

NORMATIVIDAD DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

**JULIAN EDUARDO GONZALEZ NIVIA
OLGA LUCIA PEÑA SANTANA
HYERLLI ALEJANDRA VERGARA MORENO**

CUN

CORPORACION UNIFICADA NACIONAL DE EDUCACION SUPERIOR

ESCUELA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

CONTADURIA PÚBLICA

BOGOTA D, C.

AÑO 2014

NORMATIVIDAD DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

**JULIAN EDUARDO GONZALEZ NIVIA
OLGA LUCIA PEÑA SANTANA
HYERLLI ALEJANDRA VERGARA MORENO**

Trabajo de grado para optar al título de Contador Público

Profesor: Nelson Humberto Ruiz Pomar

CUN

CORPORACION UNIFICADA NACIONAL DE EDUCACION SUPERIOR

ESCUELA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

CONTADURIA PÚBLICA

BOGOTA D, C.

AÑO 2014

Nota de aceptación:

Firma del Presidente del jurado

Firma del jurado

Firma del jurado

Bogotá D, C. Diciembre de 2014

Queremos dedicar este trabajo a la Corporación Unificada Nacional de Educación Superior CUN por su gran aporte en la formación de nuestros conocimientos y a nuestro profesor por su paciencia y profesionalismo en el trayecto recorrido desde el inicio hasta la culminación de este proyecto.

Agradecimiento

Los autores del presente trabajo expresan sus agradecimientos al director del proyecto el profesor NELSON HUMBERTO RUIZ POMAR por su gran apoyo y colaboración al compartir con nosotros sus conocimientos sobre propiedad horizontal y brindarnos una gran orientación en lo referente a la normatividad que actualmente impacta este tipo de organizaciones en Colombia.

CONTENIDO

	Pág.
OBJETIVO	10
INTRODUCCION	11
LEY DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA	12
1. LA LEY 675 DEL 2001	12
1.1 EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	17
1.2 RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO.....	19
1.3 BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR	20
1.4 BIENES COMUNES.....	22
1.5 COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.....	23
1.6 CONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES.....	24
1.7 PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA	25
1.8 UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS	26
1.9 INTEGRACION MUNICIPAL	27
1.10 PARTICIPACION COMUNITARIA.....	27
1.11 OBLIGACIONES ECONOMICAS.....	28
2. OTRAS DISPOSICIONES LEGALES REFERENTES A LA PROPIEDAD HORIZONTAL	29
2.1 ACUERDO 79 DE 2003 “CODIGO DE POLICIA”	29
2.2 LEY 746 DE 2002	30
2.2.1 TENENCIA DE EJEMPLARES CANINOS	30
2.2.2 TENENCIA DE PERROS POTENCIALMENTE PELIGROSOS.....	30
2.2.3 SANCIONES POR TENENCIA DE EJEMPLARES CANINOS.....	32
2.3 DECRETO 564 DE 2006 LICENCIAS URBANISTICAS	33
2.3.1 DEFINICION Y TIPOS DE LICENCIA	33
2.3.2 PROCEDIMIENTOS APLICABLES PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DE LAS SOLICITUDES	36
2.3.3 DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICION DE LA LICENCIA	38

2.3.4 DE LA VIGENCIA DE LAS LICENCIAS	40
2.3.5 OTRAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS.....	41
2.3.6 RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES	42
2.3.7 CURADORES URBANOS	43
2.3.8 LEGALIZACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.....	47
2.3.9 DISPOSICIONES FINALES.....	49
3. CONCLUSIONES	50
4. RECOMENDACIONES	51
CIBERGRAFIA.....	52

TABLA DE GRAFICOS

GRÁFICA 01: ESCRITURA PUBLICA	15
GRAFICA 02: PLANO DE APARTAMENTO	17

TABLA DE CUADROS

CUADRO 01: AREAS Y COEFICIENTES DE APARTAMENTOS Y
PARQUEADEROS

16

OBJETIVO

Mostrar el impacto de las normatividad que rige la propiedad horizontal en Colombia en cuanto a convivencia, seguridad y urbanización, desde el momento de su creación y funcionamiento.

INTRODUCCION

Dentro del desarrollo urbanístico que se ha presentado en nuestro país, se vio necesario establecer una normativa para establecer reglas y parámetros claros sobre los cuales todos estemos sujetos, si nos encontramos dentro de una estas obligaciones.

Es ahí donde ya encontramos La Ley 675 del 2001 o de propiedad horizontal que regula los inmuebles donde concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. Garantizando la seguridad, convivencia pacífica y solidaridad social en los inmuebles sometidos a esta norma, entre otros temas.

La Decreto 546 de 2006, sobre acciones de los curadores urbanos también trata las sanciones urbanísticas y fue expedida el 24 de febrero del 2006. Igualmente, se dictan otras disposiciones relacionadas con la expedición de licencias de construcción, entre otros. El Acuerdo 79 del 2003, Dicta normas sobre los principios y valores fundamentales para la convivencia ciudadana, con reglas mínimas que deben respetar y cumplir todas las personas en el Distrito Capital para propender por una sana convivencia ciudadana.

De acuerdo a esto, nuestro base de análisis y desarrollo será fundamentado en las leyes y acuerdos anteriormente mencionados.

LEY DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

1. LA LEY 675 DEL 2001

La Constitución de un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.

Ejemplo: El edificio ubicado en la calle 63 con 3-08 va a establecer su figura de propiedad horizontal, para ello decide ir a la Oficina de registro de instrumentos Públicos de Bogotá, y constituir en escritura pública el nombre de **EDIFICIO ALTAMIRA PROPIEDAD HORIZONTAL**.

El Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal debe contener:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.
4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular
5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales.
6. Los coeficientes de copropiedad¹ y los módulos de contribución, según el caso.

¹ Coeficientes de Propiedad: Son los porcentajes o proporciones que cada propietario tiene respecto a los bienes comunes del edificio o conjunto residencial. En el reglamento de propiedad horizontal deben estar especificados estos coeficientes de copropiedad y, de acuerdo con ellos, se determina también el porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios; así como su aportación a las cuotas ordinarias y extraordinarias de la administración. Los coeficientes de copropiedad se calculan con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total del edificio o conjunto residencial. Disponible desde internet en: / <http://co.lexdir.com/guia/que-son-coeficientes-de-copropiedad-1055/>

7. Los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.

8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

La ley nos dice que los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

Los reglamentos de propiedad horizontal² de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados. El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.

²REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El Reglamento de Propiedad Horizontal regula los derechos y deberes específicos de los propietarios de los edificios sometidos a este régimen y contrario al reglamento interno es más formal y solemne, pues se eleva a Escritura Pública. Disponible desde internet en: <http://www.revistapropiedadhorizontal.com/index.php/propiedad-horizontal/normas/item/12-el-reglamento-de-propiedad-horizontal>

Gráfica 01: ESCRITURA PUBLICA

Página No. 2 Nº 05778

ESCRITURA PUBLICA NUMERO
CERO CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO -----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a treinta (30) de diciembre de dos mil trece (2013), ante KATTY ROJAS GONZALEZ, Notaria Treinta y Siete (37) del círculo de Bogotá, D.C., Encargada, se otorga la presente escritura pública, de acuerdo a los siguientes términos: -----

REFORMA REGLAMENTO

Compareció con minuta escrita el señor **LUIS ALBERTO GARZON JIMENEZ**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.333.680 expedida en Bogotá D.C., y manifestó -----

PRIMERA: Que es el único propietario y ejerce el dominio y la posesión sobre el lote situado en la ciudad de Santa Marta, denominado **TERRAZAS TAYRONA APARTAMENTOS TURISTICOS I ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, -----

SEGUNDA: Que el **EDIFICIO TERRAZAS TAYRONA APARTAMENTOS TURISTICOS I ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la calle tercera A (3A) número veinticuatro - ciento cincuenta y tres (24 - 153) hoy identificado en la actual nomenclatura urbana de Santa Marta, con el número **VEINTICUATRO - SESENTA Y TRES (24 - 63) DE LA CARRERA TERCERA (3ª)**, de conformidad con el certificado de Nomenclatura No. 7068 de fecha 12 de diciembre de 2013, expedida por la Secretaria de Planeación Distrital de la Alcaldía Mayor del Distrito de Santa Marta, que presenta para su protocolización con esta escritura, actualización que se solicita a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que haga la anotación correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión No. 080-40998. -----

Dicho Edificio fue sometido al régimen de propiedad horizontal.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

1

2

3

Fuente: Empresa RENOVA DISEÑO URBANO LTDA - Proyecto Terrazas Tayrona 2014

CUADRO 01: AREAS Y COEFICIENTES DE APARTAMENTOS Y PARQUEADEROS

CUADRO GENERAL DE AREAS, COEFICIENTES, FOLIOS DE MATRICULA, CEDULAS CATASTRALES (ACTUALIZADO DIC. 12 2013)																	
APT O.	AREA NETA PRIVADA CONST	AREA LIBRE PRIV.	SUB-TOTAL AREA PRIVADA	AREA CONSTRUIDA MUROS, DUCTO	AREA SUB-TOTAL CONSTRUIDA	TOTAL AREA CONSTRUIDA	COEFICIENTE	FOLIO MATRICULA	COEFICIENTE S EXPENSAS	PARQUEO	AREA	COEFICIENTE	FOLIO	EXPENSAS PARQUEOS	DEPOSITO	AREA	TOTAL AREA (APAR. PARQUEO+DEP)
601	48,50	13,40	61,90	3,50	52,00	65,40	1,98	080-107627	2,09	35	11,25	0,34	080-107698	0,18	1	1,00	77,65
602	48,50	13,40	61,90	3,50	52,00	65,40	1,98	080-107628	2,09	36	11,25	0,34	080-107699	0,18	2	1,00	77,65
603	27,50	4,50	32,00	3,50	31,00	35,50	1,08	080-107629	1,60	1	10,91	0,33	080-107672	0,18	3	1,00	47,41
604	27,50	4,50	32,00	3,50	31,00	35,50	1,08	080-107630	1,60	2	10,91	0,33	080-107673	0,18	4	1,00	47,41
605	75,00	11,60	86,60	4,50	79,50	91,10	2,77	080-107631	2,54	17	11,17	0,34	080-107684	0,18	5	1,00	103,27
701	48,50	13,40	61,90	3,50	52,00	65,40	1,98	080-107632	2,09	53	11,25	0,34	080-107709	0,18	6	1,00	77,65
702	48,50	13,40	61,90	3,50	52,00	65,40	1,98	080-107633	2,09	54	11,25	0,34	080-107710	0,18	7	1,00	77,65
703	27,50	4,50	32,00	3,50	31,00	35,50	1,08	080-107634	1,60	7	11,25	0,34	080-107674	0,18	8	1,00	47,75
704	27,50	4,50	32,00	3,50	31,00	35,50	1,08	080-107635	1,60	8	11,25	0,34	080-107675	0,18	9	1,00	47,75
705	75,00	11,60	86,60	4,50	79,50	91,10	2,77	080-107636	2,54	18	11,15	0,34	080-107685	0,18	10	1,00	103,25

Fuente: Empresa RENOVA DISEÑO URBANO LTDA – Proyecto Terrazas Tayrona

Encontraremos documentación anexa: Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

EXPLICACION: Se debe dejar siempre por escrito, que compone el conjunto y no dejar atrás el hecho de que son varias etapas, las cuales deben presentar los coeficientes de propiedad, En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.

Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.

1.1 EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Causales de extinción de la propiedad horizontal, La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.
3. La orden de autoridad judicial o administrativa. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

Procedimiento. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

División de la copropiedad. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.

Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad.

La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

Liquidación de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

1.2 RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO

Reconstrucción obligatoria. Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.
2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. Reconstruido un edificio o conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. *Reconstrucción parcial del conjunto.* Cuando la destrucción o deterioro afecte un edificio o etapa que haga parte de un conjunto, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio o etapa en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto ubicados en el edificio o etapa, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de esta ley.

La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

“Seguros: Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.”

En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

1.3 BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

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.

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados.

Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al régimen de la presente ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas.

Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el

momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado.

Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, Los bienes comunes pertenecen a los propietarios de los bienes privados, y mientras se consideren como bienes comunes no se embargar en forma separada de los bienes privados. El derecho sobre los bienes comunes se ejercerá según el reglamento interno de la PH y la ley 675 de 2001.

1.4 BIENES COMUNES

Son bienes comunes, los indicados en el reglamento de Propiedad Horizontal y los señalados en los planos aprobados por las licencias de construcción. El reglamento de Propiedad Horizontal, podrá autorizar la explotación económica de las zonas comunes siempre y cuando no se transfiera el derecho de dominio, no impida la circulación, no afecte la estructura de la edificación, ni viole normas urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones serán para el beneficio de la copropiedad según lo decida la asamblea general.

Con autorización de las autoridades competentes según las normas urbanísticas y la asamblea general, mediante el voto de varios propietarios que representen el 70% de los coeficientes de copropiedad, podrán remover la calidad de común a los bienes comunes no esenciales los cuales pasarán a ser de dominio particular de una persona, la cual podrá realizar todos los actos o negocios jurídicos sin que contraríen la ley y adquirirá todos los beneficios y cargas inherentes al bien.

