

NORMATIVIDAD QUE REGULA Y VIGILA A LA PROPIEDAD HORIZONTAL

LUIS ALBERTO ACOSTA RODRÍGUEZ

KAREN NATALIA BARRIOS RICO

ÓSCAR ALEXANDER BETANCUR DÍAS

ALEXIS RAÚL BOLÍVAR RAMOS

DIANA CAROLINA GARZÓN OCHOA

WILSON EDWARD OROBIO HERNÁNDEZ

CORPORACIÓN UNIFICADA NACIONAL DE EDUCACIÓN SUPERIOR CUN

ESCUELA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

CONTADURÍA PÚBLICA

OPCIÓN DE GRADO III

BOGOTÁ 2016

NORMATIVIDAD QUE REGULA Y VIGILA A LA PROPIEDAD HORIZONTAL

LUIS ALBERTO ACOSTA RODRÍGUEZ

KAREN NATALIA BARRIOS RICO

ÓSCAR ALEXANDER BETANCUR DÍAS

ALEXIS RAÚL BOLÍVAR RAMOS

DIANA CAROLINA GARZÓN OCHOA

WILSON EDWARD OROBIO HERNÁNDEZ

**Trabajo presentado como requisito para optar al título de profesional en
Contaduría Pública.**

Asesor: Nelson Ruiz pomar

Profesional en contaduría pública

**CORPORACIÓN UNIFICADA NACIONAL DE EDUCACIÓN SUPERIOR CUN
ESCUELA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
CONTADURÍA PÚBLICA
OPCIÓN DE GRADO III
BOGOTÁ 2016**

NOTA DE ACEPTACIÓN

Firma del jurado

Firma del jurado

Firma del jurado

Bogotá D.C, 28 Noviembre 2016.

A nuestras familias quienes han sido nuestro polo a tierra, los que nos han brindado su amor incondicional y siempre nos han dado apoyo para continuar y no decaer, a ellos por confiar y por creer, a aquellos que por circunstancias de la vida hoy no se encuentran con nosotros pero que siempre fueron una razón para luchar.

A todos los que han hecho parte de este proyecto y nos han dejado enseñanzas de vida y de conocimiento, a ellos que nos alentaron en momentos difíciles, a los docentes de la Corporación Unificada Nacional de Educación Superior – CUN, quienes con su don lograron transmitir y dejar su conocimiento en nosotros, a nuestro grupo de opción de grado, por estar en los grandes momentos y aún más en los momentos difíciles que han dejado lecciones de vida, por tener siempre esa vos de aliento y de ánimo para continuar, por soportar juntos tantas horas de estudio.

CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN	8
2.	OBJETIVO GENERAL	9
3.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	10
4.	LEY 675 DE 2001 - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	11
4.1	CAPÍTULO I OBJETO Y DEFINICIÓN	11
4.2	CAPÍTULO II DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	12
4.3	CAPÍTULO III DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.	14
4.4	CAPÍTULO IV DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO	15
4.5	CAPÍTULO V DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.	16
4.6	CAPÍTULO VI DE LOS BIENES COMUNES.	18
4.7	CAPÍTULO VIII. DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES.	22
4.8	CAPÍTULO IX DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA.	23
5.	UNIDADES INMOBILIARIAS	25
5.1	CAPÍTULO I DEFINICION Y NATURALEZA JURIDICA	25
5.2	CAPÍTULO IV PARTICIPACIÓN COMUNITARIA	26
5.3	CAPÍTULO V OBLIGACIONES ECONÓMICAS.	27
6.	LEY 1209 DE 2008 - REGLAMETANCIÓN DE PISCINAS	29
6.1	CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES	29
6.2	CAPÍTULO II DEFINICIONES	30
6.3	CAPÍTULO III INSPECCIÓN Y VIGILANCIA	32
6.4	CAPÍTULO IV MEDIDAS DE SEGURIDAD	33
6.5	CAPÍTULO V SANCIONES	36
7.	ACUERDO 470 DE 2011 TRANSPORTE VERTICAL	36
7.1	ARTÍCULO 1 OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN.	36
7.2	ARTÍCULO 3 VERIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO.	37
7.3	ARTÍCULO 4 DEBER CIUDADANO.	38
8.	RESOLUCIÓN 092 DE 2014	38
	LINEAMIENTOS TRANSPORTE VERTICAL	38
8.1	ARTÍCULO 1 OBJETO.	39
8.2	ARTÍCULO 3 CERTIFICADO DE INSPECCIÓN.	39
8.3	ARTÍCULO 4 LINEAMIENTOS TÉCNICOS PARA LA VISITA DE VERIFICACIÓN POR PARTE DEL FOPAE.	40
8.4	ARTÍCULO 5 PROTOCOLOS Y PROCEDIMIENTOS PARA ATENCIÓN DE INCIDENTES Y/O EMERGENCIAS EN SISTEMAS DE TRANSPORTE VERTICAL	40

8.5	ARTÍCULO 6 PROCEDIMIENTOS PARA REALIZA LAS VISITAS DE VERIFICACIÓN POR PARTE DEL FOPAE.	41
8.6	ARTÍCULO 8 DIVULGACIÓN.	41
9.	RESOLUCIÓN 221 DE 2014	42
	LINEAMIENTOS GENERALES REVISION TRANSPORTE VERTICAL	42
9.1	ARTÍCULO 1 MODIFICAR EL ARTÍCULO 2 DE LA RESOLUCIÓN 092 DE 2014 LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA REVISIÓN GENERAL ANUAL.	42
9.2	ARTÍCULO 2 CORREGIR EL ARTÍCULO 7 DE LA RESOLUCIÓN 092 DE 2014 REPORTE DE INCUMPLIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES.	42
10.	LEY 746 DE JULIO 19 DEL 2002 - TENENCIA DE MASCOTA	43
10.1	“POR LA CUAL SE REGULA LA TENENCIA Y REGISTRO DE PERROS POTENCIALMENTE PELIGROSOS”	43
10.2	CAPÍTULO II ANIMALES DOMÉSTICOS O MASCOTAS.	43
10.3	CAPÍTULO III CONVIVENCIA DE LAS PERSONAS CON LOS ANIMALES.	44
10.4	CAPÍTULO IV EJEMPLARES CANINO POTENCIALMENTE PELIGROSOS.	45
11.	LEY 1259 DE 2008 - COMPARENDO AMBIENTAL, NORMAS DE ASEO, LIMPIEZA Y RECOLECCIÓN DE ESCOMBROS.	47
11.1	“POR MEDIO DE LA CUAL SE INSTAURA EN EL TERRITORIO NACIONAL LA APLICACIÓN DEL COMPARENDO AMBIENTAL A LOS INFRACTORES DE LAS NORMAS DE ASEO, LIMPIEZA Y RECOLECCIÓN DE ESCOMBROS; Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.”	47
12.	CÓDIGO DE POLICIA	48
12.1	TÍTULO I OBJETO DEL CÓDIGO ÁMBITO DE APLICACIÓN Y AUTONOMÍA.	48
12.2	TÍTULO III DEL DERECHO DE LAS PERSONAS A LA SEGURIDAD Y A LA DE SUS BIENES	50
12.3	TÍTULO IV DE LA TRANQUILIDAD Y LAS RELACIONES RESPETUOSAS	53
13.	DECRETO 1469 DE 2010	56
	DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	56
13.1	CAPÍTULO I DEFINICIÓN Y TIPOS DE LICENCIA	56
13.2	ARTÍCULO 2. CLASES DE LICENCIAS.	56
13.3	ARTÍCULO 4. LICENCIA DE URBANIZACIÓN.	57
13.4	ARTÍCULO 5. LICENCIA DE PARCELACIÓN.	57
13.5	ARTÍCULO 6. LICENCIA DE SUBDIVISIÓN Y SUS MODALIDADES.	58
13.6	ARTÍCULO 7. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES.	59
13.7	ARTÍCULO 10. REPARACIONES LOCATIVAS.	61
14.	LEY 23 DE 1982 DERECHOS DE AUTOR	62
15.	DECRETO 356 DE 1994	65
16.	CONCLUSIONES	67
17.	WEBGRAFÍA	69

1. INTRODUCCIÓN

En el siguiente trabajo presentaremos la normatividad que regula a las unidades inmobiliarias, llamadas comúnmente como propiedad horizontal, las principales regulaciones frente a constitución y normatividad, la aplicación de normas de convivencia internas y externas ajustables a la Propiedad Horizontal y que se regula en el código de policía, los requisitos, obligaciones, deberes, derecho y la selección o características de las mascotas permitidas para la tenencia en la Propiedad Horizontal, que dan cumplimiento a la norma de tenencia de mascotas, regulación y características del transporte vertical que se debe cumplir en las unidades inmobiliarias, reglamentación interna, cuidado de zonas comunes en pro del cuidado ambiental, manejo adecuado de piscinas, manejo de basuras, reciclaje, dando cumplimiento al programa basuras cero, el cual se implementó en la ciudad de Bogotá por la Alcaldía Mayor de Bogotá, queremos ser una herramienta para los copropietarios, administradores, moradores y visitantes que facilite la aplicación del deber ser frente a derechos y deberes como integrantes de la propiedad horizontal.

