

**PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA**

**TOMO I**



**Beltrán Marentes Cindi Lorena**

**Gómez Guerra Diego Mauricio**

**Ulloa Benito Fabián David**

**CORPORACION UNIFICADA NACIONAL CUN**

**Escuela de Ciencias Administrativas**

**Programa de Contaduría Pública**

**Bogotá D.C, Colombia**

**2.014**

**PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA**

**TOMO I**



**Preparado por**

**Beltrán Marentes Cindi Lorena**

**Gómez Guerra Diego Mauricio**

**Ulloa Benito Fabián David**

**Trabajo de grado para optar el título de Profesional de Contaduría Pública**

**Asesor: Nelson Humberto Ruiz Pomar**

**CORPORACION UNIFICADA NACIONAL CUN**

**Escuela de Ciencias Administrativas**

**Programa de Contaduría Pública**

**Bogotá D.C, Colombia**

**2.014**

**NOTA DE ACEPTACIÓN**

---

---

---

---

---

---

---

Firma del Presidente del Jurado

---

Firma del Jurado

---

Firma del Jurado

Bogotá, 24 de noviembre de 2.014

A Él Todo Poderoso que nos ha guiado  
en este camino para culminar este proyecto de vida, par a llegar a obtener el título  
Profesionales de Contaduría Pública de igual forma a nuestros  
Padres que nos aman y siempre nos guían por la vida.

## **AGRADECIMIENTOS**

A nuestro asesor de opción de Grado el señor Nelson Humberto Ruiz Pomar, que nos guio con su conocimiento para que este trabajo de grado saliera adelante, por creer en esto y darnos todo su apoyo.

Y a todos los maestros que durante estos diez semestres de carrera estuvieron transmitiéndonos o compartiéndonos algo de su conocimiento.

## CONTENIDO

RESUMEN	10
INTRODUCCION	11
JUSTIFICACIÓN	13
OBJETIVOS	14
OBJETIVO GENERAL	14
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	14
1. HISTORIA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	15
2. CENSO INMOBILIARIO PROPIEDAD HORIZONTAL BOGOTÁ D.C.	18
3. CENSO POR LOCALIDADES	22
3.1. LOCALIDAD DE USAQUÉN	22
3.2. LOCALIDAD DE CHAPINERO	23
3.3. LOCALIDAD DE SANTA FÉ	24
3.4. LOCALIDAD DE SAN CRISTOBAL	25
3.5. LOCALIDAD DE USME	26
3.6. LOCALIDAD DE TUNJUELITO	27
3.7. LOCALIDAD DE BOSA	28

3.8.	LOCALIDAD DE KENNEDY	29
3.9.	LOCALIDAD DE FONTIBÓN	30
3.10.	LOCALIDAD DE ENGATIVA	31
3.11.	LOCALIDAD DE SUBA	32
3.12.	LOCALIDAD DE BARRIOS UNIDOS	33
3.13.	LOCALIDAD DE TEUSAQUILLO	34
3.14.	LOCALIDAD DE MARTIRES	35
3.15.	LOCALIDAD DE ANTONIO NARIÑO	36
3.16.	LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA	37
3.17.	LOCALIDAD DE CANDELARIA	38
3.18.	LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE	39
3.19.	LOCALIDAD DE SIMÓN BOLIVAR	40
4.	MANEJO DE MASCOTAS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	41
5.	MANEJO DE BASURAS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	44
6.	CONCLUSIONES	46
7.	TRABAJOS CITADOS	47

## LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Distribución de predios según su utilización en Bogotá D.C	19
Tabla 2 Total de predios por localidad y su tipo de utilización	20
Tabla 3 Predios Localidad Usaquén	22
Tabla 4 Predios Localidad Chapinero	23
Tabla 5 Predios Localidad Santa fe	24
Tabla 6 Predios Localidad San Cristóbal	25
Tabla 7 Predios Localidad Usme	26
Tabla 8 Predios Localidad Tunjuelito	27
Tabla 9 Predios Localidad Bosa	28
Tabla 10 Predios Localidad Kennedy	29
Tabla 11 Predios Localidad Fontibón	30
Tabla 12 Predios Localidad Engativá	31
Tabla 13 Predios Localidad Suba	32
Tabla 14 Predios Localidad Barrios Unidos	33
Tabla 15 Predios Localidad Teusaquillo	34
Tabla 16 Predios Localidad Mártires	35
Tabla 17 Predios Localidad Antonio Nariño	36
Tabla 18 Predios Localidad Puente Aranda	37
Tabla 19 Predios Localidad La Candelaria	38
Tabla 20 Predios Localidad Rafael Uribe	39
Tabla 21 Predios Localidad Simón Bolívar	40



