sesiones y coordinará la elaboración de actas, informes y seguimiento a los compromisos asumidos.
ARTÍCULO SEXTO. Quedará así:
ARTÍCULO SEXTO. REGLAMENTO INTERNO: El Consejo adoptará su reglamento interno, el cual regulará su funcionamiento, elección de vocerías, quórum, procedimientos de decisión y demás aspectos operativos.
ARTÍCULO SÉPTIMO. Se elimina el artículo SEPTIMO titulado "IMPACTO FISCAL", lo cual


ocasiona el reajuste de la numeración. El artículo OCTAVO VIGENCIA", ahora será artículo séptimo y quedará así:
ARTÍCULO SÉPTIMO. VIGENCIA: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias

CONCLUSIÓN

El proyecto de acuerdo que crea el Consejo Municipal de Propiedad Horizontal de Palmira se ajusta plenamente a la normatividad vigente, responde a una necesidad local urgente, fortalece la participación ciudadana y no genera carga fiscal adicional.
En mérito de lo expuesto, presento ponencia positiva para primer debate y solicito al Honorable Concejo Municipal dar trámite favorable al proyecto de acuerdo:
"Por medio del cual se crea y se definen los lineamientos del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal de Palmira".

Edwin Fabian Marín Marín
Concejal Ponente

leída la Ponencia, Presidente.

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 11 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

EL PRESIDENTE: Se pone en consideración la ponencia leída, abro la discusión. Sigue la discusión. Anuncio que se va a cerrar ¿lo aprueba la Comisión?

LA SECRETARIA: Aprobado Presidente.

EL PRESIDENTE: Tiene el uso de la palabra el honorable concejal Elizabeth Gonzalez Nieto.

H.C. ELIZABETH GONZALEZ NIETO: Gracias, Presidente. Buenos días a mis compañeros a la mesa principal. Presidente, pase unas proposiciones, por favor. Quisiera que las consideraran.

EL PRESIDENTE: Si las proposiciones ya han llegado a la mesa, sírvase, señora secretaria, leer las proposiciones antes de votar el articulado.


LA SECRETARIA: Proposición N. 1
Se propone modificar el titulo el cual quedara así: POR MEDIO DEL CUAL SE CREA EL CONSEJO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE PALMIRA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

EL PRESIDENTE: Se pone en consideración la proposición leída, abro la discusión. Sigue la discusión. Anuncio que se va a cerrar ¿lo aprueba la Comisión?

LA SECRETARIA: Aprobado Presidente.

EL PRESIDENTE: Siguiente proposición.

LA SECRETARIA: Proposición N. 2
Se propone modificar el PREÁMBULO el cual quedara así: PREÁMBULO
EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PALMIRA, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 136 de 1994 modificada por la Ley 1551 de 2012, la Ley 675 de 2001 y la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana),
CONSIDERANDO:
• Que la ciudad de Palmira presenta una creciente densificación urbana bajo el régimen de propiedad horizontal, lo que ha generado problemáticas en

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 12 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

materia de convivencia, legalidad, administración de bienes comunes y articulación institucional.

Que la Ley 675 de 2001 regula el régimen de propiedad horizontal en Colombia y establece mecanismos de organización y gobernanza en los conjuntos residenciales, comerciales e industriales.

- Que los Consejos Municipales Consultivos son instancias de participación ciudadana que fortalecen la articulación entre la comunidad y la administración pública, permitiendo mejorar la gestión local, la convivencia y la resolución pacífica de conflictos.
- Que otras ciudades del país ya han implementado Consejos Municipales de Propiedad Horizontal con resultados positivos en formación, articulación institucional y fortalecimiento de la cultura de legalidad.
- Que es deber del Concejo Municipal proponer mecanismos para garantizar el orden, la convivencia ciudadana y el desarrollo armónico del municipio.

EL PRESIDENTE: Se pone en consideración la proposición leída, abro la discusión. Sigue la discusión. Anuncio que se va a cerrar ¿lo aprueba la Comisión?

LA SECRETARIA: Aprobado Presidente.

EL PRESIDENTE: Siguiente proposición.

LA SECRETARIA: Proposición N. 3

EXPOSICION DE MOTIVOS


Se modifica el numeral 2 de la exposición de motivos, el cual quedará así:

2. DIAGNOSTICO LOCAL

Palmira cuenta con más de 12.000 predios urbanos y 2.400 predios rurales en régimen de propiedad horizontal, incluyendo conjuntos de viviendas, centros comerciales, clínicas, terminales y edificios mixtos etc.; Estas unidades concentran una parte significativa de la población del municipio y podrían presentar altos niveles de conflictividad interna, morosidad, deterioro físico y desconocimiento de la Ley 675 de 2001.