2. OBJETIVO GENERAL

Presentar e informar la normatividad vigente de la Propiedad Horizontal a fin de disminuir los riesgos o impactos sociales y económicos a los que se verían expuestos los copropietarios, moradores y visitantes al no cumplir lo estipulado dentro de la ley.

3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Dar a conocer el uso adecuado de las normas para la propiedad horizontal, con el fin de identificar el objeto de la persona jurídica, características, recursos patrimoniales, sanciones, y ejecución de las mismas.

Trasmitir a los copropietarios moradores y visitantes la norma vigente de la Propiedad Horizontal, de tal forma que puedan disminuir los índices de desconocimiento e impactos sociales.

Ser una herramienta que facilite a los copropietarios, moradores y visitantes de la Propiedad Horizontal el manejo y conservación de zonas comunes, zonas verdes entre otras, evitándose multas y sanciones por el incumplimiento de la norma vigente.

Conocer las obligaciones, deberes y derechos que tienen tanto los administradores como los copropietarios de las unidades privadas según las leyes, decretos y resoluciones estipulados por los órganos de control y vigilancia.

Informar al copropietario morador o visitante la diferencia entre la Propiedad Horizontal y un bien inmueble, su constitución, parámetros de funcionamiento y responsabilidades.

4. LEY 675 DE 2001 - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

4.1 CAPÍTULO I OBJETO Y DEFINICIÓN

4.1.1 Artículo 1 Objeto De La Ley.

Este artículo describe el objeto de expedición la ley, cuyo fin es regular todo lo relacionado con la Propiedad Horizontal, los derechos de los bienes privados y comunes como se garantiza la seguridad y la convivencia en la misma.

4.1.2 Artículo 2 Principios Orientados De La Ley.

El presente artículo hace mención a los principios por los cuales se va orientar la propiedad horizontal, el reglamento interno, el respeto de los copropietarios al ajustar su comportamiento a toda la normatividad de la propiedad, la convivencia, el respeto a la dignidad, el derecho al debido proceso entre otros, en definitiva este artículo comprende todo lo que tiene que ver con el tema de la convivencia entro de la propiedad.

4.1.3 Artículo 3 Definiciones Para Los Efectos De La Presente Ley.

Éste estipula todo el tema jurídico, el reglamento de la Propiedad Horizontal, los derechos y obligaciones tanto de los copropietarios y de la administración, especifica el tipo de Propiedad Horizontal y como se puede constituir, todo lo que tiene que ver con los bienes tanto privados, particulares, comunes, el modo de contribución % de participación, lo relacionado en el área construida privada, y zonas comunes.

4.2 CAPÍTULO II DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

4.2.1 Constitución Y Contenidos De La Escritura O Reglamento De La Propiedad Horizontal...

En este Artículo se relacionan los documentos requeridos al momento y ante qué entidad lo debe hacer, en el "*artículo 5 de la ley 675 de 2009...*" dice que deben contener los documentos, especificaciones del dueño, nombre de la propiedad horizontal, determinación de los terrenos, identificación de cada uno de los bienes privados y comunes y la destinación de los mismos.

4.2.2 Documentación Anexa Y Conjunto Integrados Por Etapas.

En los Artículos 6 y 7 se menciona la documentación fundamental que debe estar anexa a la constitución como lo es la escritura pública, régimen de propiedad horizontal, la licencia de construcción o documentos que haga sus veces, los planos que deben ser autorizados por la entidad competente en ellos deben ir inmersos la localización, nomenclatura, área, y las unidades independientes que serán privados o comunes y los demás documentos para poder dar comienzo a la propiedad horizontal y la forma como se debe realizar el proceso de constitución de la Propiedad Horizontal por etapas, todo esto debe ser informado por la persona jurídica y se debe reflejar en la escritura.

4.2.3 Artículo 8 Certificación Sobre Existencia Y Representación Legal De La Persona Jurídica.

Éste artículo menciona la inscripción de existencia y representación legal de la persona jurídica, los involucrados en esta representación, al alcalde o persona que le sea delegada esta facultad, la inscripción se deberá realizar en la entidad competente, deberá ser con la escritura de constitución de la Propiedad Horizontal documentos que acrediten el nombramiento de la representación legal y revisor fiscal.

4.3 CAPÍTULO III DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

4.3.1 Causales De Extinción De La Propiedad Horizontal Y Su Procedimiento (Artículos 9 y 10 ley 6757 2001).

Los artículos 9 y 10 hacen referencia a las causales de extinción de la copropiedad y el procedimiento a seguir cuando haya lugar, estas causales son el deterioro mayor al 75% que represente el conjunto o etapa, la destrucción total de la propiedad, la decisión de los titulares del derecho de propiedad sobre los bienes de dominio particular y por una orden de la autoridad judicial o administrativa, al momento de presentarse la extinción de la Propiedad Horizontal se tendrá que hacer ante el registro de instrumentos públicos.

4.3.2 Artículo 11 División De La Copropiedad.

Una vez realizada la escritura de propiedad horizontal, del terreno se podrá realizar división de las áreas comunes o ventas en un plazo no mayor a un año. Tal división podrá ser solicitada por el administrador o propietarios, siempre y cuando las normas urbanísticas lo permitan.

4.3.3 Artículo 12 Liquidación De La Persona Jurídica.

Cuando se haya registrado la extinción total de la propiedad horizontal, se podrá realizar la liquidación de la persona jurídica, en donde actuará como liquidador el administrador realizando previa presentación y aprobación de cuentas. La extinción se realiza por medio de la escritura pública y presentarse ante la oficina de instrumento público.

4.4 CAPÍTULO IV DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO

4.4.1 Artículo 13 Reconstrucción Obligatoria.

La reconstrucción del edificio se realizará cuando esté deteriorado en un 75% con la aprobación del 70% de la asamblea. Los gastos serán a cargo de la totalidad de los propietarios.

4.4.2 Artículo 14 Reconstrucción Parcial Del Edificio.

El pago de la reconstrucción estará a cargo del propietario en proporción del coeficiente de copropiedad, además se deberá realizar de acuerdo a los planos autorizados por las autoridades respectivas y competentes.

4.4.3 Artículo 15 Seguros.

Los edificios o conjuntos de Propiedad Horizontal podrán adquirir pólizas de seguros que cubran la reconstrucción total de los mismos incluyendo terremotos e incendios, por rayo, daños por agua, remoción de escombros, maquinaria y equipos, entre otros adicionalmente los seguros ofrecen asistencias de plomería, rotura de vidrios, cerrajería y daños eléctricos.

Es de gran importancia resaltar que la adquisición de esta póliza de seguros es de obligatorio cumplimiento para los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal.

4.5 CAPÍTULO V DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

4.5.1 Artículo 16 Identificación De Los Bienes Privados O De Dominio Particular.

“Los bienes privados o de dominio particular deberán ser identificados en el reglamento de Propiedad Horizontal y en los planos del edificio o conjunto”

4.5.2 Artículo 17 Divisibilidad De La Hipoteca En La Propiedad Horizontal.

“Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios de propiedad horizontal.