## LISTA DE GRAFICAS

Gráfica 1 Total de predios por localidad y su tipo de utilización	21
Gráfica 2 Predios Localidad Usaquén	22
Gráfica 3 Predios Localidad Chapinero	23
Gráfica 4 Predios Localidad Santa fe	24
Gráfica 5 Predios Localidad San Cristóbal	25
Gráfica 6 Predios Localidad Usme	26
Gráfica 7 Predios Localidad Tunjuelito	27
Gráfica 8 Predios Localidad Bosa	28
Gráfica 9 Predios Localidad Kennedy	29
Gráfica 10 Predios Localidad Fontibón	30
Gráfica 11 Predios Localidad Engativá	31
Gráfica 12 Predios Localidad Suba	32
Gráfica 13 Predios Localidad Barrios Unidos	33
Gráfica 14 Predios Localidad Teusaquillo	34
Gráfica 15 Predios Localidad Mártires	35
Gráfica 16 Predios Localidad Antonio Nariño	36
Gráfica 17 Predios Localidad Puente Aranda	37
Gráfica 18 Predios Localidad La Candelaria	38
Gráfica 19 Predios Localidad Rafael Uribe	39
Gráfica 20 Predios Localidad Simón Bolívar	40

## **RESUMEN**

Frente al incremento de la propiedad horizontal en el país, el profesional de la contaduría ha visto un clara y oportuna posibilidad para generar ingresos adicionales a los que recibe habitualmente; en este nuevo campo de acción se han venido evidenciando diferencias de conceptos y opiniones que giran en torno al papel que debe jugar el revisor fiscal y/o contador.

Este trabajo presenta un desarrollo conceptual y analítico del manejo de la propiedad horizontal relacionado con su marco histórico, leyes, el administrador, la contabilidad, los riesgos y sanciones que se asumen en la profesión, este se encuentra referenciado desde la normatividad y la diversidad de sanciones de las que es objeto el profesional de la contaduría. Es una herramienta en cuanto a orientación, manejo y diseño de estrategias a implementar para desempeñarse como profesional de la contaduría en la propiedad horizontal. El actuar Del profesional en las copropiedades debe revelar interdisciplinariedad, participación en la satisfacción de necesidades y cumplimiento del código de ética en forma rigurosa lo que redundara en una mejor calidad y efectividad.

## **ABSTRACT**

Before the line property increase in the country, the accountancy professional has seen a crystal clear and deterministic opportunity to generate additional innings to which he usually in this new action field it has been new concept differences and opinions which turn around the paper the auditor and/or the accountant.

This work shows a conceptual and analyst development about the handling of the line property related with its historical spot, laws, administrators, the accountancy, risks and sanctions which are incurred on this profession. This is referenced since the law lines and diversity of sanctions which the accountancy professional will have it is a tool regarding the orientation. Handling and design of strategies to implement to leverage as an accounting the line property. The professional behavior on the co-properties. Must show inter-discipline. Need satisfaction participation and etic code allowance on a rigorous way that will terminate in a better quality and effectiveness.

## INTRODUCCION

La propiedad horizontal se entiende una forma de vivienda en la cual cada propietario es dueño exclusivo de su piso, apartamento, o local, pero a su vez es copropietario de otros bienes comunes que son inalienables e indivisibles y garantizan la existencia, seguridad y conservación de la construcción, y la mejor utilización del bien privado.

Hasta 1983 solo se había regulado sobre funciones técnicas y humanísticas, sin ninguna certeza ni claridad, y con un manejo sin autoridad y control efectivo sobre régimen de propiedad horizontal. Pero luego la ley de 1985 le dio personería jurídica a los copropietarios de la propiedad horizontal.

El régimen de propiedad horizontal está soportada en un eje cuyos extremos son; un mecanismo de uso y goce, mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes, y en otro eje de regulación de las relaciones de convivencia y vecindad entre condueños. Estos extremos se consagran, para cada edificio o conjunto multifamiliar, en un documento básico, denominado, Reglamento de Copropiedad, cuyo ejecutor se designa con el nombre de Administrador.