Para ejecutar la desafectación de bienes comunes no esenciales se debe realizar una reforma al reglamento de Propiedad Horizontal por medio de escritura pública protocolizando así el acta de la asamblea con las autorizaciones requeridas, una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina de registro de instrumentos públicos.

Con la desafectación del bien se debe realizar la modificación de los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución.

Los bienes comunes no necesarios para el disfrute del bien privado, pero que su uso comunal limite el libre goce de un bien privado, se podrán asignar de manera exclusiva a los propietarios de bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos, tales como terrazas, patios inferiores, etc.

Los propietarios de estos bienes estarán obligados a:

- No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. Ni podrá vender el derecho de uso exclusivo.
- No cambiar su destinación.

- Hacerse cargo de las reparaciones por deterioro culpa del tenedor, o desgaste por el uso. Las mejoras necesarias diferentes a las anteriores se tomarán como expensas comunes.
- Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según asamblea general.

Se presume que los bienes comunes esenciales se entregan simultáneamente con la entrega de los bienes privados. Los bienes comunes de uso y goce general se entregarán una vez terminada la construcción y enajenado un número de bienes privados que representen el 51% del coeficiente de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos, planos de redes y servicios públicos domiciliarios.

1.5 COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

Todo reglamento de Propiedad Horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular y deberán determinar:

- La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios sobre los bienes comunes.
- El porcentaje de participación en la asamblea de copropietarios
- El índice de participación para contribuir a las expensas comunes de la Propiedad Horizontal, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, a menos que estas contribuciones estén pautadas en el reglamento de Propiedad Horizontal.

“Los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto”.

El área privada libre se determina mediante el reglamento de PH, en proporción al área construida.

“Los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y

características de los mismos. Los reglamentos de Propiedad Horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.”

El valor inicial no tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular.

La asamblea general con el voto plural que represente el 70% o más de los coeficientes de copropiedad, se podrá autorizar reformas al reglamento para modificar los coeficientes en los siguientes casos:

- *“Cuando se cometieron errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta parámetros legales para su determinación”³*
- *“Cuando la Propiedad Horizontal se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes.”⁴*
- *“Cuando se extinga la Propiedad Horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.”⁵*
- *“Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.”⁶*

1.6 CONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES

Los propietarios de los bienes privados están obligados a pagar expensas necesarias, generadas por la administración, prestación de servicios esenciales, seguridad y conservación de bienes comunes. Las expensas comunes ordinarias serán solidarias, entre el propietario y el tenedor del bien de dominio privado, propietario anterior y nuevo propietario respecto a las expensas comunes no pagadas hasta el traspaso del dominio. Para la escritura de transferencia se deberá tener el paz y salvo expedido por el representante legal de la copropiedad.

³ Ley 675 de 2001. Propiedad Horizontal en Colombia, 3 de agosto. Capítulo VII, Artículo 28

⁴ Ibid., Pág 24

⁵ Ibid., Pág 24

⁶ Ibid., Pág 24

El retardo en el del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general establezca un interés inferior por reglamento de Propiedad Horizontal.

El reglamento de Propiedad Horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberá determinar de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no sean para uso y goce de los propietarios de las unidades privadas por su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes necesarias de estos bienes en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes pagarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a lo establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal.

1.7 PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA

Una vez constituida legalmente, la Propiedad Horizontal da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular cuyo objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común, cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de Propiedad Horizontal.

“La persona jurídica originada en la constitución 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.”

Los recursos patrimoniales estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba.

La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual no deberá ser inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, con la **autorización de la asamblea y según lo establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal.**

La dirección y administración corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador.

1.8 UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS

Las unidades inmobiliarias cerradas conjuntos de casa y demás construcciones que comparten elementos estructurales y constructivas cuyo sus propietarios pagan los servicios comunes (servicios públicos, vigilancia, mantenimiento etc.), la constitución de estas sociedades es por parte de los administradores sometidos al régimen de propiedad horizontal llamados a integrarla y que soliciten un número no inferior de 80% de propietarios, de este modo cada uno de estos propietarios tendrán derecho a voto por cada inmueble de su posesión

Estas propiedades tendrán acceso a vías vehiculares con su debida iluminación y señalización igualmente tendrán derecho a las áreas internas y a su manejo adecuado de higiene, aseo y ventilación. Igualmente tendrán derecho a espacios culturales y recreativos adecuados dentro de esta propiedad al igual que uso adecuado de accesos que permitan el uso social tanto de moradores como visitantes, lo cual están sometidas a la junta administradora y decisiones del actual administrador. También tendrán áreas libres con el uso adecuado del medio ambiente y el área de esta unidad es permitirle que se construya parques comunes.

Estas unidades tendrán áreas adecuadas para la asistencia de cada uno de sus servicios públicos y vigilancias, al igual que sus parqueaderos respectivos tanto para visitantes como propietarios, y algún cargue o descargue que se realice de comercio.

Cerramientos transparentes *“Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que se autoricen a partir de la presente ley tendrán cerramientos en setos vivos o cerramientos transparentes que permitan la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público adyacente, sin que ello implique que se prive a la ciudadanía de su uso, goce y disfrute visual, en los términos del artículo 6o de la Ley 9ª de 1989.”*

Cuando al ser utilizadas las áreas comunes de estas unidades se adquiera algún beneficio económico, la junta administrativa tendrá la decisión de cobrar o no canon, en condiciones de justicia e igualdad

1.9 INTEGRACION MUNICIPAL

La adopción de cánones por reformas arquitectónicas de la fachada o zonas exteriores de esas propiedades será decisión de asamblea de copropietarios, en todo caso tendrá que tener su respectiva licencia por autoridades municipales competentes; “Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria Cerrada no requerirán de autorización previa por parte de los órganos Administradores.”

Los niveles de sonidos, visuales, olor y partículas no podrán superar el nivel de tolerancia de la convivencia en estas unidades, esto será controlado y supervisado por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía; y ser regulados de forma restrictiva por estas unidades o por la asamblea de copropietarios, al igual estos reglamentos establecerán la permanencia de mascotas dentro de estas unidades.

1.10 PARTICIPACION COMUNITARIA

1. La Asamblea de Copropietarios.
2. La Junta Administradora, cuando esta exista; conformada democráticamente por los copropietarios o moradores que tendrán los derechos previstos en los reglamentos de la respectiva Unidad Inmobiliaria.
3. El Administrador de la Unidad, quien podrá solicitar auxilio de la fuerza pública para el desempeño de sus funciones.

Los conflictos de convivencia se tratarán conforme con lo dispuesto en el artículo 58 de la presente ley.

Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para ejercitar las acciones policivas, penales y civiles.

1.11 OBLIGACIONES ECONOMICAS

Se establecerán las cuotas de administración y sostenimiento a cargo de los copropietarios, los administradores de estas unidades serán los que demandan sanciones y obligaciones económicas impuestas a los copropietarios, según el artículo 48 estos procesos judiciales se llevarán a cabo sin ningún tipo de protesto o requisito adicional. En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble.

Se instalarán medidores de consumo de los servicios públicos, estas facturas llegarán a cada uno de los copropietarios de forma individual.

Las unidades que no poseen medidor individual a la entrada de la vigencia de esta ley podrán solicitar solamente si está aprobado por la mitad más uno de los copropietarios. Los consumos de los servicios públicos de estas unidades “Serán pagados por estas de acuerdo en lo dispuesto en el parágrafo del artículo 32 de la presente ley.”

“Los servicios de alumbrado público y de aseo en las zonas comunes y en el espacio público interno podrán ser pagados a través de las cuentas de consumo periódico de dichos servicios o de la tasa de alumbrado público o de aseo establecidas por el Municipio o Distrito. En ningún caso podrán generarse ambas obligaciones por un mismo servicio.”

Algunas de estas unidades tendrán a su cargo obligaciones de mantenimiento y reparación de las zonas comunes las cuales serán canceladas por el copropietario.

El impuesto de renta y complementarios no será obligación cancelarlo por estas unidades debido a que son personas jurídicas sin ánimo de lucro.

Las disposiciones contempladas en el presente capítulo, no operan para los edificios o conjuntos de uso comercial.

2. OTRAS DISPOSICIONES LEGALES REFERENTES A LA PROPIEDAD HORIZONTAL

2.1 ACUERDO 79 DE 2003 “CODIGO DE POLICIA”

Según el título primero “*PARA LA SOLIDARIDAD, LA TRANQUILIDAD Y LAS RELACIONES DE VECINDAD*” en el capítulo 3º del código de policía “*LAS RELACIONES DE VECINDAD*”, las propiedades horizontales deben:

- *“Divulgar los reglamentos de copropiedad entre quienes habiten en los edificios, conjuntos residenciales y copropiedades” (Art.11 Numeral 3º)..*
- *“Mantener limpias las áreas comunes de las copropiedades, entre otras las zonas verdes, los sitios de almacenamiento colectivo, las zonas de circulación y los parqueaderos; controlar el funcionamiento de los conductores de basura, unidades sanitarias, cañerías, timbres, sistemas de iluminación, de calefacción y de ventilación; tener lavados y desinfectados los tanques de almacenamiento de agua y mantener los hidrantes cercanos en buen estado y despejados. Los administradores de las copropiedades son responsables de este comportamiento” (Art.12 Numeral 2º).*
- La copropiedad deberá reglamentar la permisibilidad de tenencia de ejemplares caninos. *“En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de correa y trailla, conforme a lo establecido en el artículo 108 B de la Ley 746 de julio 19 de 2002 y las normas que la sustituyan o la modifiquen” (Art.12 Numeral 7º)*

Según el título segundo “*PARA SEGURIDAD*” en el capítulo 7º del código de policía “*CONTRA INCENDIOS*”, las propiedades horizontales deben:

- *“Brindar permanente capacitación a quienes por razón de su trabajo deban manipular equipos de prevención de incendio en centros comerciales” (Art.22 Numeral 5º).*
- *“Tomar las precauciones necesarias y tener los equipos indicados en sitio visible y en óptimas condiciones de funcionamiento para prevenir incendios*

en las zonas comunes de las edificaciones y en establecimientos de comercio, salón o establecimiento abierto al público”(Art.22 Numeral 7º)

2.2 LEY 746 DE 2002

2.2.1 TENENCIA DE EJEMPLARES CANINOS

La tenencia de ejemplares caninos requiere de un alojamiento higiénico, adecuada alimentación y que no se generen situaciones de peligro para las personas o para el animal. Se podrán ingresar ejemplares caninos en ascensores cuando sean guía de su tenedor, de lo contrario se deben seguir las normas que estipule la copropiedad. En las zonas comunes de propiedades horizontales, en vías públicas, en lugares abiertos al público y en transporte público deberán ir sujetos por medio de trailla y en el caso de perros catalogados por ley como potencialmente peligrosos deben ir además con bozal y permiso.

Los tenedores o propietarios deberán recoger los excrementos y depositarlos en lugares destinados para tal fin, ya que queda prohibido dejar desechos fecales de los ejemplares caninos en lugares públicos

2.2.2 TENENCIA DE PERROS POTENCIALMENTE PELIGROSOS

No es permitida la importación de ejemplares caninos de las razas Staffordshire terrier, American Staffordshire terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, o de híbridos de estas razas, también se prohíbe el establecimiento de centros de crianza de estas razas de ejemplares caninos en el territorio nacional por su alto nivel de peligrosidad. Se consideran perros potencialmente peligrosos los que:

- Han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros.
- Han sido adiestrados para el ataque y la defensa.

- Pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés.

En las propiedades horizontales podrá prohibirse la permanencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos por decisión mayoritaria de la asamblea o junta directiva de la copropiedad.

Se prohíbe la tenencia de perros potencialmente peligrosos a menos de edad y a personas que se encuentren en estado de embriaguez, bajo influencia de sustancias psicoactivas o que presenten limitaciones físicas en vías públicas, lugares abiertos al público o zonas comunes. El propietario de un perro potencialmente peligroso asume los riesgos que se puedan ocasionar por la tenencia, perjuicios y molestias que ocasione a personas, cosas, vías y espacios públicos.

Para el permiso de tenencia de los perros potencialmente peligrosos se deben registrar en el Censo de Perros Potencialmente Peligrosos que se establecerá en las alcaldías municipales, el cual debe constar de:

- Nombre del ejemplar canino.
- Identificación y lugar de ubicación de su propietario.
- Una descripción con las características fenotípicas del ejemplar para su identificación.
- El lugar habitual de residencia del animal, especificando si está destinado a convivir con los seres humanos o si será destinado a la guarda, protección u otra tarea específica.

El propietario debe aportar póliza de responsabilidad civil extracontractual la que cubrirá la indemnización de los perjuicios patrimoniales que ocasione el animal, el registro de vacunas y certificado de sanidad vigente. Será obligatorio renovar el registro anualmente. En el registro se anotarán las multas o sanciones y los incidentes de ataque en que se involucre el animal. Si un propietario se abstiene de adquirir la póliza de responsabilidad civil extracontractual, acarreará con todos los gastos para indemnizar por los perjuicios que ocasione el canino además de las sanciones que establezca la ley.