4.5.3 Artículo 18 Obligaciones De Los Propietarios Respecto De Los Bienes De Dominio Particular O Privado.

Los propietarios tienen las siguientes obligaciones.

- Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, absteniendo de realizar actos que comprometan la seguridad del edificio.
- Ejecutar las reparaciones en sus bienes privados.
- El propietario del último piso no puede construir nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea.

4.6 CAPÍTULO VI DE LOS BIENES COMUNES.

4.6.1 Artículo 19 Alcance Y Naturaleza.

Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto de dominio particular, pertenecen a todos los copropietarios son indivisibles, inalienables e inembargables.

4.6.2 Artículo 20 Desafectación De Bienes Comunes No Esenciales.

“Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal”

4.6.3 Artículo 21 Procedimiento Para La Desafectación De Bienes Comunes.

En este caso para la desafectación de bienes comunes para la propiedad horizontal, se debe hacer mediante escritura pública y con acta de aprobación por parte de la asamblea de propietarios por lo menos del 70% de los propietarios, después se hará el registro en la oficina de registros de instrumentos públicos y se le abrirá un folio inmobiliario.

4.6.4 Artículo 22 Bienes Comunes De Uso Exclusivo.

Plantea la distribución de las zonas comunes de la propiedad horizontal, donde se hace la clasificación de las áreas comunes y se estipula las zonas exclusivas y no exclusivas para el goce de los propietarios y visitantes.

4.6.5 Artículo 23 Régimen Especial De Los Bienes Comunes De Uso Exclusivo.

Contempla las obligaciones que debe tener el propietario de la unidad horizontal en donde se responsabiliza de los arreglos internos de la

propiedad exclusiva como consecuencia del deterioro que sufre la con el tiempo, pero no podrá hacer modificaciones como construcciones sobre o bajo de la misma ni cambiar la destinación del bien.

4.6.6 Artículo 24 Entrega De Los Bienes Comunes Por Parte Del Propietario Inicial.

Contempla en la entrega de los bienes comunes a las personas encargadas según asamblea general o el administrador definitivo cuando la construcción del 51% de los coeficientes de copropiedad según el acta correspondiente en el momento de la entrega.

4.6.7 Artículo 25 Obligaciones Y Efectos.

Según el reglamento de Propiedad Horizontal debe contemplar los coeficientes de propiedad para que los propietarios deban contribuir mediante las cuotas de administración según asamblea, se deberá determinar el porcentaje de participación de cada propietario.

4.6.8 Artículo 26 Determinación.

La determinación del coeficiente de Propiedad Horizontal se calculara por medio del área privada de cada unidad privada construida.

4.6.9 Artículo 27 Factores De Cálculo En Edificios O Conjuntos De Uso Mixto Y En Los Conjuntos Comerciales.

Se considera los ajustes dependiendo de tipo de propiedad (comercial o mixta), dando un valor dependiendo de la destinación de la propiedad ya que estos valores deben estar enmendados en el reglamento de la propiedad de forma clara y precisa.

4.6.10 Artículo 28 Modificación De Coeficientes.

Se denomina las modificaciones que se puedan presentar en la Propiedad Horizontal donde pueda haber algún cambio o adición de los nuevos bienes privados, por algún error aritmético para los parámetros legales, cuando se cambie la destinación del bien o su extinción de una parte del edificio o conjunto.

4.7 CAPÍTULO VIII. DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES.

4.7.1 Artículo 29 Participación En Las Expensas Comunes Necesarias.

Se menciona sobre la obligación que tiene los copropietarios de la unidad privada a los gastos para la conservación, seguridad y administración del bien según el reglamento expuesto en la asamblea general. También habrá solidaridad cuando el propietario anterior y nuevo para el pago de las expensas que haya lugar al momento del cambio de propietario, el notario exigirá el paz y salvo de las contribuciones expresas por el representante legal de la copropiedad al momento del traspaso del bien común.

4.7.2 Artículo 30 Incumplimiento En El Pago De Expensas.

El retraso de los pagos de las cuotas causara en intereses de mora a una y media veces del interés bancario corriente expedido por la superintendencia bancaria.

4.7.3 Artículo 31 Sectores Y Módulos De Contribución.

Se deberá sectorizar los conjuntos de uso mixto y/o comercial para los bienes y servicios comunales y que estén destinados al uso de propiedades privadas, dichas expensas comunes estarán gestionadas por los propietarios de bienes privados, y sus recursos estarán dentro del presupuesto anual.

4.8 CAPÍTULO IX DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA.

4.8.1 Artículo 32 Objeto De La Persona Jurídica.

Su objeto como persona jurídica es administrar los bienes y servicios comunes, y hacer cumplir las regulaciones de la ley, para la facturación de los servicios públicos la persona jurídica será única representante, y para efectos del pago será individual para zonas comunes.

4.8.2 Artículo 33 Naturaleza Y Característica.

La característica de la persona jurídica, es de naturaleza civil, y de calidad de no contribuyente (impuestos) y sin ánimo de lucro.

4.8.3 Artículo 34 Recursos Patrimoniales.

Los recursos de la persona jurídica se basan de los ingresos proporcionales, multas, intereses, fondo de imprevistos.

4.8.4 Artículo 35 Fondo De Imprevistos.

Se constituye un fondo del 1%, del presupuesto anual, y será la asamblea que quien faculte o no la suspensión del cobro cuando supere el 50% del presupuesto anual.

5. UNIDADES INMOBILIARIAS

5.1 CAPÍTULO I DEFINICION Y NATURALEZA JURIDICA

5.1.1 Artículo 63 Unidades Inmobiliarias Cerradas.

Conjuntos de edificios, casas, áreas comunes, zonas verdes, y de la cual lo propietarios participan del pago de servicios públicos, mantenimientos y mejoras.

Las inmobiliarias cerradas son todos aquellos conjuntos de edificios, casas, áreas comunes, zonas verdes, y de la cual lo propietarios participan del pago de servicios públicos y mantenimiento; dichas áreas deben ser suficientes para desarrollar actividades recreativas y culturales y esta podrán disminuir si se garantiza a los propietarios el derecho a las practicas recreativas, de igual forma se debe proporcionar áreas para reuniones y encuentros de sus propietarios, moradores y visitantes.

Las inmobiliarias cerradas tendrán suficientes áreas para atender los servicios de seguridad, instalaciones de energía, acueducto, alcantarillado, comunicaciones y que estas estén adecuadas para la prestación de los servicios.

Los cambios o reformas a los cánones arquitectónicos y estéticos de las zonas comunes, fachadas, y zonas exteriores estas deberán ser aprobados por la asamblea de copropietarios de las propiedades horizontales y someterse a la aprobación de las autoridades competentes.

Adicional a las autoridades sanitarias, código de policía y urbanización la junta de copropietarios de la Propiedad Horizontal tendrá la potestad de regular los reglamentos para evitar que cualquier elemento generado por un inmueble público o privado no supere los niveles de convivencia y tolerancia, estos elementos son partículas, señales visuales y ruido.

5.2 CAPÍTULO IV PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

5.2.1 Artículo 76 Autoridades Internas.

“...Son autoridades internas de las Unidades Inmobiliarias Cerradas: 1. La asamblea de Copropietarios. 2. La Junta Administradora, cuando esta exista 3. El Administrador de la Unidad, quien podrá solicitar auxilio de la Fuerza Pública para el desempeño de sus funciones”.

5.2.2 Artículo 77 Solución De Conflictos.

Los procedimientos internos de solución de conflictos dentro de la Propiedad Horizontal no son constituidos como trámite prioritario obligatorio comparado con cualquier acción penal civil o policiaca de acuerdo al artículo 58 de la presente ley.

5.3 CAPÍTULO V OBLIGACIONES ECONÓMICAS.

5.3.1 Artículo 78 Cuotas De Administración Y Sostenimiento.

La junta Administrativa establecerá las cuotas de sostenimiento, dichas deberán ser asumidas por cada uno de los propietarios de la propiedad horizontal.

