



Conjunto Residencial Versalles Real 1
Urbanización Versalles Etapa II
Supermanzana 4 Superlote I P.H

**CONJUNTO RESIDENCIAL VERSALLES REAL I P.H.
TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACIÓN DE ABOGADO(A) O FIRMA
JURÍDICA ESPECIALIZADA EN PROPIEDAD HORIZONTAL
PROCESO DE ACTUALIZACIÓN INTEGRAL DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL INCLUIDO EL MANUAL DE CONVIVENCIA L**

Fecha de publicación: Octubre 7 de 2026
Entidad contratante: Conjunto Residencial Versalles Real I P.H.
Ubicación: Calle 152b No. 56-75 Bogotá D.C.

1. OBJETO DE LA CONVOCATORIA

El Conjunto Residencial Versalles Real I P.H. se encuentra interesado en recibir propuestas de abogados(as) o firmas jurídicas con experiencia demostrable en propiedad horizontal, para realizar la revisión, actualización y adecuación integral del Reglamento de Propiedad Horizontal y manual de convivencia del Conjunto, con el propósito de que este se encuentre armonizado con la legislación colombiana vigente, la jurisprudencia aplicable, los decretos, reglamentaciones, conceptos jurídicos y demás disposiciones que regulen o incidan en el régimen de propiedad horizontal.

El servicio deberá comprender no solamente la revisión formal del documento existente, sino un **análisis jurídico integral de su contenido**, identificando disposiciones desactualizadas, contradictorias, inaplicables o que puedan generar riesgos jurídicos para la copropiedad, y proponiendo un nuevo texto de reglamento acorde con la realidad actual del Conjunto.

2. ANTECEDENTES

El Conjunto Residencial Versalles Real I P.H. cuenta actualmente con un Reglamento de Propiedad Horizontal que requiere ser revisado y actualizado con el fin de adecuarlo a la normatividad vigente y a las necesidades actuales de la copropiedad.

La actualización deberá partir del reglamento actualmente registrado y de los documentos que sean suministrados por la Administración, teniendo como marco principal la **Ley 675 de 2001**, así como las normas posteriores que la hayan modificado, adicionado, reglamentado o que tengan incidencia sobre el régimen de propiedad horizontal.

La Ley 675 de 2001 establece, entre otros aspectos, el contenido mínimo que debe contener el reglamento y las reglas relativas a los bienes privados, bienes comunes, coeficientes, órganos de administración, asamblea, consejo, administrador, expensas, obligaciones y sanciones.

3. ALCANCE DEL SERVICIO

El profesional o firma seleccionada deberá desarrollar, como mínimo, las siguientes actividades:

3.1. Diagnóstico jurídico del reglamento vigente



Realizar una revisión completa del Reglamento de Propiedad Horizontal actualmente vigente, identificando:

- Normas que se encuentren desactualizadas.
- Artículos que contradigan normas de carácter obligatorio.
- Disposiciones que hayan perdido vigencia.
- Vacíos normativos.
- Contradicciones internas.
- Disposiciones que puedan generar interpretaciones diferentes.
- Procedimientos que no se encuentren suficientemente regulados.
- Riesgos jurídicos para la copropiedad.
- Normas que deban modificarse para garantizar el debido proceso.
- Aspectos que deban incorporarse de acuerdo con la legislación y jurisprudencia vigente.

El diagnóstico deberá entregarse por escrito.

3.2. Revisión integral del marco normativo

El profesional deberá identificar y analizar las normas colombianas vigentes que tengan relación directa o incidencia sobre la propiedad horizontal.

Como mínimo, deberá revisar:

- Constitución Política de Colombia.
- Ley 675 de 2001.
- Leyes que hayan modificado, adicionado o complementado el régimen de propiedad horizontal.
- Decretos reglamentarios aplicables.
- Normativa relacionada con convivencia ciudadana.
- Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.
- Normativa urbanística aplicable.
- Normativa relacionada con protección contra incendios y seguridad.
- Normativa relacionada con accesibilidad.
- Normativa sobre protección de animales y tenencia responsable.
- Normativa relacionada con tratamiento de datos personales.
- Normativa relacionada con vehículos eléctricos y puntos de carga.
- Normativa relacionada con energías renovables y paneles solares, cuando resulte aplicable.
- Normativa relacionada con seguros de bienes comunes.
- Normativa laboral que pueda tener incidencia en la operación de la copropiedad.
- Normativa relacionada con mecanismos alternativos de solución de conflictos.
- Jurisprudencia de las altas cortes relacionada con propiedad horizontal.
- Conceptos jurídicos relevantes emitidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Demás normas, decretos, resoluciones, circulares o disposiciones que resulten aplicables.