Las instalaciones donde se encuentren los perros potencialmente peligrosos, deben tener las paredes y vallas suficientemente altas y consistentes para soportar el peso y la presión del animal, las puertas de las instalaciones deben ser

resistentes y para evitar que los animales puedan abrir ellos mismos los mecanismos de seguridad, el lugar debe estar señalizado con la advertencia de que hay un perro peligroso.

2.2.3 SANCIONES POR TENENCIA DE EJEMPLARES CANINOS.

Animal decomisado y multa de cinco (5) salarios mínimos legales diarios por no portar la trailla.

Animal decomisado y multa de diez (10) salarios mínimos legales diarios por no portar el bozal y de quince (15) salarios mínimos legales diarios por no portar el respectivo permiso en el caso de perros potencialmente peligrosos.

Los propietarios o tenedores que no recojan los excrementos tendrán una multa de cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes o sanción de uno (1) a cinco (5) fines de semana de trabajo comunitario en limpieza de lugares que la alcaldía municipal defina.

Si el caso anterior es reiterativo se impondrá arresto de tres (3) a cinco (5) días.

En caso de que las instalaciones no sean las apropiadas se decomisará el animal y el propietario tendrá una multa de hasta un (1) salario mínimo mensual, si un perro potencialmente peligroso ataca a otra mascota, el propietario tendrá una sanción de hasta dos (2) salarios mínimos mensuales y se obligará a pagar los daños causados a la otra mascota. Si el perro es reincidente se decomisará y se ejercerá el sacrificio eutanásico. Si el perro ataca a una persona infringiéndole daños, se decomisará y se ejercerá el sacrificio eutanásico.

Los gastos por la permanencia del animal en las perreras correrán por cuenta de su propietario, el cual podrá retirarlo con el bozal y trailla, en un plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de decomiso. Pasado un plazo máximo de quince (15) días el ejemplar se declarará en estado de abandono y se podrá proceder a su sacrificio eutanásico.

Las peleas de perros están prohibidas a nivel nacional, por tanto las personas que organicen, promuevan o difundan ésta clase de peleas para espectáculo tendrán una multa de cinco (5) a veinte (20) salarios mínimos legales mensuales, sin perjuicio de las sanciones según la ley 84 de 1989 sobre actos de crueldad hacia animales.

2.3 DECRETO 564 DE 2006 LICENCIAS URBANISTICAS

2.3.1 DEFINICION Y TIPOS DE LICENCIA

Licencia Urbanística: Para adelantar obras de urbanización y parcelación, loteo o división de predios, cualquier modificación o nueva construcción a las edificaciones y para la intervención y ocupación del espacio público para dar debido cumplimiento a lo definido en el plan de ordenamiento territorial y demás leyes que expide el gobierno nacional. Esta expedición debe ser realizada por el Curador Urbano. Las licencias Urbanísticas podrán ser objeto de modificaciones y/o prorrogas.

Las clases de licencias Urbanísticas son:

1. Urbanización
2. Parcelación
3. Subdivisión
4. Construcción
5. Intervención y ocupación del espacio público.

La expedición de las licencias 1,2 y 4 implica cerramiento temporal del predio durante el tiempo de ejecución de obra autorizado.

Los curadores urbanos son los encargados de realizar los estudios correspondientes para el otorgamiento de la licencia, así como los trámites pertinentes al respecto. Esto aplica en los municipios en donde existe la figura, en los que no, asumen el rol las oficinas de Planeación o la dependencia que sea asignada para esta labor.

Las Licencias de Intervención y ocupación del espacio público es competencia exclusiva de las oficinas de Planeación municipal o distrital o la dependencia encargada para tal fin.

La licencia de Urbanización es: La autorización anticipada para construir en uno o más predios del suelo urbano espacios públicos y privados y la construcción de infraestructura de servicios públicos y de vías. Todo esto conforme con el plan de ordenamiento territorial y la normatividad vigente.

La licencia de parcelación es: la autorización anticipada para construir sobre suelo en sitios rurales y/o suburbanos espacios públicos y privados así como la ejecución de obras de vías e infraestructura que garanticen la prestación de los servicios domiciliarios que permitan dar uso a lo definido en el plan de ordenamiento territorial así como seguir los lineamientos establecidos para el sector agrario y ambiental. Estas pueden destinarse con fines habitacionales, recreativas o productivas y se acogen al régimen de propiedad Horizontal.

La licencia de Subdivisión es: la autorización anticipada para dividir uno o varios predios que se encuentren así sea en sitios rurales como urbanos. (Una vez obtenida la licencia de urbanización o parcelación, no se requiere la de subdivisión)

Modalidades de esta licencia:

- ❖ Subdivisión Rural (En suelo rural y expansión urbana):
Autorización anticipada para dividir uno o más predios siempre a conformidad con el plan de ordenamiento territorial, normas agrarias y ambientales; esto para garantizar la accesibilidad a los predios.
- ❖ Subdivisión Urbana(En suelo Urbano):
Autorización para dividir uno o más predios que aún no se encuentren urbanizados. De acuerdo a las normas vigentes.
- ❖ Reloteo (En suelo Urbano): Autorización para dividir o redistribuir el loteo de uno o más predios ya urbanizados. De acuerdo a las normas vigentes.

Las subdivisiones en suelo Urbano están sujetas al cumplimiento en cuanto a dimensiones, áreas y frentes mínimos previamente definidos, así mismo cada predio proveniente de reloteo o división debe contar con frente hacia la vía pública vehicular o peatonal y el acceso debe realizarse en sitios diferentes a comunes o verdes.

Cuando requiera realizarse partición de predios que cuenten con una orden Judicial no se requerirá licencia de subdivisión, así mismo cuando sean obras públicas y predios con escrituras públicas.

La licencia de Construcción es: La autorización anticipada para realizar edificaciones en uno o más predios.

Modalidades:

1. Obra Nueva: Autorización para construcción en sitios que aún no lo estén.
2. Ampliación: Autorización para abarcar más área de construcción existente.

3. Adecuación: Autorización para cambiar el uso de un predio, garantizando la existencia del inmueble original.
4. Modificación: Autorización para cambiar el diseño arquitectónico del predio sin cambiar su área.
5. Restauración: Autorización para hacer obras enfocadas a recuperar inmuebles declarados como interés cultural para trascender su importancia sin afectar el concepto histórico con el que fue creado.
6. Reforzamiento Estructural: Autorización para hacer más robusta la estructura, que garanticen la seguridad y los parámetros sismo resistentes.
7. Demolición: Autorización para derribar total o parcialmente edificaciones existentes y deberá concederse en simultaneo con otra licencia de construcción a excepción si son proyectos de renovación urbana o servicios públicos.
8. Cerramiento: Autorización en propiedad privada para encerrar un terreno.