La Propiedad Horizontal en Colombia hoy es una nueva alternativa de vivienda, es un sector que hoy ocupa el 65% y se encuentra en expansión, como consecuencia de la falta de suelo y al alto costo de los proyectos de vivienda digna, al parecer es una oportunidad a todas luces interesante para habitantes y profesionales. Todo esto, tiene un tinte interesante que nos permite abordar variados temas en todos los ámbitos, la explicación a esta afirmación es sencilla, este sector aunque denominado sin ánimo de lucro gira entorno a múltiples actividades comerciales que por ende requieren de profesionales.

La conformación de la propiedad horizontal está compuesta por Asamblea de Copropietarios, Consejo de Administración, Administrador, y Revisoría Fiscal. Cada uno de los órganos mencionados, tiene facultades, responsabilidades y funciones específicamente detalladas en el reglamento.

Dentro de la propiedad horizontal la asamblea de copropietarios es la máxima autoridad dentro de la misma y se reúnen de acuerdo a la ley y lo establecido en el reglamento de la propiedad horizontal tiene la facultad de elegir al administrador quien será el representante legal de la copropiedad y para ese efecto tiene facultades de ejecución conservación, representación y recaudo, de manera que con su sujeción a las leyes y las costumbres civiles y mercantiles, reúne en si las funciones y atribuciones de gerente, tesorero, mandatario y depositario, susceptibles de ejercicio personal único o delegable.

De igual forma tienen la facultad de elegir al revisor fiscal quien entre sus principales funciones están las de supervisar que las actuaciones de los administradores cumplan con lo mandado en la Ley (contable, derechos de autor, etc.) y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, citando a la asamblea cuando considere que existen anomalías e incumplimiento.

## **JUSTIFICACIÓN**

Debido al crecimiento de la población colombiana en las grandes ciudades, y la falta o escasez de terrenos urbanizados, la Propiedad Horizontal se ha hecho una alternativa de vivienda de uso familiar, comercial y mixto de igual forma se ha convertido en un mercado creciente como alternativa de trabajo para los contadores públicos.

Esta evolución ha generado que la Propiedad Horizontal vaya en ascenso, lo que genera la necesidad de tener personal idóneo para que representen una gestión acorde a las necesidades.

Es por ello que nace la necesidad de realizar un documento soporte que sirva como guía para que los contadores públicos afiancen conocimientos y puedan satisfacer las necesidades de la administración con el fin que exista una responsabilidad social que implica; el manejo de la comunidad, recursos económicos y otros factores que son claves para garantizar un manejo adecuado de los mismos.

## **OBJETIVOS**

### **OBJETIVO GENERAL**

Poner a disposición de la comunidad contable en general un documento que permita conocer, identificar, estudiar, analizar e interpretar el correcto manejo legal, administrativo, contable y fiscal de la Propiedad Horizontal.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

Fomentar el conocimiento sobre la Propiedad Horizontal en Colombia.

Divulgar y promover un documento que sirva como guía para que los estudiantes y profesionales de la contaduría y ciencias afines obtengan bases de conocimiento sobre la Propiedad Horizontal en Colombia.

Identificar la normatividad vigente que regula la propiedad horizontal en Colombia.

Estudiar, analizar y aclarar dudas sobre el correcto manejo contable y fiscal de la Propiedad Horizontal en Colombia.

Indicar los correctos procedimientos que se deben seguirse para el manejo de la contabilidad y la presentación de informes en la Propiedad Horizontal.

## 1. HISTORIA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Antes de la expedición de la ley 182 de 1948, la propiedad de un edificio debía ejercerse por una sola persona, es decir mediante el clásico derecho de propiedad privada individual, o por varias personas, dentro del régimen ordinario de la comunidad denominada copropiedad.<sup>1</sup>

A partir de 1948, surgió en Colombia la posibilidad de ejercer dominio, simultáneamente, en forma personal sobre partes concretas, independientes y determinadas de una casa o edificio y, en forma colectiva o comunitaria, sobre algunas zonas y partes de la misma casa o edificio, denominadas bienes comunes. Esta forma de propiedad se denominó propiedad horizontal.