El profesional deberá realizar la revisión **con corte a la fecha de entrega del proyecto final**, de manera que no se limite únicamente a las normas existentes al momento de presentar la propuesta.



4. ASPECTOS ESPECÍFICOS QUE DEBERÁ CONTEMPLAR LA ACTUALIZACIÓN

La propuesta deberá contemplar la revisión, entre otros, de los siguientes temas:

A. Identificación y naturaleza jurídica de la copropiedad

- Identificación del Conjunto.
- Destinación.
- Bienes privados.
- Bienes comunes.
- Bienes comunes esenciales y no esenciales.
- Bienes comunes de uso exclusivo, cuando corresponda.

B. Coeficientes de copropiedad y módulos de contribución

- Revisión jurídica de los coeficientes existentes.
- Determinación de la necesidad o no de modificación.
- Módulos de contribución, cuando sean aplicables.

C. Derechos y obligaciones de propietarios, residentes, arrendatarios y ocupantes

Revisión integral de derechos, obligaciones, prohibiciones y responsabilidades de quienes ocupen o utilicen los bienes privados y comunes.

D. Órganos de administración

Revisión y actualización de las disposiciones relacionadas con:

- Asamblea General de Propietarios.
- Convocatorias.
- Quórum.
- Mayorías.
- Reuniones ordinarias y extraordinarias.
- Reuniones no presenciales o mixtas, cuando sean legalmente procedentes.
- Derecho de inspección.
- Representación y poderes.
- Impugnación de decisiones.
- Consejo de Administración.
- Administrador.
- Revisor Fiscal, cuando corresponda.
- Comités u otros órganos que se considere conveniente establecer.

E. Administración y manejo económico

Revisión de disposiciones relacionadas con:

- Gastos comunes ordinarios.
- Cuotas extraordinarias.
- Intereses de mora.
- Cobro de cartera.
- Cobro prejurídico y jurídico.
- Acuerdos de pago.
- Facultades de la Administración.



- Presupuesto.
- Fondos.
- Seguros.
- Gastos comunes.
- Responsabilidad frente a obligaciones económicas.

F. Régimen de convivencia y obligaciones no pecuniarias

Revisión y actualización de las disposiciones relacionadas con:

- Ruido.
- Mascotas.
- Uso de zonas comunes.
- Parqueaderos.
- Visitantes.
- Seguridad.
- Velocidad dentro del Conjunto.
- Bicicletas y patinetas.
- Mudanzas.
- Obras y remodelaciones.
- Fachadas.
- Cerramientos.
- Alteraciones de bienes privados que afecten bienes comunes.
- Uso de salones y demás zonas comunes.
- Manejo de residuos.
- Comportamientos que afecten la convivencia.

G. Régimen sancionatorio

Este capítulo deberá ser objeto de especial revisión jurídica.

El profesional deberá establecer claramente:

- Conductas susceptibles de sanción.
- Autoridad competente para imponerlas.
- Procedimiento.
- Notificación.
- Derecho de defensa.
- Presentación de descargos.
- Práctica y valoración de pruebas.
- Recursos, cuando sean procedentes.
- Tipos y límites de las sanciones.
- Condiciones para su aplicación.
- Prohibición de sanciones contrarias a la ley.

La regulación deberá garantizar el debido proceso y evitar disposiciones que puedan ser objeto de nulidad, inaplicación o impugnación.