Estado de ruina es: Cuando una edificación se encuentra en estado ruinoso y sea un bien cultural pero que atente con la seguridad de la comunidad. Por lo cual se ordenara el estado de ruina y su demolición total o parcial, esto lo puede realizar el alcalde.

Licencia de Intervención y ocupación del espacio Público es: Autorización anticipada para intervenir bienes públicos inclusive del espacio público. De conformidad con las normas.

Modalidades:

- ❖ Localización de equipamiento: Autorización para ocupar una zona de uso público, lo requieren los desarrollos urbanísticos aprobados por resoluciones en oficinas de planeación. Se regulara en cada municipio el porcentaje de áreas públicas que puedan ser equipadas, de igual manera todas deben tener la respectiva licencia de construcción.
- ❖ Intervención del espacio Público : Se autoriza para:
 - ✓ Todas las modificaciones pertinentes para prestación de servicios Públicos, domiciliarios y de telecomunicaciones.
 - ✓ La utilización del espacio aéreo para enlaces de inmuebles privados o inmuebles privados y del espacio público, por ejemplo los puentes.
 - ✓ Dotación de Amoblamiento Urbano, Arte o arborización.

Intervención y Ocupación de playas marítimas y terrenos de baja mar: Autorización dada por la autoridad municipal para gobernabilidad de San Andres, providencia y santa catalina. ya sea a la Dirección General Marítima, Dimar, o a la Superintendencia de Puertos y Transporte.

Derechos sobre el espacio Público

Las licencias de ocupación del espacio público, solo confieren la ocupación, el uso de bienes en el espacio y no del mismo espacio y puede ser revocada unilateralmente por motivo de interés general.

2.3.2 PROCEDIMIENTOS APLICABLES PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DE LAS SOLICITUDES

Para la solicitud. El estudio tramite y expedición se otorgara a quien pueda ser titular una vez hayan sido radicadas de acuerdo a lo establecido.

Una vez presentada la solicitud se radicara y se identificara cronológicamente, si no se encuentra completa será devuelta hasta que se encuentre de acuerdo a lo estipulado.

También se dará prioridad de estudio y expedición de acuerdo a la complejidad de la misma así como los detalles de área y diseño que cumplan las normas sismo resistente.

Se dividirán en categorías, la cuales pueden ser:

- ✓ 1. Categoría IV: Alta Complejidad
- ✓ 2. Categoría III: Media-Alta Complejidad
- ✓ 3. Categoría II: Media Complejidad
- ✓ 4. Categoría I: Baja Complejidad

Los titulares de las Licencias de Urbanización y Parcelación podrán ser las personas titulares de derechos principales. También pueden ser titulares las entidades previstas para tal fin. Las personas naturales o jurídicas, públicas o

privadas, los consorcios y/o uniones temporales pueden ser titulares de licencias de intervención y ocupación del espacio público.

Toda solicitud de Licencia debe contener los siguientes documentos:

1. Copia de certificado de tradición y libertad.
2. Formato único nacional para solicitud de licencias.
3. Copia del documento de Identidad del Solicitante.
4. Poder en caso que aplique.
5. Copia del Documento que demuestre el pago de impuesto predial de los últimos 5 años.
6. Plano de localización del predio.
7. Dirección de los predios adyacentes.
8. Documentación de interés social en el caso que aplique

Adicionales:

1. Plano topográfico
2. Copias físicas y magnéticas del proyecto.
3. Certificaciones de empresas de servicios públicos.
4. Estudios detallados de amenaza de acuerdo a la zona.

Todos los terrenos que por su topografía sean considerados deben tener mayor documentación y estudios deberán estar debidamente soportados.

2.3.3 DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICION DE LA LICENCIA

El curador citara a los vecinos adyacentes para que conozcan el proyecto a realizar y puedan hacer valer sus derechos en dado caso, es importante que conozcan al menos el uso que se dará al predio. De no ser posible reunirse, se realizara una publicación.

De haber objeciones por la expedición de la licencia se podrá realizarse el trámite administrativo correspondiente.

El proyecto debe ser revisado técnicamente, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico por el curador con el fin de velar por el cumplimiento de normas y el proyecto en Gral.

Deberán existir actas de observaciones que se levantaran una sola vez por el curador donde se informen las actualizaciones, correcciones a realizar al proyecto.

El solicitante tiene 30 días hábiles para dar respuesta a las observaciones. Este término puede ser ampliado hasta por 15 días.

Los curadores tienen un plazo máximo de 45 días para pronunciarse sobre las solicitudes de Licencia. Contados desde el día de radicación de la solicitud.

Si no hay respuesta se aplicara el silencio administrativo positivo en los términos solicitados desde que no vayan en contra de la urbanística y de edificaciones vigentes.

El tiempo puede variar de acuerdo a la magnitud del proyecto lo cual será notificado oportunamente.

Los tiempos se darán de acuerdo a la complejidad y categorización así:

- ✓ 1. Categoría IV: Alta Complejidad (45 días)
- ✓ 2. Categoría III: Media-Alta Complejidad (35 días)
- ✓ 3. Categoría II: Media Complejidad (25 días)
- ✓ 4. Categoría I: Baja Complejidad (20 días)

Los solicitantes de las licencias pueden desistir a la misma desde que no haya sido notificada su aprobación o negación.

De no haber hecho corrección de las observaciones realizadas por el curador se podrá tomar la decisión de negar la licencia y se archivara la evidencia para tal fin.

La licencia Contendrá:

1. Numero de Licencia y fecha de Expedición.
2. Tipo de licencia y modalidad
3. Vigencia
4. Nombre del titular.
5. Datos del predio (Matricula, ubicación)
6. Descripción del proyecto aprobado
7. Planos impresos aprobados por el curador.

Las obligaciones del titular de la licencia son:

- Ejecutar las obras garantizando la salubridad, seguridad y estabilidad de las edificaciones.
- Ejecutar las obras de acuerdo a los proyectos aprobados y dotar las áreas públicas.
- Mantener en la obra las licencias y planos aprobados
- Cumplir con el cronograma de manejo ambiental de materiales.
- Solicitar certificado de permiso de ocupación.
- Someterse a supervisión técnica de acuerdo a los señalamientos de sismo resistencia.
- Instalar los equipos e implementos de bajo consumo de agua de acuerdo a la norma.
- Dar cumplimiento a las normas nacionales.

La notificación de solicitud de licencia será realizada personalmente al solicitante. De no poder realizarse personalmente, se fijara en lugar público de la respectiva curaduría en un término no mayor a 10 días hábiles.

Si la aprobación de la licencia incluye la afectación a un tercero la curaduría deberá publicarlo en un medio de comunicación masivo.