El régimen de propiedad horizontal, fue instituido en Colombia con la expedición de la ley 182 de 1948, que en ese entonces abrió al país amplias posibilidades al desenvolvimiento de la propiedad de casas divididas por pisos o departamentos. Con ello se buscó solucionar el problema de vivienda que dominaba en esa época, que consistía en facilitar el acceso a la propiedad con un adecuado precio razonable, costos financieros para dar alcance a personas de escasos recursos.

Esta ley rompió la estructura clásica del derecho de dominio que regía en el país, permitiendo que los diversos pisos de una casa o edificio, o los departamentos de la casa de un solo piso, pudieran pertenecer a distintos propietarios, con la condición de que cada piso o departamento fuera independiente con salida a la vía pública, directamente o a través de un pasaje común.

En 1968 se expidió el decreto reglamentario 144 y en 1983 el decreto 107, ambos complementarios de la ley 182 de 1948, con el fin de ir mejorando los procedimientos de constitución y norma que deben seguir las viviendas de propiedad horizontal; con el decreto 107 de 1983, se faculta al administrador de propiedad horizontal como representante legal y establece los lineamientos para la reglamentación de estas propiedades.<sup>2</sup>

En 1985 se expide la ley 16; y en 1986 el decreto 1365 el cual en su artículo 1º aclaro definitivamente que podían ser objeto de propiedad horizontal “tanto los edificios de uno o varios pisos, como los grupos de edificios que constituyan un conjunto, construido o por construirse, sobre el mismo terreno, que sean

---

<sup>1</sup> A.I.P.H LTDA. (1991). *Administración Integral de Propiedad Horizontal*. Recuperado el 05 de 09 de 2014, de Administración Integral de Propiedad Horizontal: <http://www.aiphlda.com/ley182.html>

<sup>2</sup> V LEX COLOMBIA. (2013). *VLEX.COM*. Recuperado el 05 de 09 de 2014, de VLEX.COM: <http://vlex.com.co/tags/decreto-107-1983-757642>

susceptibles de división en unidades privadas independientes con salida directa a la vía pública o por áreas destinadas al uso común”.<sup>3</sup>

Esta institución entonces quedo caracterizada por coexistir en ella los elementos de una propiedad privada plana y exclusiva sobre el piso o apartamento o local demarcado dentro de ciertos linderos, y de una propiedad común, sobre los bienes y áreas comunes necesarias para la existencia, seguridad y conservación de la casa, edificio o conjunto, que permiten a todos y a cada uno de los propietarios privados el uso y gocé de su piso, departamento o local, los corredores o pasillos de circulación, escaleras, ascensores, foros de basura, cubiertas, fachadas, estructuras, instalaciones eléctricas e hidráulicas, portería, patios, parqueaderos, zonas verdes y demás áreas comunes.

El decreto distrital 1365, delegada en los alcaldes menores el registro y certificación de las personerías jurídicas que se crean por medio de la Ley 16 de 1985.<sup>4</sup>

Vino luego la Ley 428 de enero 16 de 1998 que adiciono los conjuntos cerrados al régimen de propiedad horizontal, estableció su reglamentación y los definió como conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten áreas comunes y elementos estructurales y constructivos, con la característica de tener acceso restringido por un cerramiento y por controles de ingreso, y cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de las expensas comunes.<sup>5</sup>

El 3 de agosto de 2001, entro en vigencia la Ley 675 que define el nuevo régimen de propiedad horizontal en Colombia, unificando y actualizando la normatividad citada anteriormente.

La Ley 675 de 2001 establece “que todas las construcciones que se encuentran sometidas al régimen de propiedad horizontal, deben tener personería jurídica y

---

<sup>3</sup> COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. (2013). *SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO*. Recuperado el 05 de 090 de 2014, de SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO:

[https://www.supernotariado.gov.co/supernotariado/index.php?option=com\\_content&view=article&id=613:decreto-1365-1986&catid=196:decreto-registro&Itemid=225&lang=es](https://www.supernotariado.gov.co/supernotariado/index.php?option=com_content&view=article&id=613:decreto-1365-1986&catid=196:decreto-registro&Itemid=225&lang=es)

<sup>4</sup> COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ. (2014). *ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ*. Recuperado el 05 de 09 de 2014, de ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ:

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=3441>

<sup>5</sup> COLOMBIA. SECRETARÍA DEL SENADO. (2014). *SECRETARÍA DEL SENADO*. Recuperado el 05 de 09 de 2014, de SECRETARÍA DEL SENADO:

[http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc\\_ant/ley/1998/ley\\_0428\\_1998.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc_ant/ley/1998/ley_0428_1998.html)



fija el término de un año, contado a partir de su publicación en el Diario Oficial. Para modificar sus reglamentos, termino prorrogable por seis meses más”.<sup>6</sup>

El Gobierno Nacional determino utilizar esta prórroga mediante la expedición del decreto 1580 de julio 5 de 2002, quedando entonces el termino para modificar en lo pertinente los reglamentos internos prorrogado hasta el 3 de febrero de 2003.