5. TEMAS ESPECIALES A REVISAR

El profesional deberá evaluar expresamente si el Reglamento debe incorporar o actualizar disposiciones relacionadas con:

- Protección de datos personales y manejo de información de propietarios y residentes.
- Sistemas de videovigilancia.
- Cámaras de seguridad.
- Tratamiento y conservación de imágenes.
- Uso de medios tecnológicos de comunicación.
- Notificaciones electrónicas.
- Asambleas virtuales, presenciales y mixtas.
- Vehículos eléctricos y puntos de carga.
- Paneles solares y aprovechamiento de energías renovables.
- Animales de compañía.
- Personas con discapacidad y accesibilidad.
- Seguridad y prevención de riesgos.
- Pólizas de seguros.
- Responsabilidad por daños.
- Obras y modificaciones en bienes privados.
- Intervenciones sobre bienes comunes.
- Explotación económica de bienes comunes, cuando resulte aplicable.
- Parqueaderos de propietarios y visitantes.
- Uso de zonas comunes.
- Actividades económicas desarrolladas dentro del Conjunto.
- Procedimientos de convivencia y sistema sancionatorio
- Mecanismos de solución de conflictos.
- Facultades y límites de la Administración y del Consejo de Administración.

Estos aspectos son particularmente relevantes porque existen criterios recientes de MinVivienda sobre asuntos como paneles solares, puntos de carga para vehículos eléctricos, sanciones y funcionamiento de órganos de administración.

6. PRODUCTOS ESPERADOS

El profesional o firma seleccionada deberá entregar como mínimo:

Producto 1 – Diagnóstico jurídico

Documento que contenga:

- Estado actual del reglamento.
- Normas que requieren actualización.
- Vacíos encontrados.
- Contradicciones.
- Riesgos jurídicos.
- Recomendaciones.



Conjunto Residencial Versalles Real 1
Urbanización Versalles Etapa II
Supermanzana 4 Superlote I P.H

Producto 2 – Cuadro comparativo

Documento que permita identificar:

Artículo actual / Situación encontrada / Propuesta de modificación / Justificación jurídica / Norma que sustenta el cambio.

Producto 3 – Proyecto de Reglamento actualizado

Entrega del texto completo del nuevo Reglamento de Propiedad Horizontal, debidamente organizado y estructurado.

Producto 4 – Exposición ante la Administración y/o Consejo

Presentación de los principales cambios propuestos y explicación de las modificaciones.

Producto 5 – Acompañamiento a la Asamblea

El profesional deberá acompañar jurídicamente a la Administración en el proceso de presentación del proyecto ante la Asamblea General de Propietarios, incluyendo la atención de inquietudes y observaciones relacionadas con el proyecto.

Producto 6 – Versión final

Incorporación de las modificaciones que legalmente sean procedentes y entrega de la versión final aprobada.

Producto 7 – Acompañamiento para formalización

Acompañamiento jurídico para la formalización del nuevo reglamento y, cuando corresponda, su protocolización y registro ante las autoridades competentes.

7. EXPERIENCIA REQUERIDA

El profesional o firma deberá acreditar:

1. Título profesional en Derecho.
2. Tarjeta profesional vigente.
3. Experiencia específica en **propiedad horizontal**.
4. Experiencia en elaboración, modificación o actualización de Reglamentos de Propiedad Horizontal.
5. Experiencia en asesoría a conjuntos residenciales.
6. Conocimiento acreditable de la Ley 675 de 2001 y su desarrollo normativo y jurisprudencial.
7. Experiencia en elaboración o revisión de procedimientos sancionatorios de propiedad horizontal.
8. Experiencia en acompañamiento de asambleas de copropietarios.
9. Preferiblemente experiencia en procesos de protocolización y registro de reformas de reglamentos.

En caso de tratarse de una firma jurídica, deberá identificarse el abogado que estará directamente encargado del proyecto y acreditar su experiencia específica.



8. DOCUMENTOS QUE DEBERÁ CONTENER LA PROPUESTA

Los interesados deberán presentar:

1. Carta de presentación.
2. Perfil profesional.
3. Hoja de vida del abogado o equipo de trabajo.
4. Copia de la tarjeta profesional.
5. Certificaciones de experiencia.
6. Relación de proyectos similares realizados.
7. Metodología propuesta.
8. Cronograma de trabajo.
9. Tiempo estimado de ejecución.
10. Valor total de la propuesta.
11. Forma de pago propuesta.
12. Indicación expresa de qué actividades están incluidas en los honorarios.
13. Indicación de costos adicionales que eventualmente puedan generarse.
14. Referencias de clientes o copropiedades atendidas.
15. Certificación de no encontrarse incurso en conflictos de interés con la copropiedad.