5.3.2 Artículo 79 Ejecución De Las Obligaciones.

La Administración de la Propiedad Horizontal podrá interponer procesos jurídicos contra los propietarios u ocupantes en caso de presentarse obligaciones vencidas, en donde el copropietario responderá

solidariamente por las obligaciones del morador de su apartamento o bien inmueble.

5.3.3 Artículo 80 Cobro De Los Servicios Públicos Domiciliarios.

Las constructoras de las propiedades horizontales deben instalar medidores de consumo para cada apartamento y las entidades de servicios públicos deberán facturar de forma independiente cada inmueble.

5.3.4 Artículo 81 Servicios Públicos Domiciliarios Comunes.

Para el caso de los servicios (acueducto, energía, gas y aseo) de espacios públicos delimitados dentro de la Propiedad Horizontal o zonas comunes serán pagos de acuerdo a la diferencia entre un medidor general y medidores individuales de los inmuebles o a través de cuentas de consumos periódicos a la tasa establecida por el municipio, pero nunca podrá cancelarse dos veces por una misma obligaciones.

5.3.5 Artículo 82 Obligaciones De Mantenimiento, Reparación Y Mejoras.

Cada Propiedad Horizontal tendrá la obligación de velar por la reparación mejora o mantenimientos de sus instalaciones teniendo en cuenta las zonas comunes o espacios públicos dentro de la misma, estas serán pagas por sus copropietarios.

5.3.6 Artículo 83 Impuesto De Renta Y Complementarios.

Al ser la Propiedades horizontales una “personas jurídicas sin ánimo de lucro no están obligadas al pago del impuesto de renta y complementarios”

6. LEY 1209 DE 2008 - REGLAMETANCIÓN DE PISCINAS

6.1 CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Los artículos 1, 2 y 3 de la presente ley enmarcan los parámetros generales de usos, mantenimiento y seguridad tanto de las instalaciones donde se encuentra ubicada la piscina, las mismas piscinas, sus alrededores y define que debe contener como norma los lugares designados para las piscinas en la Propiedad Horizontal, esta norma tienen

como fin establecer las reglas y parámetros necesarios para brindar un mayor nivel de seguridad a los usuarios dentro las instalaciones de las piscinas, evitando así accidentes, problemas de salud y proteger la vida de los copropietarios, visitantes o moradores.

De igual forma la ley tiene aplicación a nivel nacional tanto de uso colectivo como privado de las piscinas, se deberá tener en cuenta para la propiedad privada el uso de alarmas de inmersión y sistema de seguridad de vacío, esto quiere decir un detector de cambio de presión del agua.

6.2 CAPÍTULO II DEFINICIONES

6.2.1 Artículo 4 Piscinas.

Se define como piscina a la estructura artificial que almacena agua y que se tiene para fines de uso deportivo, terapéutico y recreativo.

Las propiedades Horizontales que cuenten con Piscinas dentro de sus instalaciones deberán garantizar al copropietario que estos sitios incluyan duchas, vestuarios, lavamanos etc.

En cuanto a la clasificación de piscinas encontramos dos grupos:

- **Piscinas Particulares:** Están delimitadas para uso exclusivo Unifamiliar. .

- **Piscinas Colectivas:** Dentro de las Piscinas colectivas encontramos tres tipos diferentes los cuales tienen caracterizaciones propias para su uso.
 - **De Uso Público General:** Es decir sin ninguna restricción.

 - **De Uso Restringido:** Son todas aquellas que están predestinadas solo para un grupo de personas bajo el cumplimiento de varios criterios.

 - **De Uso Especial:** Es decir que su agua tiene algunas características físico químicas y sus fines son de esparcimiento, recreativo o deportivo.

6.2.2 Artículo 5. Cerramientos.

Para las piscinas se define el uso de barreras para el cerramiento de las mismas y que cuenten con un único acceso al lugar y deben estar limitados por puertas o torniquetes.

Les permite a los administradores de las Propiedades Horizontales tener un control de ingreso a estos lugares y control de accidentalidad para

los casos que aplica de los usuarios que acceden al servicio de la piscina.

6.2.3 Detector de inmersión o alarma de agua y cubiertas anti entrapamientos.

Los Artículos 6 y 7 enumeran las características de los dispositivos electrónicos de inmersión, aquellos que aíslan el efecto de succión y que a su vez emitan sólidos de alerta en caso de que las personas tengan accidentes o caigan en las piscinas.

Para tales propósito será responsabilidad de las persona naturales o jurídicas que gocen de esta propiedad y se someterán a sanciones por el no cumplimiento de la mencionada ley.

6.3 CAPÍTULO III INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

Para efectos de esta ley los Artículos 9 y 10 resaltan los aspectos en materia de vigilancia e inspección de los municipios o jurisdicciones, quienes regularan las sanciones contempladas en la ley 1209, y será el ministerio de protección social quien apoyara y supervisara el cumplimiento de la ley.

Los administrativos de los municipios deberán expedir certificados, no sin antes tener al día la seguridad reglamentaria, planos de la construcción de las piscinas, instalaciones entre otros.

6.4 CAPÍTULO IV MEDIDAS DE SEGURIDAD

6.4.1 Artículo 11 Normas mínimas de seguridad.

Algunas de las medidas de seguridad que se encuentran enmarcadas en este artículo y que deben ser cumplidas por los responsables de la administración, control de las piscinas como:

- No permitir el acceso de menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable.
- Permanencia constante del agua limpia y sana, cumpliendo con los requisitos higiénico-sanitarios establecidos por las autoridades sanitarias.
- Mantener botiquín primeros auxilios para curaciones.
- Permanencia de por lo mínimo dos flotadores circulares con cuerda y bastón de gancho.

- Avisos visibles de la profundidad de la piscina en letra grande y colores vistosos.
- Servicio las 24 horas, un teléfono o cito fono para llamada de emergencias.
- Dispositivos de seguridad de acuerdo al numeral 11.2.2.

6.4.2 Artículo 12 Protección para prevenir entrapamientos.

Como mecanismo de protección deberán ser instaladas bombas con sistemas de liberación al vacío y sensores o dispositivos de accionamiento manual de emergencia que desactive la succión en caso de presentarse un bloqueo en el sistema de drenaje, a su vez se deben señalar de forma visible los planos de la piscina indicando la ruta de la tubería de drenajes, las cuales deberán estar compuestas y contener como mínimo dos sistemas.

6.4.3 Artículo 13 Toda piscina deberá marcar de forma visible la profundidad de la piscina.

Como mecanismo de prevención todas las piscinas para adultos deberán tener una marcación indicando la profundidad de la misma, la cual contara con tres señalizaciones como lo son nivel mínimo, intermedio y máximo.

Esta marcación deberá realizarse de forma clara y con baldosas de diferente color en cada nivel, sin que se presenten cambios de profundidad de manera significativa.

6.4.4 Artículo 14 Protección de menores y salvavidas.

Relaciona la protección a los menores de 12 años, condicionándoles el ingreso con la compañía de un adulto responsable, sin olvidar que esto no exime al establecimiento de la responsabilidad de contar con un salvavidas que pueda atender cualquier situación de emergencia, mínimo se debe designar a una persona para esta función por piscina, el cual tendrá conocimiento en resucitación cardiopulmonar y certificado expedido por una institución acreditada.

Para el caso de las unidades residenciales que tengan piscinas, deben tener en cuenta lo estipulado en la presente ley, en especial en época de vacaciones escolares, en actividades sociales que involucren menores de 14 años o cuando la piscina sea utilizada por más de 10 menores a la vez.

6.5 CAPÍTULO V SANCIONES

Los artículos 15 y 16 mencionan la aplicación de sanciones, en donde los principales responsables son las personas naturales o jurídicas por el no cumplimiento de esta ley, por permitir el acceso a menores sin supervisión de sus padres o adulto responsable.