Esta Ley, dispone que todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio privado que integran el conjunto o edificio, los cuales se deberán calcular con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular respecto del área total privada del edificio o conjunto, coeficientes que determinaran la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes. Consecuencia de esto es entonces, que el derecho de propiedad de un bien de dominio privado implica el derecho de copropiedad sobre los bienes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad.

Esta propiedad especial constituida exclusivamente sobre bienes inmuebles debidamente delimitados y funcionalmente independientes, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común, que integran un edificio o conjunto construido o por construirse sometido al régimen de propiedad horizontal o dominio privado y aprovechamiento exclusivo, en concurrencia con un derecho de copropiedad en el terreno y los demás bienes comunes del edificio o conjunto en la proporción que determine el coeficiente de copropiedad.

---

<sup>6</sup> COLOMBIA .MINISTERIO DEL INTERIOR DE COLOMBIA. (2014). *MINISTERIO DEL INTERIOR DE COLOMBIA*. Recuperado el 05 de 09 de 2014, de MINISTERIO DEL INTERIOR DE COLOMBIA: <http://www.mininterior.gov.co/la-institucion/normatividad/ley-675-de-2001>

## 2. CENSO INMOBILIARIO PROPIEDAD HORIZONTAL BOGOTÁ D.C.

Por cuarto año consecutivo y gracias al esfuerzo de sus funcionarios, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAE-CD) realizó el Censo Inmobiliario de Bogotá en la totalidad de los predios urbanos de la ciudad. “Así lo destacaron Ricardo Bonilla González, Secretario Distrital de Hacienda, y Gustavo Adolfo Marulanda Morales, Director del Catastro Distrital, durante la presentación de los resultados definitivos del Censo Inmobiliario, que para la vigencia 2014 se realizó en los 2’361.293 predios urbanos y que se suman a los 32.356 predios rurales con los que hoy cuenta Bogotá. “Gracias a los censos permanentes el Catastro de Bogotá se consolida como un gran observatorio de ciudad, que conoce en detalle el comportamiento del mercado inmobiliario. La información del Catastro, además de fortalecer la equidad tributaria, es clave para la toma de decisiones que le aportan al desarrollo de la Bogotá Humana”, anotó Bonilla González. Y agregó: “Al igual que Bogotá, el resto del país también ha entendido la importancia de mantener al día la información de sus predios. Así lo evidenció el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), tras revelar los resultados de la actualización catastral en las principales capitales del país”.<sup>7</sup>

De igual forma, Marulanda destacó que de acuerdo con el comportamiento del mercado inmobiliario la ciudad sigue en un fuerte proceso de densificación que ha hecho que la mayor cantidad de predios, cerca del 70%, sean propiedad horizontal. “Hoy la ciudad cuenta con 1’475.706 predios en propiedad horizontal y 837.169 en no propiedad horizontal, y la mayor concentración de estos predios ha sido consistente en los últimos años en las localidades de Chapinero, Usaquén, Suba y Fontibón”.

A continuación se muestra una tabla según su tipo de utilización en las diferentes localidades de la ciudad de Bogotá D.C.

---

<sup>7</sup> CATASTRO DISTRITAL DE BOGOTÁ. (2.014). *CENSO INMOBILIARIO 2.014*. BOGOTÁ D.C.