Se podrá realizar apelación o reposición en los casos que se considere para pedir claridad de la decisión tomada.

Durante los primeros 5 días de cada mes el DANE debe publicar las licencias del mes anterior que fueron aprobadas.

Los curadores enviaran cada 3 meses a ministerio de ambiente vivienda y desarrollo la información de las licencias aprobadas.

2.3.4 DE LA VIGENCIA DE LAS LICENCIAS

24 meses para urbanización, parcelación y construcción. Prorrogables una sola vez y hasta por 12 meses.

La solicitud de prórroga deberá realizarse mínimo 30 días antes del vencimiento de la misma.

Subdivisión tendrá una licencia improrrogable de hasta 6 meses.

Para las urbanizaciones por etapas se tendrá que justificar cada una de ellas y mostrar el avance de construcción de las mismas, para cada etapa se podrá expedir una licencia. Garantizando los servicios públicos.

La licencia de intervención y ocupación del espacio público tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses, se puede prorrogar una sola vez desde que se solicite máximo 15 días antes del vencimiento.

2.3.5 OTRAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS

Otras hace referencia a aquellas actividades relacionadas con proyectos urbanísticos o arquitectónicos que se ejecutan de manera independiente, como:

1. Ajuste de cota de áreas.
2. Concepto de norma urbanística
3. Concepto de uso del suelo
4. Copia certificada de planos.
5. Aprobación de planos de propiedad horizontal
6. Autorización para el movimiento de tierras.

Otras Disposiciones

Se debe certificar el cabal cumplimiento de:

1. Obras construidas a conformidad con la licencia de construcción.
2. Las normas de adecuación a la norma sismo resistente.

Se expedirán licencias para edificaciones que han sido producto de alguna calamidad o desastre.

Las licencias pueden incluir el tipo de materiales a utilizar, métodos de diseño y construcción.

La Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo resistentes. Aprobará el diseño y técnicas de construcción.

El espacio público resultante de los procesos de urbanización se incorporara con el registro de escritura de constitución de la urbanización.

La entidad municipal estará a cargo de realizar la verificación de ingreso de material. O el encargado de administración y mantenimiento del espacio público.

Los propietarios podrán entregar terrenos en cesión los cuales podrán ser utilizados para proyectos de interés general o desarrollos urbanísticos futuros.

El titular de la licencia está obligado a instalar un aviso durante el tiempo que dure la obra, cuya dimensión mínima debe ser: un metro con ochenta centímetros (1.80 m) por ochenta (80) centímetros. Ubicada en un lugar visible o en un lugar de alta circulación.

La valla deberá indicar:

- Clase y número de licencia.
- Nombre o razón social de la licencia
- Dirección del inmueble
- Vigencia de la licencia
- Descripción de obra.

Se deben aplicar las normas de acceso al espacio público y los Alcaldes deben ejercer el control.

2.3.6 RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

Disposiciones generales

Las edificaciones deben ser reconocidas sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar. Los curadores deben informar a las autoridades.

De igual manera no serán reconocidas las edificaciones que:

1. Se encuentren en zonas de protección ambiental.
2. Las zonas catalogadas de alto riesgo y que no se puedan mitigar.
3. Los inmuebles afectados.

Procedimiento para el reconocimiento

1. Formulario único nacional completamente diligenciado.

2. Levantamiento arquitectónico de la construcción.
3. Copia de un peritaje técnico.
4. Declaración de antigüedad de la construcción.

Los peritajes técnicos deben realizarse de acuerdo a lo establecidos por las normas y debe verificarse el sismo resistencia si es después de 1998. Se pueden realizar compensaciones por espacio público y estacionamiento.

2.3.7 CURADORES URBANOS

Disposiciones generales

Es el encargado de estudiar, tramitar y expedir las licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios que realizan los solicitantes encargados de los proyectos.

Se encarga de velar por las normas urbanísticas y de edificación vigentes para lo cual tienen autonomía de decisión.

Cada uno tiene su jurisdicción de acuerdo al territorio nacional en que se encuentren.

Designación de curadores urbanos

La cantidad de curadores será proporcional a la cantidad de volumen que exista en el mercado para construcción, se toma la decisión por municipio o distrito. Mínimo debe haber 2.

Se deberán realizar los estudios técnicos correspondientes a la necesidad de realizarlo y las cifras económicas que sustenten lo mismo.

Concurso de méritos

El Alcalde adelantara los trámites para el concurso, el concurso será abierto mediante convocatoria pública, en donde será evaluada la experiencia de los

participantes y estudios referentes al área los concursos tendrán entrevistas personales y pruebas referentes al área específica.

El alcalde abrirá convocatoria 6 meses antes de que el actual curador termine su periodo

Requisitos:

1. Solicitud de inscripción.
2. Ser ciudadano colombiano
3. Poseer título profesional
4. Experiencia demostrable de 10 años.
5. No estar inhabilitado.
6. No haber ejercido como servidor público.
7. Acreditar un grupo especializado que apoye la labor.
8. Acreditar los recursos de equipos y sistemas propios para desempeñar la labor.

Se debe realizar la inscripción y presentación de la documentación en carpetas identificadas con nombres y números de documento, teléfonos, dirección, entre otros.

Y la documentación en el siguiente orden:

1. Formato único de hoja de vida.
2. Fotocopia de la cedula.
3. Fotocopia de la tarjeta profesional.
4. Fotocopia de acta de Grado.
5. Certificados de experiencia.
6. Certificaciones de docencia.

La documentación entregada será verificada y de detectar algún fraude será dado de baja el candidato. Una vez aceptados se harán las clasificaciones correspondientes y las pruebas necesarias para determinar el conocimiento de cada participante. Se asignará puntaje a cada uno de los aspectos que se considera deben cumplir los candidatos. El resultado de las evaluaciones será publicado en las Alcaldías. Será mostrada una lista de elegibles en orden de acuerdo al puntaje obtenido.

La notificación al nuevo curador se realizará personalmente y deberá notificar por escrito la aceptación de la misma en un periodo de 30 días, de no realizarlo se asume que no fue aceptado el cargo.

El que acepte ser curador deberá posesionarse dentro de los próximos 30 días en la Alcaldía.

Se puede reasignar el curador anterior para un nuevo periodo y conservará su identificación inicial.

Situaciones administrativas

Se consideran faltas de los Curadores:

1. La licencia temporal.
2. La suspensión provisional ordenada por autoridad competente

Faltas Absolutas:

1. La renuncia.
2. La destitución del cargo.
3. La incapacidad médica por más de 180 días.
4. La muerte del curador urbano.
5. La inhabilidad sobreviniente.
6. La declaratoria de abandono injustificado del cargo por más de tres días
7. El cumplimiento de la edad para el retiro forzoso.
8. La terminación del período individual para el cual fue designado.
9. La orden o decisión judicial.