Las sanciones van en multas entre 50 y 1000 smlv, cierre por 5 días para la primera falta, por segunda falta multa entre 100 y 1500 smlv, cierre entre 5 a 15 días y tercera falta cierre definitivo del lugar y la multa será destinada al fondo de vigilancia y promoción del cumplimiento de esta norma en dicho municipio en donde ocurrió la violación de la ley.

7. ACUERDO 470 DE 2011 TRANSPORTE VERTICAL

7.1 Artículo 1 Objeto Y Campo De Aplicación.

Para garantizar la seguridad de los usuarios que se transporten a diario en ascensores, escaleras eléctricas, puertas eléctricas y andenes móviles, el concejo de Bogotá mediante el acuerdo 470 de 2011 *“establece como obligatoriedad la revisión general anual de los sistemas de transporte vertical en edificaciones...”*

¿A quién está dirigida la regulación?

Realizar la revisión general de ascensores y escaleras eléctricas es obligación de las personas naturales o jurídicas, propietarios o administradores de sistemas de transporte vertical, en edificaciones que estén al servicio de público o privado en el Distrito Capital de Bogotá.

Residencial y Público.

- Conjuntos Residenciales
- Edificios Empresariales
- Edificios Públicos

7.2 Artículo 3 Verificación Y Cumplimiento.

La administración Distrital establecerá o designara entidades responsables que realizaran visitas a establecimientos que aglomeren público y cuenten con sistema de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas y a todas aquellas infraestructuras que cuenten con transporte vertical, que por mal funcionamiento y no exhiba la certificación de revisión sean denunciados por ciudadanos y de forma aleatoria.

La entidad distrital encargada de verificar el cumplimiento de los establecimientos que administren transporte vertical notificaran a las

respectivas alcaldías locales, los establecimientos que aglomeren público y que incumplan con lo establecido en el acuerdo 470 de 2011, quienes aplicaran las sanciones correspondientes.

7.3 Artículo 4 Deber Ciudadano.

Los ciudadanos tendrán el deber de denunciar ante todos los entes competentes de la vigilancia y control, el mal funcionamiento del transporte vertical dentro de una edificación y de puertas eléctricas que no cuenten con la certificación anual de revisión y de aquellas certificaciones que se encuentren vencidas, lo cual será causal de imponer sanción a las propiedades horizontales que incumplan con la norma y como lo señala el código de policía.

8. RESOLUCIÓN 092 DE 2014

LINEAMIENTOS TRANSPORTE VERTICAL

“Por medio de la cual se adoptan los lineamientos técnicos para la revisión general anual de los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas en el Distrito Capital y se adopta el procedimiento para las visitas de verificación por parte del FOPAE”.

8.1 Artículo 1 Objeto.

Por la cual se adoptan los lineamientos para realizar la revisión general anual de los sistemas de transporte vertical, de puertas eléctricas y escaleras eléctricas, en las edificaciones o propiedades horizontales, desarrollando los procedimientos de revisión, vigilancia y certificación dando cumplimiento al acuerdo 470 de 2011.

8.2 Artículo 3 Certificado De Inspección.

Las personas naturales o jurídicas contratadas por los administradores o copropietarios de las propiedades horizontales, y en las cuales contengan transporte vertical, certificarán su óptima operación del medio de transporte, las personas que emiten estos certificados deberán estar acreditados por el Organismo Nacional de acreditación Colombiana ONAC en cumplimiento al acuerdo 470 de 2011.

8.3 Artículo 4 Lineamientos Técnicos Para La Visita De Verificación Por Parte Del FOPAE.

Se deberá tener la certificación del transporte vertical visible al público.

Las propiedades horizontales deberán contar con un cronograma de mantenimiento preventivo para cada medio de transporte vertical que tenga.

Las propiedades horizontales deberán contar con un informe técnico de mantenimiento preventivo y correctivo de las evaluaciones realizadas.

Las propiedades horizontales deberán mantener visible al público las indicaciones de usos del transporte vertical, advertencias y precauciones de los medios de transporte con los que cuente.

Todos los sistemas de transporte vertical deberán tener el interruptor de arranque y parada de emergencia de acuerdo a las señalizaciones.

8.4 Artículo 5 Protocolos y procedimientos para atención de incidentes y/o emergencias en sistemas de transporte vertical

Protocolos y procedimientos específicos para atenderlos accidentes que se puedan presentar en el uso de medios de transporte

Una descripción de aislamiento señalización e indicaciones de uso de medios de transporte vertical

8.5 Artículo 6 Procedimientos para realiza las visitas de verificación por parte del FOPAE.

Establecimientos con grandes aglomeraciones el FOPAE establecerá visitas de control y verificación anualmente.

Cuando haya denuncia por parte de ciudadanos el FOPAE realizara visitas dentro de los 15 días hábiles siguientes a la denuncia recibida.

Se realizaran visitas aleatorias a las instalaciones que cuenten con medios de transporte vertical dando cumplimiento al decreto 663 de 2011.

8.6 Artículo 8 Divulgación.

El FOPAE adoptara estrategias de comunicación, para que esta sea masiva y didáctica para la obligatoriedad de certificarse frente a la inspección y los procedimientos de visitas de control, lineamientos técnicos que garantice a los ciudadanos el usos de medios de transporte vertical y mensajes de precaución y prevención a los usuarios de estos medios de transporte con el fin de evitar accidentes e incidentes.

9. RESOLUCIÓN 221 DE 2014

LINEAMIENTOS GENERALES REVISION TRANSPORTE VERTICAL

“Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 092 de 3 de abril de 2014”.

9.1 Artículo 1 Modificar el artículo 2 de la resolución 092 de 2014 Lineamientos generales para la revisión general anual.

“En cumplimiento del Artículo 2 del Acuerdo 470 de 2011, se adoptan las Normas Técnicas Colombianas: NTC 5926-1 y NTC 5926-2 para las revisiones a sistemas de transporte vertical y NTC 5926-3 para las revisiones a puertas eléctricas, para el proceso de certificación de su óptimo funcionamiento”

9.2 Artículo 2 Corregir el artículo 7 de la resolución 092 de 2014 Reporte de Incumplimiento para la aplicación de sanciones.

Cuando el FOPAE realice las visitas correspondientes a las edificaciones que cuenten con medio de transporte vertical y estas arrojen resultados negativos, la entidad está en la obligación de informar a la respectiva

alcaldía local para que esta a su vez aplique las sanciones correspondientes al incumplimiento de la propiedad horizontal.

10. LEY 746 DE JULIO 19 DEL 2002 - TENENCIA DE MASCOTA

10.1 “por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos”

10.1.1 Objetivo.

Regulación y tenencia de mascotas en zonas rurales en el fin de velar la integridad de la persona y del ejemplar canino, Tiene como objetivo la regulación y tenencia de mascotas en zonas urbanas y rurales y como fin la integridad de las personas, salubridad y bienestar del canino.

10.2 Capítulo II Animales Domésticos O Mascotas.

Aunque la tenencia de mascotas hace parte del desarrollo de la personalidad y no se puede violar, la Propiedad Horizontal establece algunas regulaciones, como en el artículo 117 de la ley 1801 de

2016 que nos habla de la tenencia de las mascotas domesticas sujetas a la reglamentación del lugar y se permitirán caninos como guías.

10.3 Capítulo III Convivencia De Las Personas Con Los Animales.

La convivencia de las personas con lo animales, en el artículo 124 nos habla del riesgo de la convivencia de los animales motivo por el cual no se debe:

- Dejar la mascota deambular libremente en espacio públicos y privados sin su debida medida de seguridad.

- Omitir los excesos de niveles de contaminación visual, auditiva y olfativa.

- Traslado de mascotas peligrosas en zonas comunes o espacios públicos sin sus respectivos bozales.

- Incumplir con la normativa vigente de registros, posesión, compra del animal potencialmente peligroso.

10.4 Capítulo IV Ejemplares Canino Potencialmente Peligrosos.

Esta ley también define como la tenencia y registros de mascotas potencialmente peligrosos considérese peligros a aquellos ejemplares que nos habla el artículo 126 como los american Staffordshire terrier, bullmastiff, doberman, dogo argentino entre otros.