Entre las principales problemáticas se destacan:

- Falta de conocimiento sobre derechos y deberes de los copropietarios.
- Conflictos por convivencia, uso indebido de bienes comunes, ruido, mascotas, entre
- Reglamentos internos incoherentes con la ley.
- Ausencia de formación de administradores.
- Incumplimientos de constructores.

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 13 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

- Débil interlocución con la institucionalidad.

EL PRESIDENTE: Se pone en consideración la proposición leída, abro la discusión. Sigue la discusión. Anuncio que se va a cerrar ¿lo aprueba la Comisión?

LA SECRETARIA: Aprobado Presidente.

EL PRESIDENTE: Siguiente proposición.


LA SECRETARIA: Proposición N. 4
Se modifica el numeral 3 de la exposición de motivos (IMPORTANCIA DE LOS CONSEJOS MUNICIPALES DE PROPIEDAD HORIZONTAL), el cual quedará así:
3. En otras ciudades del país donde ya se han conformado Consejos similares (como Bogotá, Pereira, Dosquebradas), se ha demostrado que estos espacios permiten mejorar los canales de comunicación entre la administración pública y las copropiedades, fortalecer la cultura de la legalidad, reducir conflictos vecinales y facilitar procesos de formación ciudadana. Estos Consejos han servido como instancias de diagnóstico compartido, formulación de propuestas normativas, divulgación de derechos y deberes, articulación de rutas de atención y construcción de políticas públicas para el régimen de propiedad horizontal. Su implementación ha contribuido a disminuir la judicialización de conflictos entre vecinos y ha promovido prácticas de resolución pacífica y gobernanza comunitaria.

EL PRESIDENTE: Se pone en consideración la proposición leída, abro la discusión. Sigue la discusión. Anuncio que se va a cerrar ¿lo aprueba la Comisión?

LA SECRETARIA: Aprobado Presidente.

EL PRESIDENTE: Siguiente proposición.

LA SECRETARIA: Proposición N. 5
Se modifica el numeral 5 de la exposición de motivos (FUNDAMENTO LEGAL Y CONSTITUCIONAL), el cual quedará así:

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 14 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

5. FUNDAMENTO LEGAL Y CONSTITUCIONAL

La iniciativa encuentra soporte en:

- Constitución Política, Art, 313
- Ley 136 de 1994. De la Organización de los municipios
- Ley 1551 de 2012. Por la cual se modifica la Ley 136
- Ley 1757 de 2015. Ley de Participación Ciudadana
- Ley 1801 de 2016. Código Nacional de Policía y Convivencia
- Ley 675 de 2001. De la Propiedad Horizontal

EL PRESIDENTE: Se pone en consideración la proposición leída, abro la discusión. Sigue la discusión. Anuncio que se va a cerrar ¿lo aprueba la Comisión?

LA SECRETARIA: Aprobado Presidente.

EL PRESIDENTE: Siguiente proposición.


LA SECRETARIA: Proposición N. 6

Se modifica el numeral 6 de la exposición de motivos (ASIGNACIÓN INSTITUCIONAL DEL CONSEJO MUNICIPAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL), el cual quedará así:

6. ASIGNACIÓN INSTITUCIONAL DEL CONSEJO MUNICIPAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La coordinación del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal estará a cargo de la

Secretaría de Gobierno de Palmira. Dicha Secretaría ya tiene bajo su responsabilidad la expedición de personerías jurídicas de las copropiedades en el municipio, lo que la convierte en el canal natural de interlocución y acompañamiento a este sector; Además, su experiencia en temas de inspección, vigilancia, control, mediación comunitaria y gestión territorial, así como su capacidad de articular la oferta institucional con el entorno social, la posicionan como la dependencia más idónea para asumir esta responsabilidad. Esta función se ejercerá sin perjuicio del acompañamiento técnico y operativo de otras secretarías municipales como Planeación, Seguridad y Convivencia, Jurídica y Desarrollo Institucional, así como entidades externas que tengan relación con el régimen de propiedad

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 15 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

EL PRESIDENTE: Se pone en consideración la proposición leída, abro la discusión. Sigue la discusión. Anuncio que se va a cerrar ¿lo aprueba la Comisión?

LA SECRETARIA: Aprobado Presidente.

EL PRESIDENTE: Siguiente proposición.

LA SECRETARIA: Proposición N. 7

ARTICULADO

ARTICULO 1º. CREACIÓN Y NATURALEZA

Créase el Consejo Municipal de Propiedad Horizontal de Palmira, como órgano colegiado de carácter consultivo, participativo y de coordinación intersectorial, sin personería jurídica, que actúa como instancia de diálogo, concertación, asesoría y seguimiento de las políticas, planes, programas y proyectos relacionados con el régimen de propiedad horizontal en el municipio de Palmira.

