



Nit: 890000464-3

Secretaría de Desarrollo Social

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

RESOLUCION Número 318 de 13 noviembre

POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINE EL PROCESO DE INTEGRACION Y CONVOCATORIA DEL CONSEJO MUNICIPAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La Directora de la Unidad de Participación Ciudadana y Desarrollo Local, en ejercicio de las facultades concedidas en el Acuerdo 190 de febrero 9 del 2021 y,

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de Colombia de 1991 en su Artículo 1 instituye que: *"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"* (...)

Que el Artículo 2º de la Constitución Política dispone que las autoridades de la República están instituidas para el cumplimiento de los fines propios del Estado, de promover y garantizar la efectividad en los principios, derechos y deberes tal como reza el articulado, generándose la dinámica de participación democrática en la toma de decisiones.

Que el artículo 38 de la Constitución Política de Colombia, reza:

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

Que el Artículo 103 de la Constitución Política de Colombia en inciso segundo, establece. (...) *"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".*

En este sentido, el Artículo 133 señala que: *"Los miembros de cuerpos colegiados de elección directa representan al pueblo, y deberán actuar consultando la justicia y el bien*



RESOLUCION Número 318 de 13 noviembre
común. *El elegido es responsable políticamente ante la sociedad y frente a sus electores del cumplimiento de las obligaciones propias de su investidura*".

De igual manera, la Ley 136 de 1994 en su artículo 1 determina " *El municipio es la entidad territorial fundamental de la división político-administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa, dentro de los límites que señalen la Constitución y la ley y cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio*".

Siguiendo esta línea, en el artículo 2 inciso b de esta Ley, respecto de las disposiciones que sustentan el régimen municipal se destaca:

"...b) *Las instituciones y mecanismos de participación ciudadana a nivel municipal, según lo dispuesto en la respectiva Ley Estatutaria, de acuerdo con lo previsto en los Artículos 103 y 152 de la Constitución Política* ", ; los cuales, resaltan la importancia de la promoción y estructuración de los diferentes espacios y/o escenarios de participación ciudadana.

Así mismo, el artículo 2 de la Ley 1551 de 2012, que se refiere a los derechos de los municipios, en el numeral 5 indica que los municipios podrán:

"5. Adoptar la estructura administrativa que puedan financiar y que se determine conveniente para dar cumplimiento a las competencias que les son asignadas por la Constitución y la ley."

Desde esta perspectiva, también la Ley 1551 de 2012 "por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios" en su artículo 3 señala:

"Artículo 3. El artículo 4 de la Ley 136 de 1994 quedará así:

Artículo 4. *Principios Rectores del Ejercicio de la Competencia. Los Municipios Ejercen las competencias que les atribuyen la constitución y la ley, conforme a los principios señalados en la ley orgánica de ordenamiento territorial y la ley de distribución de recursos y competencias que desarrolla el artículo 356 de la Constitución Política, y en especial con sujeción a los siguientes principios:(...)*



Nit: 890000464-3

Secretaría de Desarrollo Social

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

RESOLUCIÓN Número 318 de 13 noviembre

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 comunal."*

Además, la ley 498 de 1998 en su artículo 3 establece como uno de los principios de la función administrativa la participación:

"Artículo 3. Principios de la función administrativa. La función administrativa se desarrollará conforme a los principios constitucionales, en particular los atinentes a la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y trasparencia. Los principios anteriores se aplicarán, igualmente, en la prestación de servicios públicos, en cuanto fueren compatibles con su naturaleza y régimen".

La Ley 1757 de 2015, "Por la cual se dictan disposiciones en materia de promoción y protección del derecho a la participación democrática", faculta a la entidad territorial a la conformación de instancias para la contribución de todos los actores sociales en pro del crecimiento y fortalecimiento de la sociedad, tal como se define en el inciso 3 del Artículo 3º, que reza:

"Artículo 3º. Mecanismos de participación. (...)

La participación de la sociedad civil se expresa a través de aquellas instancias y mecanismos que permiten su intervención en la conformación, ejercicio y control de los asuntos públicos. Pueden tener su origen en la oferta institucional o en la iniciativa ciudadana.

La Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, determina en su objeto, la naturaleza y los órganos de dirección de la siguiente manera:

"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



Nit: 890000464-3

Secretaría de Desarrollo Social

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

RESOLUCION Número 318 de 13 noviembre

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 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986".

"Artículo 36. Órganos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto (...)"

Que, en este orden de ideas, el Acuerdo 190 del 9 de febrero de 2021, "Por medio del cual se crea y se definen los lineamientos del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal de Armenia", determina en su Artículo Primero lo siguiente:

"ARTÍCULO PRIMERO: Crear el Consejo Municipal de Propiedad Horizontal del Municipio de Armenia como ente orientador consultivo y asesor a todas las personas que hacen parte de la propiedad horizontal, brindando asesoría adecuada con conocimiento y acierto sobre los derechos y deberes que la Ley consagra, y sirviendo de interlocutor con la administración municipal, departamental y nacional en temas relacionados con las políticas, planes, proyectos e iniciativas, que involucren temas de propiedad horizontal del Municipio de Armenia".

Que el artículo segundo del Acuerdo Nro. 190 de febrero 9 del 2021 del Honorable Concejo Municipal de Armenia, determina que la Unidad de Participación Ciudadana y Desarrollo local del Municipio de Armenia será la dependencia que acompañe y coordina el procedimiento de elección de los miembros del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal

Que el artículo tercero del acuerdo Nro. 190 de febrero 21 de 2021 determina que el Consejo Municipal de Propiedad Horizontal de Armenia, estará conformado entre otros por
"6. Un delegado de las agremiaciones de constructores(a) y/o de otras organizaciones



RESOLUCIÓN Número 318 de 13 noviembre
o entidades afines al sector de la propiedad horizontal.....

9. Un delegado por cada comuna urbana y el sector rural que representen la Propiedad Horizontal que cuente con la debida personería jurídica y/o reconocimiento ante el Departamento Administrativo Jurídico del Municipio de Armenia, quien debe ostentar la calidad de representante legal o miembro del consejo de administración o miembro del comité de convivencia (..)

Que mediante Decreto 203 del 12 de agosto del 2021, se delegó en la Secretaría de Desarrollo Social Unidad de Participación Ciudadana el proceso de convocatoria para la elección de los representantes al Consejo Municipal de Propiedad Horizontal.

Que conforme a lo anterior se hace necesario reglamentar el proceso de integración y convocatoria del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal de Armenia en los términos del acuerdo 190 del 2021 del Honorable Concejo Municipal de Armenia

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Reglamentar el proceso de convocatoria y elecciones de los miembros del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal para la vigencia 2026 - 2029.

ARTÍCULO SEGUNDO: Convocatoria: la presente convocatoria se realiza en cada una de las comunas y sector rural de Armenia, con la participación activa de todas las organizaciones y entidades afines con la Propiedad Horizontal, para la elección de los representantes al Consejo Municipal de Propiedad Horizontal, en cumplimiento de los Artículos Segundo, tercero y Sexto del Acuerdo 190 del 9 de febrero de 2021.

ARTÍCULO TERCERO: Etapas para la Convocatoria y Elección de los consejeros de Propiedad Horizontal 2026-2029:

1. Verificación del censo de las propiedades horizontales existentes en el municipio y su tipología, por parte de la Unidad de Participación Ciudadana y Desarrollo Local del Municipio de Armenia.
2. Difusión de la convocatoria para la elección de los consejeros de Propiedad Horizontal 2026-2029-



Nit: 890000464-3

Secretaría de Desarrollo Social

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

RESOLUCIÓN Número 318 de 13 noviembre

3. Proceso de inscripción.
4. Elección de los miembros por comuna al Consejo Municipal de Propiedad Horizontal.
5. Verificación y cumplimiento de requisitos.
6. Convocatoria a Asamblea.