Y serán los propietarios de estos animales quienes asuman toda responsabilidad por el daño ocasionado a las demás personas, lugares públicos y medio naturales.

Para el caso de las propiedades horizontales, conjuntos cerrados, por medio de los copropietarios o tres cuartas partes de la asamblea podrán prohibir la permanencia de mascotas potencialmente peligrosos según lo menciona el artículo 129 de la ley 1801 código de policía, para este caso las sanciones que se aplicaran serán de tipo 3 (16 smlv) esto para el caso de que el canino peligroso ataque a otra mascota, si el animal reincide atacando a una persona, el propietario del animal será sancionado con tipo 4 (32 smlv) y estará obligado a pagar los daños causados a la persona agredida.

10.4.1 Adicionase Al Libro 3 Título 4 Del Código Nación De Policía.

N. 108 – A: La tenencia de mascotas en zonas rurales y urbanas la cual tenga que ver con higiene, salubridad y custodias adecuadas.

N. 108 – B: Se permite la presencia de caninos como guías de sus acompañantes para otros ejemplares los copropietarios darán su viabilidad, en zonas comunes de la Propiedad Horizontal los caninos se deberán llevar con bozal y correa.

Tarifas De Registro Y Censo: Para todos los copropietarios moradores o visitantes que tengan a su cuidado perros potencialmente peligrosos deberán contar con un permiso pertinente expedido por el municipio en donde se encuentra la propiedad horizontal, de igual forma hacer registro ante censo.

11. LEY 1259 DE 2008 - COMPARENDO AMBIENTAL, NORMAS DE ASEO, LIMPIEZA Y RECOLECCIÓN DE ESCOMBROS.

11.1 “Por medio de la cual se instaure en el territorio nacional la aplicación del comparendo ambiental a los infractores de las normas de aseo, limpieza y recolección de escombros; y se dictan otras disposiciones.”

11.1.1 Comparendos.

La conforman 6 capítulos el primer capítulo nos menciona las disposiciones generales conformada por 4 artículos, que dan a conocer la implementaciones de los comparendos con el fin de crear cultura ciudadana con el manejo de residuos de tipo sólidos orgánicos e inorgánicos, recuperables y escombros, aplicadas a todas las personas naturales y jurídicas, basándose en leyes como la 142 de 1994 (servicios públicos domiciliarios), decreto 548 de marzo 1995 compilación de funciones de la superintendencia de servicios públicos, entre otros. Serán sujetos pasivos todos aquellos dueños, o arrendatarios de bienes inmuebles que incurran en falta contra el medio ambiente.

En el capítulo II de las infracciones de objeto de comparendo ambiental, se determinan infracciones por presentar una falta grave que atenta a la convivencia, espacio público, tránsito vehicular y a la vida humana.

Dichas infracciones pueden ser el no sacar la basura en horarios estipulados por la empresa de servicios, la no utilización de recipientes adecuados, botar escombros y basura en zonas de bosques y ríos, quema de basuras y escombros, entre otros.

En capítulo iii, nos hablan de las sanciones a imponerse por medio del comparendo ambiental las cuales esta estipuladas en la normativa de orden nacional y local para ser acogida por el usuario por medio de una citación que dura una (4horas), de no ser así se obliga a prestar servicio social por un día, multas de 2 smmlv por cada infracción, multa de 20 smlv a la persona jurídica dependiendo de la gravedad de la falta, entre otros.

12. CÓDIGO DE POLICIA

12.1 TÍTULO I OBJETO DEL CÓDIGO ÁMBITO DE APLICACIÓN Y AUTONOMÍA.

12.1.1 Capítulo I Objeto del código ámbito de la aplicación y autonomía.

En el título I de este código de policía, los cuatro primeros artículos mencionan los objetivos, ámbitos y autonomía para la convivencia,

tiene como objeto establecer convivencia de carácter preventivo en nivel nacional.

- Objetivos específicos como lo es el comportamiento que favorezcan la convivencia en áreas comunes, espacios públicos.

- Promover el respeto, la dignidad, deberes y derechos

- Su ámbito de aplicación como derecho basándose en esta ley, para las personas naturales o jurídicas.

12.1.2 Capítulo II base de la convivencia y seguridad ciudadana.

Se entiendo como convivencia la interacción pacífica, respetuosa y armónica de las personas, con los bienes y con el ambiente, esta definición se lo menciona el artículo 5 de la presente ley.

12.2 Título III DEL DERECHO DE LAS PERSONAS A LA SEGURIDAD Y A LA DE SUS BIENES

12.2.1 Capítulo I Vida e integridad de las personas.

Menciona en el artículo 27, siete comportamientos que ponen en riesgo de convivencia e integridad.

- *“1. Reñir, incitar o incurrir en confrontaciones violentas que puedan derivar en agresiones físicas.*
- *2. Lanzar objetos que puedan causar daño o sustancias peligrosas a personas.*
- *3. Agredir físicamente a personas por cualquier medio.*
- *4. Amenazar con causar un daño físico a personas por cualquier medio.*
- *5. No retirar o reparar, en los inmuebles, los elementos que ofrezcan riesgo a la vida e integridad.*
- *6. Portar armas, elementos cortantes, punzantes o semejantes, o sustancias peligrosas, en áreas comunes o lugares abiertos al público. Se exceptúa a quien demuestre*

que tales elementos o sustancias constituyen una herramienta de su actividad deportiva, oficio, profesión o estudio.

- *7. Portar armas neumáticas, de aire, de fogeo, de letalidad reducida o sprays, rociadores, aspersores o aerosoles de pimienta o cualquier elemento que se asimile a armas de fuego, en lugares abiertos al público donde se desarrollen aglomeraciones de personas o en aquellos donde se consuman bebidas embriagantes, o se advierta su utilización irregular, o se incurra en un comportamiento contrario a la convivencia”.*

Los residentes, copropietarios, moradores y visitantes tiene la obligación y el derecho de respetar la convivencia sana dentro de las propiedades horizontales y entre los principios del deber hacer y de los derechos mencionamos:

- El derecho a la tranquilidad y las relaciones respetuosas.d
- Como la esencia de la convivencia previniendo comportamientos irrespetuosos.
- Privacidad de la persona entendiéndose al desarrollo de sus actividades y satisfacción de sus necesidades en su ámbito exclusivo.

Tabla 1.

Comportamientos y Medidas correctivas Art. 27 Ley 1801 de 2016

COMPORTAMIENTOS	MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR
Numeral 1	Multa General tipo 2.
Numeral 2	Amonestación; Participación en programa comunitario o actividad pedagógica de convivencia.
Numeral 3	Multa General tipo 3.
Numeral 4	Participación en programa comunitario o actividad pedagógica de convivencia; Multa General tipo 2.
Numeral 5	Construcción, cerramiento, reparación; o mantenimiento de inmuebles; Remoción de bienes; Reparación de daños materiales de muebles; Destrucción de bien.
Numeral 6	Multa General tipo 2. Prohibición de ingreso a eventos que involucren aglomeraciones de público complejas o no complejas, destrucción de bien.
Numeral 7	Multa General tipo 2. Prohibición de ingreso a eventos que involucren aglomeraciones de público complejas o no complejas, destrucción de bien.

Nota: Quien incurra en uno o más comportamientos señalados en el numeral 12.2.1 será objeto de la aplicación de las anteriores medidas correctivas.

**Fuente:*

http://www.imprenta.gov.co/gacetap/gaceta.mostrar_documento?p_tipo=21&p_numero=1801&p_consec=45806

12.3 TÍTULO IV DE LA TRANQUILIDAD Y LAS RELACIONES RESPETUOSAS

12.3.1 “Artículo 33 Comportamientos que afectan la tranquilidad y relaciones respetuosas de las personas.

Los siguientes comportamientos afectan la tranquilidad y relaciones respetuosas de las personas y por lo tanto no deben efectuarse:

En el vecindario o lugar de habitación urbana o rural: Perturbar o permitir que se afecte el sosiego con:

- Sonidos o ruidos en actividades, fiestas, reuniones o eventos similares que afecten la convivencia del vecindario, cuando generen molestia por su impacto auditivo, en cuyo caso podrán las autoridades de policía desactivar temporalmente la fuente del ruido, en caso de que el residente se niegue a desactivarlo.