EL PRESIDENTE: Se pone en consideración la proposición leída, abro la discusión. Sigue la discusión. Anuncio que se va a cerrar ¿lo aprueba la Comisión?

LA SECRETARIA: Aprobado Presidente.

EL PRESIDENTE: Siguiente proposición.


LA SECRETARIA: Proposición N. 8

ARTÍCULO SEGUNDO. El Consejo cumplirá funciones como: emitir conceptos, convocar mesas de trabajo, apoyar procesos de formación, presentar informes al Concejo, y fomentar la interlocución entre copropiedades e institucionalidad.

EL PRESIDENTE: Se pone en consideración la proposición leída, abro la discusión. Sigue la discusión. Anuncio que se va a cerrar ¿lo aprueba la Comisión?

LA SECRETARIA: Aprobado Presidente.

EL PRESIDENTE: Siguiente proposición.


9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 16 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

LA SECRETARIA: Proposición N. 9
ARTÍCULO TERCERO. Quedará así:
ARTÍCULO 3. INTEGRACIÓN: El Consejo Municipal de Propiedad Horizontal estará conformado por representantes institucionales y ciudadanos, de acuerdo con la siguiente integración:
La persona titular de la Alcaldía de Palmira o quien delegue.
La persona titular de la Secretaría de Gobierno
La persona titular de la secretaría de seguridad o quien delegue
La persona titular de la Secretaría de Infraestructura o quien delegue.
La persona titular de la Secretaría de Planeación o quien delegue.
La persona titular de la Secretaría de Participación Comunitaria o quien
La persona titular de la secretaría de salud o quien delegue

- La persona titular de la Dirección de medio ambiente o quien delegue
- La persona encargada de la dirección de Gestión del Riesgo o quien delegue
- La persona que ejerza la comandancia de la Policía Nacional en Palmira o quien delegue.
- Una persona delegada de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC).
- Una persona representante de CAMACOL.
- Una persona representante de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.
- Una persona representante del Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Palmira.
- Una persona representante de la defensa civil de Palmira
- Tres (3) personas representantes de los administradores de propiedad horizontal legalmente constituidas en Palmira
- Dos (2) personas representantes de los copropietarios de propiedad horizontal legalmente constituidas en Palmira, nombrados por la asamblea general de copropietarios.
- Un representante de las agremiaciones de propiedad horizontal que cuenten con al menos 15 asociados.
- Una persona delegada de la curaduría urbana

Parágrafo 1. Las personas representantes de los administradores de propiedad horizontal deberán ser seleccionadas mediante convocatoria pública abierta y democrática, garantizando una experiencia comprobada mínima de tres (3) años en administración de propiedad horizontal.
Parágrafo 2. La convocatoria y la reglamentación para la selección de los representantes de los administradores y copropietarios de las propiedades

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 17 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

horizontales legalmente constituidas en Palmira, estarán a cargo de la Secretaría de Gobierno.

EL PRESIDENTE: Se pone en consideración la proposición leída, abro la discusión. Sigue la discusión. Anuncio que se va a cerrar ¿lo aprueba la Comisión?

LA SECRETARIA: Aprobado Presidente.

EL PRESIDENTE: Siguiente proposición.

LA SECRETARIA: Proposición N. 10
ARTÍCULO CUARTO. Quedará así:
ARTÍCULO CUARTO. FUNCIONAMIENTO: El Consejo sesionará de forma ordinaria cinco (5) veces al año y de forma extraordinaria cuando sea convocado por la Secretaría Técnica o al menos la cuarta parte de sus integrantes

EL PRESIDENTE: Se pone en consideración la proposición leída, abro la discusión. Sigue la discusión. Anuncio que se va a cerrar ¿lo aprueba la Comisión?


LA SECRETARIA: Aprobado Presidente.

EL PRESIDENTE: Siguiente proposición.

LA SECRETARIA: Proposición N. 11
ARTÍCULO QUINTO. Quedará así:
ARTÍCULO QUINTO. SECRETARÍA TÉCNICA: La Secretaría Técnica del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal estará a cargo de la Secretaría de Gobierno, quien convocará las sesiones y coordinará la elaboración de actas, informes y seguimiento a los compromisos asumidos.

EL PRESIDENTE: Se pone en consideración la proposición leída, abro la discusión. Sigue la discusión. Anuncio que se va a cerrar ¿lo aprueba la Comisión?

LA SECRETARIA: Aprobado Presidente.

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 18 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

EL PRESIDENTE: Siguiende proposición.

LA SECRETARIA: Proposición N. 12
ARTÍCULO SEXTO. Quedará así:
ARTÍCULO SEXTO. REGLAMENTO INTERNO: El Consejo adoptará su reglamento interno, el cual regulará su funcionamiento, elección de vocerías, quórum, procedimientos de decisión y demás aspectos operativos.