ARTICULO CUARTO: una vez determinado el censo respectivo y realizada toda la difusión pertinente en las respectivas comunas tanto del sector urbano como rural en el Municipio de Armenia, se procederá a la elección del Consejo de Propiedad Horizontal, previa la verificación de los requisitos para la postulación al Consejo Municipal de Propiedad Horizontal.

ARTICULO QUINTO: requisitos para la postulación. En cumplimiento al Artículo Séptimo del Acuerdo 190 del 9 de febrero de 2021, y el artículo 5 del Decreto 203 del 12 de agosto del 2021, para postularse a ser miembro del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal-CMPH-, los interesados deben presentar las siguientes condiciones:

Requisitos generales:

1. Ser mayor de 18 años.
2. Estar reconocido como, administrador, miembro del consejo de administración y/o del comité de convivencia en una propiedad horizontal por medio de resolución de nombramiento expedida por el departamento administrativo jurídico.
3. Representar solo una comuna.
4. No tener antecedentes judiciales, fiscales y disciplinarios.

ARTICULO SEXTO: Inscripción: los interesados para pertenecer al Consejo Municipal de Propiedad Horizontal, deberán remitir su Hoja de Vida a la Unidad de Participación Ciudadana y de Desarrollo Local del municipio, ubicada en el tercer piso de la Alcaldía Municipal, carrera 16 número 15-28 o al correo electrónico uparticipacionciudadana@armenia.gov.co con el asunto: Hoja de Vida Aspirante al Consejo Municipal de Propiedad Horizontal, especificando la comuna que desea representar. Dentro de los horarios de atención al público de la entidad, donde se publica la convocatoria para ser miembro del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal-CMPH en Armenia Quindío.



Nit: 890000464-3

Secretaría de Desarrollo Social

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

RESOLUCION Número 318 de 13 noviembre

Parágrafo 1: Los interesados en hacer parte del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal de Armenia – CMPh- deben inscribirse en los primeros cinco (5) días después de publicada la convocatoria, allegando la documentación requerida.

Parágrafo 2: Los documentos requeridos para la inscripción serán: Hoja de Vida, Antecedentes judiciales, fiscales, disciplinarios.

Parágrafo 3: La oficina de la Unidad de Participación Ciudadana y de Desarrollo Local tendrá tres (3) días para revisar la documentación recibida. Así las cosas, el interesado tendrá dos (2) días ordinarios para subsanar la entrega de los documentos faltantes.

Parágrafo 4: Estos requisitos deben ser analizados por la Secretaría de Desarrollo Social - Unidad de Participación Ciudadana y Desarrollo Local-, mediante la verificación de certificaciones oficiales o consulta en las plataformas oficiales, antes de llevar a cabo la asamblea en la comuna para el proceso de elección.

ARTICULO SEPTIMO: Proceso de Elección: en cada comuna del municipio de Armenia, y previa convocatoria realizada por la Unidad de Participación Ciudadana y Desarrollo Local, se elegirá un miembro al Consejo Municipal de Propiedad Horizontal de Armenia.

- Votación: La votación se realizará en el lugar, día y hora determinada previamente por la Unidad de Participación Ciudadana y Desarrollo local, garantizando que todas las copropiedades puedan participar.
- Número de personas elegidas por comuna: Se deberá elegir un (1) delegado por comuna al Consejo Municipal de Propiedad Horizontal-CMPh-.
- Veeduría: en el respectivo proceso podrán participación como veedores del respectivo proceso las veedurías existentes en la respectiva comuna.

PARAGRAFO: Verificación de Resultados: Una vez realizada la respectiva elección, se realiza el conteo de los votos y se elabora un acta por parte de la Unidad de Participación Ciudadana y Desarrollo Local, certificando los resultados de la elección, determinando como elegido el candidato con mayor cantidad de votos a los presentes en la respectiva reunión.

ARTICULO OCTAVO: de conformidad con lo dispuesto en el artículo octavo del acuerdo nro. 190 de febrero 9 del 2021, del Honorable Concejo Municipal de Armenia, y el Decreto 203 del 12 de agosto del 2021, artículo sexto, se procederá por parte de la Unidad de



RESOLUCION Número 318 de 13 noviembre

Participación Ciudadana y Desarrolla Local, a determinar el cumplimiento de los requisitos para el elegido por parte de la comuna.