- Cualquier medio de producción de sonidos o dispositivos o accesorios o la maquinaria que produzcan ruidos, desde bienes muebles inmuebles, en cuyo caso podrán las autoridades identificar, registrar y desactivar temporalmente la fuente del ruido, salvo sean originados en construcciones o reparaciones en horas permitidas.

- Actividades diferentes a las aquí señaladas en vía pública o en privado, cuando trascienda a lo público, y perturben o afecten la tranquilidad de las personas.”

Tabla 2.

Comportamientos y Medidas correctivas Art. 27 Ley 1801 de 2016

COMPORTAMIENTOS	MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR
Numeral 1	Multa General tipo 2.
Numeral 2	Amonestación; Participación en programa comunitario o actividad pedagógica de convivencia.
Numeral 3	Multa General tipo 3.
Numeral 4	Participación en programa comunitario o actividad pedagógica de convivencia; Multa General tipo 2.
Numeral 5	Construcción, cerramiento, reparación; o mantenimiento de inmuebles; Remoción de bienes; Reparación de daños materiales de muebles; Destrucción de bien.
Numeral 6	Multa General tipo 2. Prohibición de ingreso a eventos que involucren aglomeraciones de público complejas o no complejas, destrucción de bien.
Numeral 7	Multa General tipo 2. Prohibición de ingreso a eventos que involucren aglomeraciones de público complejas o no complejas, destrucción de bien.

**Nota: Quien incurra en uno o más comportamientos señalados en el numeral 12.3.1 será objeto de la aplicación de las anteriores medidas correctivas.*

**Fuente:*

http://www.imprenta.gov.co/gacetap/gaceta.mostrar_documento?p_tipo=21&p_numero=1801&p_consec=45806

Para las sanciones de los comportamientos vistos en el recuadro anterior se debe tener en cuenta el artículo 180 la cual son multas impuestas en moneda colombiana y la cual varía dependiendo del comportamiento, (general o especial)

General:

- Multa tipo 1: 4 smdlv (salarios mínimos diarios legales vigentes).
- Multa tipo 2: 8 smdlv (salarios mínimos diarios legales vigentes).
- Multa tipo 3: 16 smdlv (salarios mínimos diarios legales vigentes).
- Multa tipo 4: 32 smdlv (salarios mínimos diarios legales vigentes)
- Comportamiento que involucre aglomeraciones de público complejas.
- Infracción urbanística.
- Contaminación visual

13. DECRETO 1469 DE 2010

Disposiciones relativas a las licencias urbanísticas

13.1 CAPÍTULO I DEFINICIÓN Y TIPOS DE LICENCIA

13.1.1 Artículo 1 Licencia urbanística.

En este artículo nos habla sobre que debe realizarse una autorización previa ante la autoridad municipal, distrital o curador público para adelantar obras de construcción, ampliación, adecuación reforzamiento y demolición de estructuras o edificios para cumplir con las normas urbanísticas contempladas en el plan de Ordenamiento Territorial.

13.2 Artículo 2. Clases de licencias.

“Las licencias urbanísticas serán de:

- *Urbanización.*
- *Parcelación.*
- *Subdivisión.*
- *Construcción.*
- *Intervención y ocupación del espacio público.”*

13.3 Artículo 4. Licencia de urbanización.

Es la autorización antes de adelantar las obras de construcción o demolición de edificaciones, parcelación de predios, obras de intervención y ocupación del espacio público y adecuaciones de estos terrenos para construcción con destino a uso urbano, cumpliendo con las normas urbanísticas adoptadas por el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad vigente.

13.4 Artículo 5. Licencia de parcelación.

“Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías e infraestructura que garanticen la auto prestación de los servicios domiciliarios que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad agraria y ambiental aplicable a esta clase de suelo”.

13.5 Artículo 6. Licencia de subdivisión y sus modalidades.

En este artículo nos habla sobre la subdivisión que puede tener los predios ubicados en suelo rural o urbano, expansión urbana o división de uno o varios predios, donde estará sujeta a las dimensiones establecidas donde no pase los límites de los senderos peatonales, zonas verdes, zona vehicular y zonas comunales teniendo en cuenta o dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normatividad vigente.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

“En suelo rural y de expansión urbana:

- *Subdivisión rural: Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes”.*

“En suelo urbano:

- *Subdivisión urbana: Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de*

Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen”.

- *“Reloteo. Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen”.*

13.6 Artículo 7. Licencia de construcción y sus modalidades.

- *“Es la autorización previa para desarrollar edificaciones en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad que regule la materia”.*

Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

- *“Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos.”*
- *“Ampliación. Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma*

de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.”

- *“Adecuación. Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia del inmueble original. Cuando no se autoricen obras, solamente deberá cancelarse el (50%) del valor del cargo fijo «Cf» de la fórmula para la liquidación de expensas de que trata el artículo 109 del presente decreto, ante el curador urbano que adelante el trámite.”*

- *“Restauración. Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar una edificación declarada como bien de interés cultural o parte de ella, con el fin de mantener el uso original o permitir el desarrollo de otro uso garantizando en todo caso la conservación de los valores urbanos, arquitectónicos, estéticos e históricos establecidos en su declaratoria.”*

- *“Reforzamiento Estructural. Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismo-resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.”*

- *“Demolición. Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción, salvo cuando se trate de proyectos de renovación urbana.”*
- *“Cerramiento. Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.”*

13.7 Artículo 10. Reparaciones locativas.

En este artículo nos indica sobre las reparaciones o mejoras locativas que debe tener la edificación para mantener las condiciones del inmueble sin afectar su estructura portante, estas mejoras o reparaciones no requieren de licencia o permisos de construcción ya que son adecuaciones para mejorar las condiciones del edificio.

“(…) Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

- *Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.*

- *Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.*

Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural.”

14. LEY 23 DE 1982 DERECHOS DE AUTOR

Por medio de esta ley se reglamenta todos los derechos de autor, entendiéndose como derecho de autor los creadores de obras literarias o artísticas, todas las obras que se puedan presentar como derechos de autor van desde los libros, las pinturas, las esculturas, películas, programas informáticos, bases de datos, anuncios publicitarios, mapas, dibujos técnicos y la música.

Los derechos de autor tienen unas titularidades de facultades exclusivas:

- Pueden disponer de ese derecho bien sea gratuito u oneroso pero bajo las condiciones lícitas.
- Los autores las pueden aprovechar con fines de lucro.

Básicamente el contenido de esta ley es proteger la creación intelectual, retoma lo consignado en la constitución política en el artículo 61 en el cual se establece que el estado protegerá la propiedad intelectual por el tiempo y mediante las formalidades que establezca la ley, la característica principal de esta reglamentación es que los derechos de autor es que es de uso exclusivo, es decir que nadie podrá utilizar ninguno de estos derechos a menos de que sea autorizado.

La presente ley lo que introdujo fue la facultad al titular de disponer de su obra, luego en la ley 44 de 1993 en el artículo 68 lo que hace es permitirle al autor de la obra obtener ganancias por la ejecución que estas obras puedan tener, otorgo no solo protección al derecho del titular también al uso que le den los terceros, en especial a los que están susceptibles de ser emitidos por medios de difusión masiva y frente al número considerables de personas.

Ahora bien teniendo un poco más claro lo que la normatividad protege como creación intelectual y lo que puede llegar aplicar en la Propiedad Horizontal en el artículo 158 ley 23 de 1982 lo que dice es que cualquier ejecución y por cualquier medio de cualquier obra tendrá que ser autorizado expresamente por el titular de los derechos o en su caso sus representantes.