La asignación de remplazo se hace de la siguiente manera:

El alcalde asignara el remplazo, y de la lista de elegibles para el periodo siguiente. Es responsabilidad del curador que entrega el cargo, hacer entrega al nuevo curador de toda la documentación de los trabajos que ejecuta en ese momento.

Prestación del servicio

Se reparten las licencias de los proyectos de las entidades estatales entre los diferentes curadores urbanos del municipio en estricto orden de radicación de la solicitud.

El curador urbano responsable del reparto llevará una identificación en el cual se consigne la fecha y hora de recibo de la solicitud y documentación, la asignación del curador que los identifica y la fecha de envío de la solicitud.

Vigilancia y control

El Alcalde será el encargado de dar cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de los curadores.

A los curadores se les aplica el régimen disciplinario por ser una imagen pública, de acuerdo con las normas vigentes.

Al ministerio de ambiente, vivienda y desarrollo territorial le corresponde coordinar y hacer seguimiento de los curadores con el objetivo de verificar la correcta implementación en las administraciones.

Expensas por trámites ante los curadores urbanos

Los gastos originados por la prestación del servicio son expensas percibidas por los curadores urbanos incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario.

Deberá reflejar en su contabilidad que porcentaje de ingresos proveniente de la liquidación del cargo variable corresponde a:

1. Gastos que demanda la prestación del servicio.
2. La remuneración del curador.

Incluyen también la liquidación por licencias de subdivisión. De construcción individual de vivienda de interés social, reconocimiento de edificaciones, autorizaciones, entre otros.

El ministerio de ambiente vivienda y desarrollo determinara mediante resolución el factor para liquidación de expensas de los municipios que decidan curadores urbanos.

La liquidación de las expensas de las licencias se realizara por metro cuadrado del área cubierta a construir, ampliar o modificar. Cada tipo de licencia o solicitud tiene un cálculo diferente de expensas, El ajuste de cuotas por área también se realiza de acuerdo al estrato en que se encuentre el predio y los metros cuadrados.

2.3.8 LEGALIZACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Disposiciones generales

El administrador municipal reconoce un asentamiento humano dado por construcción de viviendas de interés social, aprueba los planos y expide la reglamentación urbanística.

No se procederá a la legalización de asentamientos que se encuentren ubicados en suelos de protección.

Proceso de legalización: Se podrá iniciar de oficio por la autoridad municipal y Corresponderá al propietario, a la comunidad o a todos, asumir las obligaciones de la legalización.

Los interesados se presentaran ante la autoridad competente y la solicitud contendrá:

1. Nombre, identificación y si se conoce del propietario del asentamiento humano.
2. Nombre e identificación del solicitante y dirección.
3. Plano de loteo.
4. Fecha de formación del asentamiento humano.

A la solicitud de legalización se deben adjuntar documentos que permitan ver legalmente y físicamente la conformación del asentamiento, los planos con firma de arquitecto, a la solicitud se debe anexar lo siguiente:

1. Certificado de tradición
2. Fotocopias de las escrituras
3. Pruebas de fecha de asentamiento.
4. Acta de conocimiento y aceptación de plano de loteo y proceso de legalización.
5. Plano de loteo de levantamiento actual.

Trámite de la solicitud de legalización: Se evaluará la procedencia de la legalización del asentamiento humano, y se realizara el estudio técnico y jurídico de la documentación para lo cual dispondrá de 15 días hábiles.

Se levantara la siguiente información personalmente:

1. Existencia del asentamiento humano
2. Grado de consolidación del asentamiento humano.
3. Identificación de las áreas públicas y privadas.

Se definirán las condiciones urbanísticas y deberá contener:

1. Delimitación de área.
2. Zonas de reserva, vías e infraestructura para servicios públicos.
3. Determinaciones de la zona acorde con el plan de ordenamiento territorial.
4. Plano definitivo

Se realizara un estudio urbanístico final de manera pública con la comunidad y los propietarios con el fin de dar a conocer los derechos y las obligaciones derivadas de lo mismo.

2.3.9 DISPOSICIONES FINALES

Para asociaciones y convenios interadministrativos entre municipios para realizar conjuntamente expediciones de licencias a curadores urbanos seguirán rigiéndose por las normas iniciales, una vez terminado el convenio cada municipio debe garantizar que el servicio de estudio, tramite y expedición de licencias será prestado mínimo por dos curadores urbanos y dispondrán de 60 días a partir de la fecha para convocar un concurso de mérito para designar un segundo curador.

Las licencias asignadas antes del presente decreto y / o actualización se registrarán con la anterior publicación. Después de entrada a vigencia del presente decreto se realizarán evaluaciones anuales a los curadores. Las entidades municipales deben sujetarse sin excepción a este documento.

3. CONCLUSIONES

1. Se identificaron y expusieron las normas vigentes que regulan y/o afectan de cierta manera el funcionamiento de la propiedad horizontal en Colombia, generando un conocimiento amplio dejándonos aportes valiosos en la formación como profesionales.
2. Debido a que una propiedad horizontal tiene por ley sus principios basados en la función social y ecológica, convivencia pacífica y solidaridad social, respeto de la dignidad humana, libre iniciativa empresarial y derecho al debido proceso, el impacto de las normas de convivencia, seguridad y urbanización es alto, ya que algún cambio o expedición de una norma puede reformar el planteamiento del reglamento de la propiedad horizontal y las decisiones tomadas por la asamblea o el consejo de administración.

4. RECOMENDACIONES

Una vez concluido este tomo sobre la normatividad que rige y/o llega a afectar el funcionamiento de la propiedad horizontal se propone:

- Consultar y estudiar los demás tomos de esta gran obra que incluyen la parte administrativa, tributaria, contable para llegar a conocer en profundidad todo lo necesario para que una propiedad horizontal se lleve en debida forma.
- Diseñar con mayor detenimiento unas normas de convivencia que permitan un sano desarrollo, con el fin de obtener un reglamento de propiedad horizontal acorde con todas las normas y posibles situaciones que se puedan presentar dentro de la copropiedad.

CIBERGRAFIA

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=6671>, ACUERDO 79 DE 2003 Código De Policía, Alcaldía Mayor de Bogotá, diario oficial.

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=19163>, DECRETO 564 DE 2006, Alcaldía Mayor de Bogotá, diario oficial.

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162>, LEY 675 DE 2001. Alcaldía de Bogotá, diario oficial.

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=5515>, LEY 746 DE 2002 Alcaldía Mayor de Bogotá, diario oficial.