EL PRESIDENTE: Se pone en consideración la proposición leída, abro la discusión. Sigue la discusión. Anuncio que se va a cerrar ¿lo aprueba la Comisión?

LA SECRETARIA: Aprobado Presidente.

EL PRESIDENTE: Siguiende proposición.

LA SECRETARIA: Proposición N. 13
ARTÍCULO SÉPTIMO. Se elimina el artículo SEPTIMO titulado "IMPACTO FISCAL", lo cual ocasiona el reajuste de la numeración. El artículo OCTAVO VIGENCIA", ahora será artículo séptimo y quedará así:
ARTÍCULO SÉPTIMO. VIGENCIA: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias

EL PRESIDENTE: Se pone en consideración la proposición leída, abro la discusión. Sigue la discusión. Anuncio que se va a cerrar ¿lo aprueba la Comisión?


LA SECRETARIA: Aprobado Presidente.

EL PRESIDENTE: Siguiende proposición.

LA SECRETARIA: No hay más proposiciones sobre la mesa.

EL PRESIDENTE Se abre la discusión para aprobar el articulado en bloque con sus respectivas modificaciones, abro la discusión. Sigue la discusión. Anuncio que se va a cerrar ¿lo aprueba la Comisión?

LA SECRETARIA: Aprobado Presidente.

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 19 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

EL PRESIDENTE: Sirva secretaria leer preámbulo y titulo.

Preámbulo Título El Honorable Concejo Municipal de Palma sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo tres 13 de la Constitución Política de Colombia. La Ley 136 del 94, modificada por la Ley 15 51 del 2002, la Ley seis 75 del 2001 y la Ley 18 cero uno de 2016. Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana propone, por medio del cual se crea el Consejo de Propiedad Horizontal de Palmira y se dictan otras disposiciones.

EL PRESIDENTE: Se pone en consideración el preámbulo y el titulo leído, abro la discusión. Sigue la discusión. Anuncio que se va a cerrar ¿lo aprueba la Comisión?

LA SECRETARIA: Aprobado Presidente.

EL PRESIDENTE: Sírvase, señora Secretaria, hacer los trámites para que pase a segundo debate. siguiente punto a la orden del día.

EL PRESIDENTE: Siguiente punto en el orden del día Secretaria

LA SECRETARIA: Lectura de comunicaciones. Comunicaciones

EL PRESIDENTE: comunicaciones

LA SECRETARIA: No hay sobre la mesa.

EL PRESIDENTE: Siguiente punto del orden del día.

LA SECRETARIA: PROPOSICIONES.


EL PRESIDENTE: Proposiciones.

LA SECRETARIA: No hay

EL PRESIDENTE: Siguiente punto del orden del día.

LA SECRETARIA: VARIOS.

EL PRESIDENTE: En varios, ¿algún Concejal desea hacer uso de la palabra? Tiene el uso de la palabra el secretario de gobierno.

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 20 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

Dr. RICARDO CAICEDO QUINTERO.- Secretario de gobierno:

Buenos días a la Comisión de este proyecto. De acuerdo con los compañeros de la Alcaldía, al público que nos acompaña y básicamente, pues quisiera que el jurídico de la Secretaría de Gobierno presentara pues unas dudas frente al proyecto. De acuerdo que el objeto de estudio para que por favor, pues todo pueda estar en el marco de la constitución de la ley.

CARLOS ARIAS – ABOGADO SEC. GOBIERNO:


Muy buenos días señores concejales. ¿Cómo está? Mucho gusto. Carlos Alberto Arias del presente trámite del borrador. Quisiera que tuvieran en cuenta unas observaciones y es, por ejemplo, que el régimen de propio horizontal en Colombia está reglamentado por la Ley 751 del 2001, en la que básicamente para poder reglamentar sus funciones, el Presidente de la República debe tener otorgadas unas facultades especiales, cosa que en todo caso la norma no establece que los Consejos municipales pudieran hacer esto.

Hay manera de que en el estudio jurídico que ustedes vayan a adelantar, no vayan a incurrir de pronto en posibles situaciones de desviación de poder por simplemente por intentar reglamentar cosas que no están facultadas en la norma para este ente territorial, para esta corporación. La segunda, el articulado que tiene que ver con el, con el, con la facultad de comité asesor, pues es claro que las alcaldías y -1 comité puede fungir como tal.

El artículo 28, la Ley 14 37 establece en qué medida se establece, o sea, los conceptos por parte de las administraciones municipales y nacional y estas en ningún carácter son vinculantes, ni siquiera la del Consejo de Estado en la Comisión Civil lo son. Entonces no se hasta que punto el alcance de órgano consultivo que se le está dando a al al Consejo de Copropiedad del Consejo de propia horizontal, puede llegar a incurrir en yerros en tanto no se le dé claridad.