ARTICULO NOVENO: Instalación del Consejo: El Consejo Municipal de Propiedad Horizontal será instalado en acto protocolario que se realizará mediante acto administrativo en ceremonia especial presidida por el alcalde de Armenia o su delegado, en la cual se posesionaran a cada uno de los miembros electos.

ARTÍCULO DECIMO: Conformación. En cumplimiento del artículo Tercero del Acuerdo 190 del 9 de febrero de 2021, y el Decreto el Consejo Municipal de Propiedad Horizontal estará conformado por miembros permanentes, pertenecientes a la Administración Municipal y por los miembros electos como representantes de cada una de las comunas urbanas y del sector rural de Armenia, así como de los gremios de la construcción, organizaciones y entidades afines con la propiedad horizontal.

De los miembros de la Administración Municipal:

- a. El alcalde del municipio de Armenia, o su delegado, quien preside las sesiones.
- b. El secretario de Desarrollo Social del municipio de Armenia, o su delegado adscrito a la Unidad de Participación Ciudadana, quien hará las veces de la Secretaría Técnica.
- c. El secretario de Gobierno y Convivencia o su delegado.
- d. El director del Departamento Administrativo Jurídico o su delegado.
- e. El director del Departamento Administrativo de Planeación o su delegado.

De los miembros representantes de autoridades externas:

- f. El comandante de la Policía de Armenia o su delegado, por invitación a cada una de las sesiones.
- g. Un representante de las Curadurías de Armenia, mediante concertación con los dos (2) curadores urbanos, generando la alternancia para un periodo de dos (2) años cada uno.

De los representantes que son electos:

- h. Un delegado de las agremiaciones de la Construcción y/o de otras organizaciones o entidades afines al sector de la propiedad horizontal, convocatoria para someter a elección directa, con la mayor votación.
- i. Un delegado por cada comuna urbana y el sector rural que representen la propiedad horizontal que cuente con la debida personería jurídica y/o reconocimiento ante el Departamento Administrativo Jurídico del Municipio de Armenia, quien debe ostentar



Nit: 890000464-3

Secretaría de Desarrollo Social

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

RESOLUCION Número 318 de 13 noviembre

la calidad de representante legal, miembro del consejo de administración o miembro del comité de convivencia, según certificaciones acreditadas, para ser elegido de forma directa con la mayor votación.

Parágrafo Primero: Entiéndase por Propiedad Horizontal como una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: funciones. Los miembros del Consejo de Propiedad Horizontal-CMPH, deberán cumplir las funciones que están definidas en el Artículo Quinto del Acuerdo 190 del 9 de febrero de 2021, las cuales, se incluirán en la Resolución de Convocatoria y en el Acto Administrativo de Posesión, las cuales rezan:

- a. Emitir conceptos en materias relacionadas con propiedad horizontal, cuando les sean requeridos.
- b. Promover la participación de las personas y entidades reconocidas en el régimen de propiedad horizontal.
- c. Representar al Consejo en las diferentes instancias de participación que sea invitado o convocado, en el orden municipal, departamental y nacional.
- d. Promover la divulgación y difusión de las normas, derechos, deberes, competencias y formas de participación de la población relacionada con la propiedad horizontal.
- e. Promover el desarrollo de procesos de formación encaminados a cualificar las capacidades de gestión de las comunidades vinculadas con la propiedad horizontal.
- f. Servir de canal de comunicación y de interlocución entre la ciudadanía y las autoridades municipales, especialmente en los temas que involucran las dinámicas de convivencia y resolución de conflictos en propiedad horizontal y su entorno.
- g. Gestionar ante quien corresponda la atención de las necesidades particulares de la propiedad horizontal, en los casos donde se requiera.
- h. Promover la cultura de la convivencia en paz en todas las comunidades vinculadas al régimen de propiedad horizontal.
- i. Presentar informe anual general ante el Concejo Municipal sobre la situación actual de propiedad horizontal en el municipio de Armenia.
- j. Promover la realización y actualización permanente de un censo para constatar las propiedades horizontales que existen en el municipio y su tipología.
- k. Adoptar su propio reglamento, su estructura organizacional y funcionamiento.