En las propiedades de tipo comercial o mixta se requiere hacer uso de la comunicación pública, para el caso las que más podrían utilizar este sistema de comunicación serían las comerciales (centros comerciales) aunque sin dejar de un lado las de tipo residenciales ya que cualquier evento que se realice con el fin de lucro deberá ser estudiada y autorizada

por la entidad competente para el caso OSA (organización sayco-acinpro) la función de esta entidad la cual fue autorizada por la Dirección Nacional de Derecho de autor, es efectuar el recaudo por comunicación pública de obras protegidas para entidades como SAYCO la cual es la que vela por el derecho de autor de sociedades de autor y compositores de Colombia.

Para fijar las tarifas a cobrar por realizar el evento están clasificadas en una tabla por 5 parámetros las cuales son:

- Ubicación: Describe la localización del evento o negocio.

- Categoría: hace referencia a la necesidad o importancia de la obra de acuerdo con el objeto o la actividad del establecimiento.

- Valor base liquidación: el valor que resulta de aplicar la categoría y la ubicación.

- Capacidad: hace referencia a la capacidad y el tamaño del establecimiento.

- Estrato o nivel socioeconómico: hace referencia a las diferentes características del negocio, se utiliza un porcentaje dependiendo del estrato donde se encuentre ubicado

15. DECRETO 356 DE 1994
SEGURIDAD Y VIGILANCIA PRIVADA

La norma que cobija la parte de Seguridad y Vigilancia Privada en una propiedad horizontal enmarca básicamente en los parámetros que debe tener las empresas de vigilancia para la prestación de los servicios, deben estar certificadas ante la superintendencia de vigilancia y seguridad privada, la empresa debe estar capacitada para ejercer funciones de vigilancia con armas o sin armas, la supervisión y control de las armas de fuego, municiones y demás implementos que utilicen en función de su labor en un edificio o conjunto.

La finalidad de que se encuentra en el decreto es disminuir y prevenir las amenazas que se puedan presentar afectando la integridad, la vida de los copropietarios, visitantes y moradores sin alterar la sana convivencia.

Se consigna también los principios, deberes y obligaciones que deben de tener las personas que van a prestar los servicios de seguridad en la propiedad horizontal donde en conjunto con la administración se realizaran los procedimientos destinados para el control de ingreso, salida, movimientos que se presentan en la propiedad.

Según lo contemplado en la ley 356 de 1994 nos muestra sobre la clasificación de las empresas, las sanciones por contratar de un servicio que no este certificado por la superintendencia de vigilancia y seguridad privada y los tarifas de cobro por el servicio:

- *“Para quien decida contratar vigilancia informal o pague por el servicio a un tercero no autorizado por la Superintendencia, el artículo 91 del Decreto*

356 de 1994, indica que podrá ser sancionado con multa de entre 20 a 40 smmlv; asimismo, perderá el derecho a radicar queja o denuncia ante la Superintendencia en contra de la empresa, por irregularidades en la conducta o incumplimiento del contrato.”

- *“La normatividad no clasifica los usuarios según estrato; de hecho, el Decreto 4950 del 2007, establece las tarifas mínimas para el cobro del servicio de las empresas de vigilancia y seguridad privada con y sin armas, de acuerdo con la clasificación de las empresas.”*

“Sin embargo, sí indica que para los estratos residenciales 1, 2 y 3 la tarifa debe garantizar al trabajador el pago de las obligaciones laborales y los costos operativos; y para los estratos residenciales 4, 5, y 6, la tarifa mínima debe ser 8.6 smmlv más un 10% de administración y supervisión.”

- *“Las empresas se clasifican en: Empresas armadas con medio humano, Empresas sin armas con medio humano y Empresas sin armas con medio humano y canino.”*

16. CONCLUSIONES

Como resultado de nuestro trabajo de grado podemos concluir que:

Aprendimos sobre la normatividad que regula a la propiedad horizontal y los entes de control que vigilan que estas cumplan con lo que la ley ha dispuesto para ellas.

Este trabajo puede ayudar al lector, al estudiante o al administrador de una propiedad horizontal, a identificar e implementar planes de acción para reducir falencias en el cumplimiento normativo de gran impacto para las unidades inmobiliarias.

Entendimos el impacto social y ecológico en el que se ve inmersa la propiedad horizontal, al no realizar un manejo adecuado de todas las basuras y desechos generados en la misma, conforme a la normatividad vigente que los regula y frente a los entes de control que los vigila para la supervisión del buen hacer.

Identificamos entre nosotros los participantes del trabajo de grado, como residentes de unidades inmobiliarias, desconocíamos la norma y los manejos legales de estas unidades inmobiliarias, las obligaciones y deberes que éstas deben cumplir.

La importancia de conocer sobre la estructura, composición, características y la regulación de bienes privados y comunes de una propiedad horizontal.

Aprendimos a identificar los tres diferentes usos que se le pueden dar a las unidades inmobiliarias sin que estas pierdan su constitución como propiedad horizontal, lo que caracteriza y diferencia una de la otra, el manejo y el fin que se le da a las unidades inmobiliarias de uso comercial, mixto y residencial.

17. WEBGRAFÍA

LAS NORMAS DE CONVIVENCIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL. Educación de la comunidad. [en línea]

<http://www.aiphlda.com/mascotas.htm> [citado 5 de septiembre de 2016].

LEGISLACION VLEX, régimen propiedad horizontal. [en línea]

http://legislacion.vlex.com.co/vid/expide-regimen-propiedad-horizontal-60035651?_ga=1.94804575.277660565.1472938462 [citado 30 de agosto de 2016].

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL DERECHOS Y DEBERES DE COPROPIETARIOS Y ADMINISTRADOR. Actualices. [en línea]

<http://actualicese.com/actualidad/2015/12/14/ley-de-propiedad-horizontal-derechos-y-deberes-de-copropietarios-y-administrador/> [citado 10 de septiembre de 2016].

LEY 23 DE 1982. Derechos de autor.[en línea]

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=3431> [citado 26 de octubre de 2016]

LEY 1209 DE 2008.seguridad en piscinas. [en línea] [Publicado 8 de marzo de 2011]

[file:///C:/Users/ale/Downloads/ley120914072008\[1\]seguridad%20piscina%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/ale/Downloads/ley120914072008[1]seguridad%20piscina%20(2).pdf) [citado 15 de octubre de 2016]

<http://piscinasegura.blogspot.com.co/2009/07/resena-historica-de-la-ley-1209-ley.html>

LEY 1801 DE 2016. Imprenta.gov.co. [en línea] [Publicado 29 de Julio de 2016]

http://www.imprenta.gov.co/gacetap/gaceta.mostrar_documento?p_tipo=21&p_numero=1801&p_consec=45806 [citado 16 de octubre de 2016]

MANUAL PROPIEDAD HORIZONTAL PESONERIA BOGOTA 2010. Instituto de estudios urbanos. [en línea]

http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/coleccion_digital/Propiedad_Horizontal/Manual_Propiedad_Horizontal-Personeria_Bogota-2010.pdf [citado 26 de agosto de 2016]

PROPIEDAD HORIZONTAL. Actualícese. [en línea]

<http://actualicese.com/2015/02/16/propiedad-horizontal/> > [citado 30 de agosto de 2016]

PERROS Y PROPIEDAD HORIZONTAL. 4patas. [en línea]

<http://www.4patas.com.co/perros/comportamiento/articulo/perros-propiedad-horizontal/478>

DECRETO 365 DE 1994 ESTATUTO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA. Alcaldía de Bogotá. Publicado 11 de febrero de 1994 [en línea]<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1341> > [citado 19 de noviembre de 2016]

CONTROL DE SERVICIO DE VIGILANCIA EN EDIFICIOS Y CONJUNTOS. Editorial el tiempo, escrito por Nora Pabon, 14 de marzo de 1998. [en línea]

[<http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-842978>](http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-842978) [citado 19 de noviembre de 2016]

SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA. Actualícese. Publicado 11 de diciembre de 2015 [en línea]

[<http://actualicese.com/actualidad/2015/12/11/servicio-de-vigilancia-y-seguridad-privada-en-la-propiedad-horizontal/ >](http://actualicese.com/actualidad/2015/12/11/servicio-de-vigilancia-y-seguridad-privada-en-la-propiedad-horizontal/) [citado 19 noviembre de 2016]