Eso finalmente, y lo hago así la construí. El tema de constructoras, en lo que tiene que ver con el incumplimiento de obras está en el presente que la relación contractual de la constructora con el posible comprador es privada. Es una actividad de carácter contractual en la que la administración no tiene facultades o por lo menos no legales, y menos a través de de un consejo de llegar a reglamentar o a intervenir.

Son situaciones que se deben debatir sí o sí ante un juez ordinario por temas contractuales o contractuales, bien sea de garantías o de pólizas o inclusive

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 21 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

por cumplimientos. Entonces doy estas tres observaciones en este primer debate en aras de lo que alcanzamos a escuchar y extraer. No obstante, para el segundo o para hoy a las 14:00 de la tarde, que tengamos la oportunidad de leer un poco más el texto, brindaría una otras opciones, otras otras observaciones que también considero son importantes para que tengan presente.


Para mí la más importante, por favor les pido estudien, analicen el tema de la facultad que tiene el Consejo para reglamentar leyes, porque es una facultad extraordinaria. El Presidente que se hace a través de Decreto Legislativo, cuando se le otorga la facultad y aquí estamos tratando de consolidar un montón de situaciones que de pronto no están sometidas a discusión porque están reglamentadas ya por otras normas.

Y finalmente indicar que no se trata de colocar obstáculos, sino de brindar asesoría tanto para ustedes como para la Secretaría, para que lo que se vaya a ser aprobado pueda ser cumplido y no vayamos a estar sometidos a un control judicial ante el tribunal en donde tumben esta iniciativa, que por mi parte me parece muy loable. Eso es todo.

Dr. RICARDO CAICEDO QUINTERO.- Secretario de gobierno.

A ver, ya lo lo ha manifestado el jurídico y la Secretaría de Gobierno. No hay otra intención sino que ustedes son orales, concejales y la administración municipal. No nos veamos expuestos más adelante a situaciones jurídicas. Yo recibí, debo manifestar que yo recibí en el despacho de Gobierno a unos ciudadanos que tienen un proyecto casi similar, por no decir que es igual a este proyecto.

He tenido reuniones con ellos en el despacho. Manifestaron haber radicado ante la Secretaría el de este cuerpo colegiado, esa solicitud. Estudio del proyecto con los que me reuní en dos oportunidades. La última fue exactamente el martes de la semana anterior y después de hacer un análisis profundo con el jurídico de ellos y y una profesional en materia de propiedad horizontal, pues llego prácticamente a la misma conclusión que está presentando hoy el jurídico, que lo que sí se puede dar es una mesa técnica, una mesa técnica en la que tengan participación representantes de la propia horizontal En Palmira, el jurídico ellos. Totalmente de acuerdo con el doctor Carlos Arias, manifestaron que efectivamente ellos estaban también, pues en condiciones de de mirar otras alternativas, porque Si lo que se quiere es participación, pues desde luego la participación ciudadana está contemplada en la Constitución y la ley. Donde preocupa el tema jurídico es cuando se habla consultivo y administrar.

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 22 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

Además donde son privados que vienen a tomar determinaciones públicas. Y en razón a ello es que se les solicita respetuosamente, honorables concejales, hacer todos los las consultas debidas para no ir a entrar en eso. De otra parte, manifestar que ya en la Secretaría de Gobierno existe un procedimiento con orales concejales de esta Comisión, ya hay un procedimiento que reglamenta todo el tema de propiedad horizontal, no sé el Consejo.


Este Concejo que pretende la iniciativa porque ya existe un procedimiento, se hace este un manual de funciones donde se determinan nuevas funciones en la Secretaría de Gobierno y unas competencias propias ya entonces está el manual de funciones, está la Ley seis 75 del 2001 y está el Manual de Procesos y Procedimientos. Simplemente dejo esa reflexión para que hoy a las 14:00 de la tarde y en adelante se revise por esta comisión y en adelante por todos los honorables concejales, para que podamos avanzar sin situaciones jurídicas para la Administración y para las concejales.

Gracias.

EL PRESIDENTE: Tiene el uso de la palabra concejal Marin.

H.C. EDWIN MARIN: Muchas gracias, señor Secretario y Jurídico. Agradecemos las preguntas y nos ha gustado mucho que nos acompañaran en su momento o socialización. Es precisamente secretario que usted no tuvo la oportunidad acompañar donde se discutió esto ampliamente. Creo que estamos pasando por un tema de desinformación. En ningún lado dice que este consejo va a administrar o a reglamentar. Este es un concejo. Bien lo dijo el abogado consultivo, solamente que hoy invitamos a la administración y de hecho al privado y sector gremial como lo es Cámara, a que conozca una instancia consultiva de participación que busca articular los problemas y necesidades que tienen hoy los habitantes que tienen propiedad o simplemente arriendan la propiedad horizontal del municipio de Palmira, que viene creciendo los últimos años y lo que busca este Consejo Municipal de propio horizontal es eso, poder dar soluciones a los habitantes que están, digámoslo así, pidiéndolo desde hace mucho tiempo y que ya existe abogado este consejo en varios municipios del país.