Tabla 1 Distribución de predios según su utilización en Bogotá D.C

DISTRIBUCION POR LOCALIDAD DE PREDIOS CUYO DESTINO ECONOMICO ES RESIDENCIAL											
LOCALIDAD	001 HABITACIONA L MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH	002 HABITACION AL MAYOR O IGUAL A 4 PISOS NPH	OTROS	SUBTOTAL NPH	037 HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS PH	038 HABITACIONA L MAYOR O IGUAL A 4 PISOS PH	048 PARQUEO LIBRE PH	049 PARQUEO CUBIERTO PH	051 DEPÓSITO (LOCKERS) PH	SUBTOTAL PH	TOTAL
USAQUÉN	25.372	327	374	26.073	10.636	126.254	5.163	93.122	16.147	251.322	<b>277.395</b>
CHAPINERO	5.304	176	134	5.614	257	57.177	616	41.388	6.510	105.948	<b>111.562</b>
SANTA FE	10.471	61	61	10.593	605	12.120	75	5.674	1.299	19.773	<b>30.366</b>
SAN CRISTÓBAL	53.133	196	109	53.438	3.214	9.031	661	1.694	163	14.763	<b>68.201</b>
USME	52.931	61	81	53.073	2.999	7.235		17		10.251	<b>63.324</b>
TUNJUELITO	15.247	107	35	15.389	691	9.051	1.090	720	8	11.560	<b>26.949</b>
BOSA	62.581	212	125	62.918	28.252	29.900	176	51	766	59.145	<b>122.063</b>
KENNEDY	80.674	369	220	81.263	30.322	94.011	4.268	13.579	2.083	144.263	<b>225.526</b>
FONTIBÓN	21.108	101	129	21.338	13.023	52.725	2.707	27.044	5.326	100.825	<b>122.163</b>
ENGATIVÁ	78.044	402	329	78.775	10.055	67.728	5.888	9.971	1.758	95.400	<b>174.175</b>
SUBA	76.796	261	490	77.547	38.349	162.280	20.328	77.323	19.358	317.638	<b>395.185</b>
BARRIOS UNIDOS	13.026	127	344	13.497	581	15.422	456	6.536	333	23.328	<b>36.825</b>
TEUSAQUILLO	7.741	168	329	8.238	505	37.994	550	17.775	3.003	59.827	<b>68.065</b>
LOS MÁRTIRES	5.372	181	68	5.621	75	6.857	95	710	16	7.753	<b>13.374</b>
ANTONIO NARIÑO	8.253	170	43	8.466	1.068	3.993	194	842	36	6.133	<b>14.599</b>
PUENTE ARANDA	28.137	399	112	28.648	1.648	12.509	1.274	4.021	108	19.560	<b>48.208</b>
CANDELARIA	1.743	34	12	1.789	141	2.885	8	858	35	3.927	<b>5.716</b>
RAFAEL URIBE URIBE	47.504	273	89	47.866	2.185	12.553	472	931	173	16.314	<b>64.180</b>
CIUDAD BOLIVAR	82.027	163	139	82.329	6.995	13.952	40	657	172	21.816	<b>104.145</b>
<b>TOTAL</b>	<b>675.464</b>	<b>3.788</b>	<b>3.223</b>	<b>682.475</b>	<b>151.601</b>	<b>733.677</b>	<b>44.061</b>	<b>302.913</b>	<b>57.294</b>	<b>57.294</b>	<b>1.972.022</b>