Nit: 890000464-3

Secretaría de Desarrollo Social

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

RESOLUCION Número 318 de 13 noviembre

- I. Crear las comisiones que se consideren convenientes para el desarrollo de sus funciones.
- m. Registrar y sistematizar sus actuaciones de manera que se guarde la memoria histórica del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal.
- n. Promover los espacios de discusión e interlocución de las propiedades horizontales con las juntas de acción comunal (JAC) y juntas administradoras locales (JAL), según sea el caso en el proceso de reconocimiento e integración de las copropiedades en el municipio.
- o. Rendir cuentas anualmente a su sector de las actuaciones realizadas.
- p. Elaborar el plan de acción anual y dar su debido cumplimiento.
- q. Las demás que por su naturaleza y alcance se establezcan, siempre y cuando no correspondan o sean competencia de otro organismo y que por ministerio de la ley sean atribuidas por otras autoridades o instancias.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Vacancias. En cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 1 del Artículo Octavo del Acuerdo 190 del 9 de febrero de 2021, en el evento de presentarse una vacancia definitiva de un miembro del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal-CMPH-que corresponda a un representante de las comunas y sector rural de Armenia, así como a uno de los miembros de los gremios de la construcción, organizaciones y entidades afines con la propiedad horizontal, es necesario:

1. Que el Consejo Municipal de Propiedad Horizontal, informe la situación de la vacancia ante la secretaría técnica (Secretaría de Desarrollo Social-Unidad de Participación Ciudadana), indicando el nombre del miembro que no asiste y la identificación de la comuna o gremio que representa.
2. La Secretaría de Desarrollo Social-Unidad de Participación Ciudadana y desarrollo Local-, una vez enterado convocará a reunión extraordinaria a la comuna o al gremio correspondiente para que se proceda a la elección del nuevo representante dentro de los 15 días siguientes a la causación de la vacancia.
3. El representante elegido debe cumplir con los mismos requisitos exigidos en este proveído, los cuales se verificarán por la secretaría de Desarrollo Social-Unidad de Participación Ciudadana.
4. En el evento de no presentarse postulaciones para ocupar la vacante, el alcalde de Armenia queda facultado para elegir de manera discrecional a un representante de la comuna, garantizando la participación democrática.



Nit: 890000464-3
Secretaría de Desarrollo Social

R-DF-SGI-031
26/02/2025 V2

RESOLUCIÓN Número 318 de 13 noviembre

Parágrafo 1: Las vacancias definitivas se determinarán, por renuncia del delegado, por incurrir en una de las consideraciones de orden legal que determinen la perdida de la calidad que lo legitima para hacer parte del Consejo, por muerte o por incurrir en falta grave, ausentismo a la sesión programada o por las consideraciones particulares que determine el Consejo en pleno de manera previa.

ARTICULO DECIMO TERCERO: La presente resolución rige a partir de su publicación.

Dada en Armenia, Quindío, a los trece (13) días del mes de noviembre el año dos mil veinticinco (2025).

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

VALENTINA SUÁREZ FERNANDEZ
JEFE UNIDAD DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DESARROLLO LOCAL

Proyectó: Jennifer Alexandra Molina Lurdus – Contratista – Unidad de Participación Ciudadana y Desarrollo Local JAL
Revisó: Anyela Maritza Hoyos Restrepo. – Contratista – Unidad de Participación Ciudadana y Desarrollo Local AMR
Revisó: German Barco López. – Contratista – Unidad de Participación Ciudadana y Desarrollo Local GBL
Revisó: Valentina Suárez Fernández -Jefe - Unidad de Participación Ciudadana y Desarrollo Local VSF

Carrera 17 No. 16-00, Armenia Quindío – CAM Piso 3 – Código Postal.630004
Correo Electrónico: alcalde@armenia.gov.co