Este no es el primer consejo que se va a crear. Esto tiene una reglamentación clarísima en la ley, la cual espero podamos discutir en el espacio de las 14:00 de la tarde, ya que la Mesa Directiva ha delegado, señor secretario, una comisión accidental y ese va a ser el espacio propicio para que precisamente este con este proyecto de acuerdos no tenga ninguna duda.


9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 23 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

Y aquí estamos, prestos, por supuesto, a escuchar todas las sugerencias, agradecerle las preguntas muy pertinentes. Si algo hemos querido, señor Presidente, es que este Consejo tenga, yo diría que la mayor participación posible. Por eso invitamos al privado invitado los ciudadanos y por supuesto, invitamos a los funcionarios que son los que van a liderar, especialmente a ustedes, Secretario de Gobierno, que sería la Secretaría Técnica. De todas formas, este ha sido el primer debate. Agradecer a la Comisión Tercera hay que recordar, pues, que esto pasa por un segundo debate, que será el día jueves. Entonces estaremos, señor Secretario, atendiendo todas las dudas y sugerencias y espero que nos veamos a las 14:00 de la tarde. Muchas gracias Presidente.

EL PRESIDENTE: Tiene el uso de la palabra concejal Héctor Fabio Velasco.

H.C. HECTOR FABIO VELASCO: Gracias Presidente. Bueno, primero quiero dejar varias salvedades porque este proyecto se acaba de aprobar en primer debate. La primera salvedad es que si me hubiera me hubiese gustado escuchar esas observaciones antes de no después de. Y creo que hay ahí un teléfono roto que no funcionó, porque este tipo de situaciones hay que conocerlas antes de nada. Después de segunda salvedad, cuando el doctor Carlos hace referencia a la parte consultiva. Sí, es cierto. El artículo 112 de la Ley 14 37 del 2011 dice, pues, que los conceptos no son vinculantes, los conceptos no obligan. El único concepto que puede tener un carácter vinculante sería los que emite con los que emite la DIAN o incluso los manuales de guía y de procedimiento de Colombia. Compra eficiente, pero en este caso los conceptos que emitiría este Concejo propuesto por el Concejo Bueno, no tendría un factor vinculante y en ese sentido es un Consejo consultivo que busca asesorar, recomendar, orientar, que es casi lo mismo que haría una mesa, como lo decía ahora el secretario de Gobierno respecto a las problemática de la propiedad horizontal en el municipio de Palmira, pues que son muchas de las problemáticas. El otro punto que y la otra salvedad que quiero hacer es que este proyecto no impacta el presupuesto, este proyecto y hay que aclararlo, no, porque esto está quedando en audio, está quedando en acta este proyecto no impacta el presupuesto para que también tengamos claridad respecto a eso. Ahora, lo otro que me llama la atención es que mire Carlos, el tema de las iniciativas de los concejales tiene esa particularidad que se desprende cómo interpretamos el principio de legalidad, porque si fuera de esa forma, en ninguno de los concejos del país pudieran los concejales presentar iniciativas, porque ya previamente hay una ley que así lo establece.

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 24 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	


ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

Por ejemplo, el concejal Juan Felipe, una iniciativa de la rendición de cuentas de los concejales. Y si queremos ir más allá, pues hay una ley que del año 2022 ya habla de esa rendición. Entonces no tendría sentido un proyecto de acuerdo respecto a eso, porque ya la ley lo reglamenta. Lo que pasa es que los acuerdos no buscan violar el principio de reserva de ley en ese sentido, como también sucede en el ámbito tributario, porque aquí se pueden crear tributos, siempre y cuando la ley primeramente los haya creado.

Y en ese orden de ideas pues está el tema del consejo de propiedad horizontal, que es mientras no vulnere ese principio, mientras no lo afecte ni sea contrario específicamente a lo que establece la Ley seis 75 del 2001 que la Ley de Propiedad Horizontal en el municipio, pues no cabría, digamos, hablar de que se estaría contrariando el marco jurídico establecido.

Y eso sí lo quiero dejar claro aquí, porque cuando se hizo la socialización, que vinieron varias, varias, varias entidades, también vinieron personas conocedoras del tema Empalme, pues se hizo esa, esa salvedad, se hizo esa salvedad a que se sino una comisión accidental propuesta por el Concejal Frei Man que se van a reunir en la tarde, pues bienvenido que lo puedan hacer y que busquen que el proyecto logre salir adelante para segundo debate. Pero respecto a este primer debate que ya se surtió, si quiero hacer esas salvedades, quiero dejar constancia de esas salvedades. Sí, porque aquí hay unos miembros de comisión que dieron su voto favorable respecto a esta iniciativa. Ya. O sea, lo primero, no hay impacto presupuestal. Lo segundo nos está afectando el marco legal establecido. Lo tercero en el proyecto de acuerdo.