9. PROPUESTA ECONÓMICA

La propuesta económica deberá presentarse de manera discriminada, indicando:

- Valor de diagnóstico.
- Valor de elaboración del proyecto de reforma.
- Valor del acompañamiento a la Administración y Consejo.
- Valor del acompañamiento a la Asamblea.
- Valor del acompañamiento posterior a la aprobación.
- Gastos notariales y de registro, si corresponden.
- Impuestos aplicables.
- Cualquier otro costo.

El proponente deberá indicar claramente si los valores corresponden a **honorarios integrales** o si existen actividades que serán cobradas por separado.

10. CRONOGRAMA

El proponente deberá presentar un cronograma detallado que indique como mínimo:

Etapas	Actividad	Tiempo estimado
1	Revisión documental	
2	Diagnóstico jurídico	
3	Reunión con Administración/Consejo	
4	Elaboración proyecto de reforma	
5	Presentación y revisión	
6	Ajustes al proyecto	
7	Acompañamiento a Asamblea	
8	Ajustes derivados de la aprobación	
9	Formalización y registro	



La Administración podrá establecer un plazo máximo para la ejecución del contrato y solicitar al proponente que indique expresamente si puede cumplirlo.

11. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Las propuestas serán evaluadas teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- Experiencia específica en propiedad horizontal.
- Experiencia en actualización de reglamentos.
- Formación académica.
- Conocimiento jurídico demostrado.
- Metodología de trabajo.
- Alcance de los servicios ofrecidos.
- Claridad de los productos entregables.
- Cronograma.
- Honorarios.
- Referencias de trabajos anteriores.
- Acompañamiento ofrecido durante el proceso de aprobación.
- Capacidad de respuesta y atención a la Administración.

La Administración y/o el órgano competente podrá solicitar aclaraciones a los proponentes antes de tomar una decisión.

12. CONFIDENCIALIDAD Y MANEJO DE INFORMACIÓN

Toda la información suministrada por el Conjunto Residencial Versalles Real I P.H., incluyendo reglamentos, actas, documentos administrativos, información de propietarios y demás documentación entregada para el desarrollo del proyecto, deberá ser manejada de manera confidencial y exclusivamente para los fines relacionados con el objeto contractual.

El profesional deberá cumplir las disposiciones aplicables sobre protección y tratamiento de datos personales.

13. PROPIEDAD DEL DOCUMENTO FINAL

El proyecto, documentos, cuadros comparativos, análisis y demás productos elaborados específicamente para el Conjunto Residencial Versalles Real I P.H. deberán ser entregados a la copropiedad en formatos editables y PDF.

La versión final deberá quedar disponible para la Administración y los órganos de administración de la copropiedad.

14. ACLARACIÓN IMPORTANTE

La contratación tendrá como finalidad obtener una actualización jurídica integral del Reglamento de Propiedad Horizontal, y no simplemente una modificación de artículos aislados.

El profesional seleccionado deberá garantizar que el proyecto sea elaborado teniendo en cuenta la legislación vigente al momento de su entrega, incluyendo las modificaciones normativas, reglamentarias, jurisprudenciales y criterios jurídicos que resulten aplicables.

La Ley 675 de 2001 continúa siendo el marco central del régimen de propiedad horizontal, pero el reglamento debe armonizarse con las disposiciones posteriores y con la jurisprudencia



Conjunto Residencial Versalles Real 1
Urbanización Versalles Etapa II
Supermanzana 4 Superlote I P.H

aplicable. MinVivienda ha reiterado que los reglamentos deben guardar concordancia con dicho régimen.

15. PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

Los interesados deberán enviar su propuesta indicando en el asunto:

“PROPUESTA – ACTUALIZACIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL – VERSALLES REAL I P.H.”

La propuesta deberá ser enviada dentro del plazo establecido por la Administración.

Fecha límite para recepción de propuestas: al 12 de octubre del 2026 hasta las 5 pm

Correo electrónico: versallesreal1ph@gmail.com

16. RESERVA DE LA COPROPIEDAD

El Conjunto Residencial Versalles Real I P.H. se reserva el derecho de solicitar aclaraciones, realizar entrevistas, solicitar información adicional y seleccionar o no alguna de las propuestas recibidas, de acuerdo con sus criterios internos y con las decisiones adoptadas por los órganos competentes de la copropiedad.

La presentación de una propuesta no genera obligación de contratación por parte del Conjunto.

Muchas gracias

Administración