Tanto en las de botijos se habla que es un órgano consultor, por ende sus conceptos no son vinculantes y queremos ahí pues en mi caso pues hacer mención respecto a eso. Eso es. La verdad es que por algunos años conozco, no ahora. Ricardo, hace muchos años que el tema de propia horizontal en Palmira ha tenido muchas dificultades. Antes lo que se hacía aquí en Palmira, no sé ahora cómo estará funcionando, era que cuando se conformaba a una propia horizontal, de acuerdo a los parámetros de la Ley 675 del 2001, lo que hacía el que designaban como representante legal o administrador provisional era llevar la propuesta a la administración para que la administración, mediante un acto administrativo, le concediera la personería jurídica. Esa propiedad y esa propiedad pudiera funcionar. Eso era todo lo que se hacía. Pero la verdad es que no ha habido. ¿Y vuelvo y te repito, hablo de muchos años atrás, un lineamiento claro respecto a qué se puede hacer frente a las problemáticas que se presenta es que Palmira viene creciendo, viene creciendo y viene creciendo, no solo con propiedades, Eso tiene un nombre de las propiedades individuales, viene creciendo mucho en tema de propia horizontal y las problemáticas que se presentan es eso. O sea que

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 25 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	


ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

cuando el concejal Edwin trae la iniciativa de propio horizontal, pues la corporación lo ve bien, porque los voceros que vinieron aquí expresaron la cantidad de dificultades que presentan. Y qué bueno que la Administración fue articular esto para sacarlo adelante.
Eso era todo lo que iba a mencionar, siempre dejando claro, señor Presidente, esas salvedades. Muchas gracias.

EL PRESIDENTE: Con todo gusto me ha pedido ya la palabra del secretario de Gobierno. Tiene el uso de la palabra.

Dr. RICARDO CAICEDO QUINTERO.- Secretario de gobierno:

Gracias, señor Presidente. Bueno, presentarle excusas a la comisión accidental que se conformó en la invitación que me hicieron y en la cual concejal Héctor Fabio González Marín sea Elizabeth, no pude estar por una situación personal conducida por el jefe, el señor Alcalde, pero yo delegué en la Subsecretaría para que atendiera ese llamado. Esta invitación yo debo responder por la Secretaría de Gobierno en pleno, pero lo que quiero dejar constancia y desde luego presentarle excusas, porque es lo que siempre se me ha citado aquí Estado, no pude estar por situaciones personales.
Hay un correo electrónico que le aporté a la Presidenta, la otra Catalina, porque delegué en la subsecretaria de Expresión y Control, la doctora Sandra Lorena Ospina, para que estuviera ahí presente. En ese análisis tengo entendido que no asistió, por lo que le solicito desde luego a la Corporación o a la sede, a la Comisión que aplique el reglamento.
Yo voy a hacer lo propio, a requerirle a ella que me de las explicaciones por las que no hizo presencia a la Comisión, a la socialización y desde luego entiendo el la lo expuesto por el concejal Héctor Fabio y el contralor. No sencillamente, desde luego, como secretaria de Gobierno, nosotros somos los más, los llamados a que todo funcione dentro de la administración como debe ser Y la propiedad horizontal. Ya lo decía el doctor Fabio por el crecimiento de las ciudades a la que Palmira no es ajena, desde luego, pues todo tiene que irse revisando, ajustando a los nuevos y a las nuevas geografías del territorio. Y efectivamente, estas iniciativas, Concejal Edwin Marín son iniciativas, desde luego, que parten de ustedes, de cada uno de ustedes, en el ánimo de mejoramiento del servicio.
Eso es entendido que es la razón de ser que hay un ciudadano expectante de necesidades y derechos y que a lo largo de toda una caracterización de cualquier proceso, lo que busca finalmente la satisfacción satisfacción de ese ciudadano y en razón a ello, pues todas las iniciativas que puedan mejorar

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 26 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

el servicio y en cualquier proceso o procedimiento, en este caso de la Secretaría de Gobierno, es bien importante para esta cartera articular, articular con los privados, articular con las demás secretarías, para que con asociaciones, agremiaciones, para que las cosas se hagan bien.


Básicamente lo que queremos es eso, honorables concejales, es que se revise bien, porque simplemente lo que no queremos es que cuando vaya a estudio y de Tribunal de legalidad o algo en la Gobernación, pues de pronto se vayan a perder esfuerzos. Es simplemente que todo quede dentro del marco de la Constitución y la ley. Con todo esto, Presidente, no sé con qué pena aconsejar para complementar lo que dijo el secretario, que pronto. Para mí la situación más de analizar es el tema de las constructoras, y lo digo por la relación contractual que existe entre el particular y la misma, que no sé hasta qué punto un consejo del municipio de Palmira pueda resolver situaciones de índole civil, si eso es todo. Ese es el punto. De pronto para mí más A favor.

EL PRESIDENTE: Tiene el uso de la palabra con Antonio Ochoa.

H.C. ANTONIO OCHOA:

Gracias, Presidente. Bueno, aclaro que como concejal de Palmira no pertenezco a esa Comision. No tengo voto, pero sí tengo voz. Yo escuchaba al doctor Ricardo Caicedo ahora lavándome las manos con la doctora Sandra Lorena Ospina, debe decir el doctor Ricardo que aquí ha hecho carrera, que los secretarios no vienen, delegan y no presentan ni siquiera una excusa válida. Aquí hay cuatro causales por los cuales los secretarios no se se les disculpa no venir al Consejo y se los va a decir cuáles son? El primero es cuando están enfermos y la segunda es cuando están en periodo vacaciones. El tercero es cuando están en alguna comisión y el 4.º es cuando está una alteración del orden público. Y yo creo que ninguna de esas eran una de las que usted presentó para no venir aquí.

Entonces no me lave las manos, Ricardo, asuma la responsabilidad y de verdad, Presidente que sí haya. Bueno, como lo dijimos en la sesión, donde los secretarios no vienen ni mandan a cualquier persona que sea persona es de lo que tienen que apersonarse. Primero el consejo es la primera responsabilidad que tienen ellos ante la Secretaría, ante la ciudadanía y ante esta Corporación.
Muchas gracias, Presidente.

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 27 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

EL PRESIDENTE: Con todo gusto me ha pedido ya la palabra del secretario de Gobierno. Tiene el uso de la palabra.


Dr. RICARDO CAICEDO QUINTERO.- Secretario de gobierno:

Si, muy breve. No, usted aquí los concejales me conocen, que yo desde el 1 de enero que asumí he asumido la cartera con total responsabilidad y no por el contrario, asumo funciones que en el manual de funciones inclusive están por delegación a la Subsecretaría y hay un correo electrónico en el que se le delega a ella. Es simplemente hacer esa claridad que también lo dice. Eso fue una invitación y por eso le pedí el favor a ella que mediante un correo electrónico que asistiera, desconozco los motivos por los cuales no asistió, pero no se trata de lavarse las manos. Yo soy el secretario de Gobierno y desde luego desde el 1 de enero he venido respondiendo por funciones de la Subsecretaría y de todas las dependencias adscritas a la Justicia, comisarías y pensiones e independientemente que exista, está una Subsecretaría. Yo de manera con pasión y voluntad, asumo las funciones de la Secretaría de Gobierno, simplemente se le delegó para que viniera a apoyarme en esa invitación que hizo el Concejo. No, no pudo asistir y simplemente le referiré porque con ese motivo no pudo estar ella acá. Muchas gracias.

EL PRESIDENTE: Siendo las 09:00 A. M. damos por terminada la sesión de la Comisión Tercera

Se deja Constancia que la presente Acta fue elaborada de conformidad con lo preceptuado y dando cumplimiento a lo consagrado en el Numeral 1º, del Artículo 26 de la Ley 136 de 1.994, modificado por el artículo 16 de la Ley 1551 de 2.012 “De las sesiones de los Concejos y sus Comisiones permanentes, El Secretario de la Corporación levantará actas que contendrán una relación sucinta de los temas debatidos, de las personas que hayan intervenido, de los mensajes leídos, las proposiciones presentadas, las comisiones designadas, resultado de la votación y las decisiones adoptadas”. Su contenido total y literal, se encuentra consignado en el respectivo audio de la sesión de la fecha.

En constancia se firma en Palmira.

9FORMATO: ACTA DE SESIÓN				
FECHA DE APLICACIÓN: 02-07-2016	CÓDIGO: FO.028.03.01	VERSIÓN: 01	Página 28 de 28	
ELABORADO POR: Secretaría General	REVISADO POR: Secretaría General		APROBADO POR: presidente del Honorable Concejo Municipal de Palmira.	

ACTA DE SESION ORDINARIA DE COMISION III
LUNES 28 DE JULIO 2025

JUAN FELIPE BOLAÑOS ARBOLEDA
Presidente Comisión III

ELIZABETH GONZALEZ NIETO
Vicepresidenta Comisión III

YULVER MORALES CADENA
Integrante Comisión III

CATALINZA ISAZA VALENCIA
Integrante Comisión III

HECTOR FABIO VELÁSICO HERNANDEZ
Integrante Comisión III