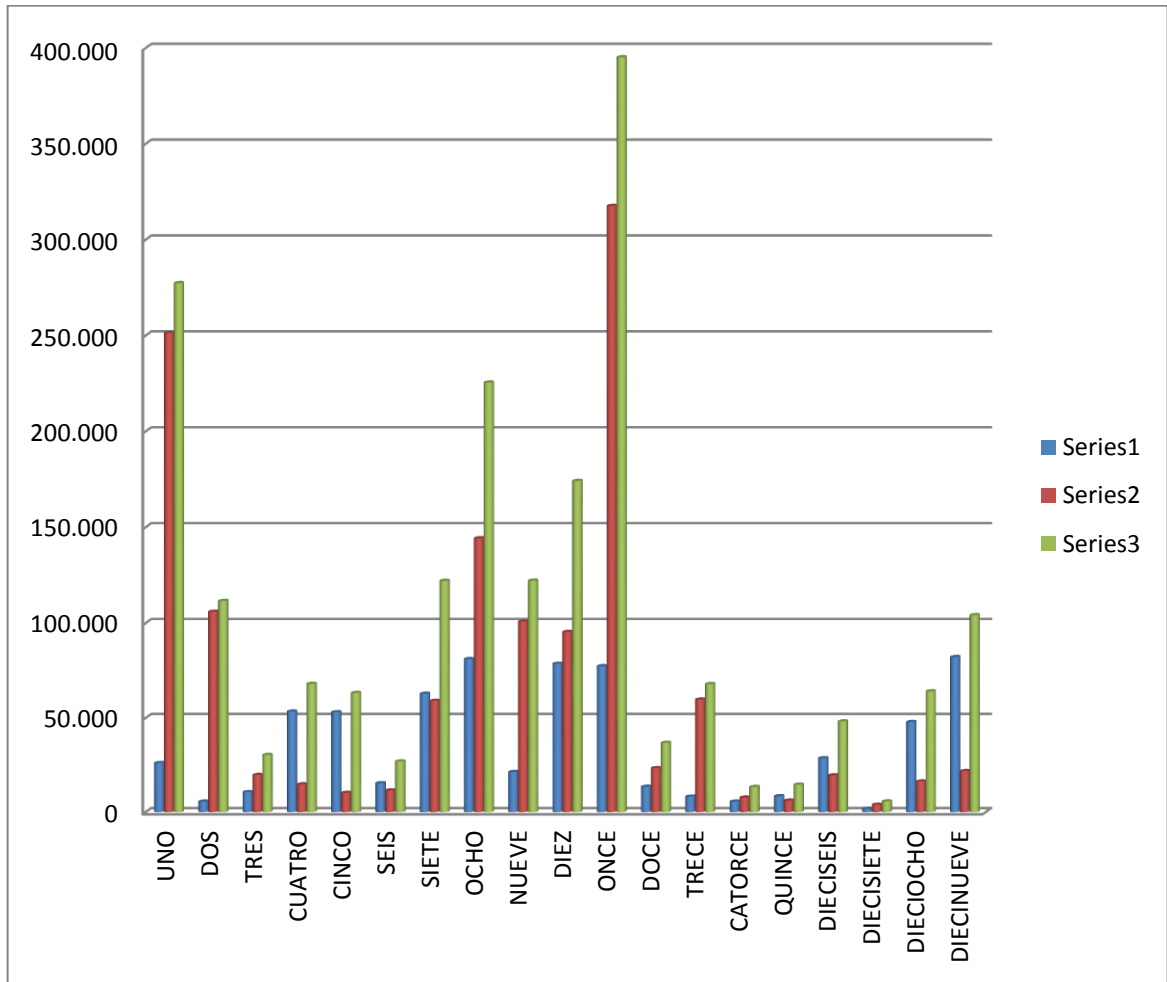
Fuente: Catastro Distrital – Censo Inmobiliario 2.014

Tabla 2 Total de predios por localidad y su tipo de utilización

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
UNO	26.073	251.322	277.395
DOS	5.614	105.948	111.562
TRES	10.593	19.773	30.366
CUATRO	53.438	14.763	68.201
CINCO	53.073	10.251	63.324
SEIS	15.389	11.560	26.949
SIETE	62.918	59.145	122.063
OCHO	81.263	144.263	225.526
NUEVE	21.338	100.825	122.163
DIEZ	78.775	95.400	174.175
ONCE	77.547	317.638	395.185
DOCE	13.497	23.328	36.825
TRECE	8.238	59.827	68.065
CATORCE	5.621	7.753	13.374
QUINCE	8.466	6.133	14.599
DIECISEIS	28.648	19.560	48.208
DIECISIETE	1.789	3.927	5.716
DIECIOCHO	47.866	16.314	64.180
DIECINUEVE	82.329	21.816	104.145
	<b>682.475</b>	<b>1.289.546</b>	<b>1.972.021</b>

Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública – CUN

Gráfica 1 Total de predios por localidad y su tipo de utilización



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública – CUN

### 3. CENSO POR LOCALIDADES

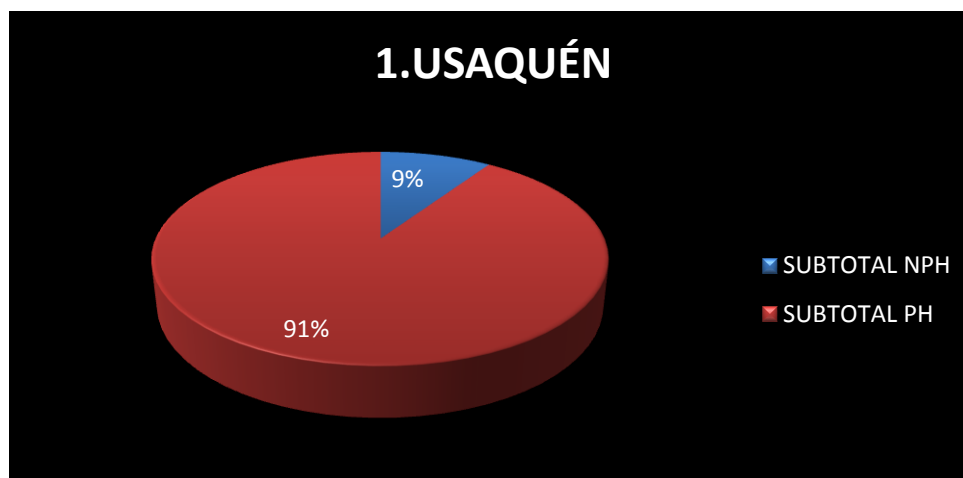
#### 3.1. LOCALIDAD DE USAQUÉN

La localidad de Usaquéen agrupa la segunda mayor cantidad de predios de la ciudad (14,06%) y se caracteriza por una alta proporción de predios con destino residencial (88%); y entre ellos, el 81,9% se encuentra en los estratos 4, 5 y 6, destacándose los estratos 5 y 6, los cuales cuentan con el 42,5% del total de predios en estos estratos de la ciudad. De manera general, el 90,6% de los predios son propiedad horizontal, aumentando esta proporción al 92,6% entre aquellos residenciales. Además la localidad cuenta con 68 barrios en total, de los cuales 62 tienen como destino mayoritario el residencial y en 34 de estos últimos, más del 90% de los predios tienen destino residencial, donde sobresale el barrio San Gabriel Norte II con un 99,3% de sus predios con destino residencial. En esta localidad también se encuentra el barrio con la segunda mayor cantidad de predios (Santa Bárbara Central) y es la localidad con el promedio más alto de predios por barrio (4574 predios/barrio).

Tabla 3 Predios Localidad Usaquéen

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
USAQUÉN	26.073	251.322	277.395

Gráfica 2 Predios Localidad Usaquéen



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública – CUN

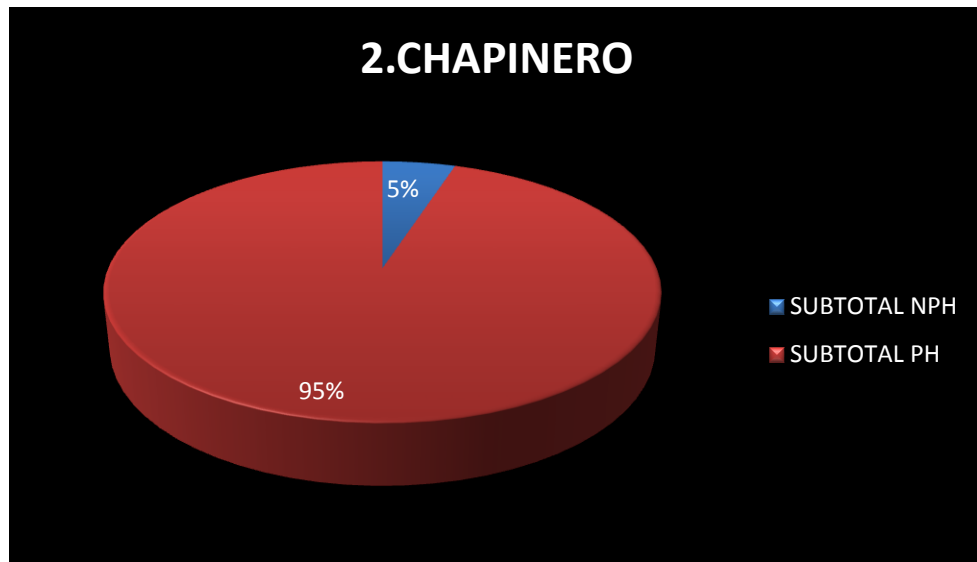
### 3.2. LOCALIDAD DE CHAPINERO

En esta localidad el 29,1% de los predios tienen destinos comerciales, y aunque esta proporción la ubica como la cuarta con mayor porcentaje de predios comerciales, en Chapinero se concentra la mayor cantidad de predios con este destino (46094 predios), agrupando el 17,2% de predios comerciales de toda la ciudad. Existe también una alta concentración de predios en propiedad horizontal (94,2%), aumentando esta proporción al 96,6% entre aquellos residenciales, siendo esta última proporción la más alta entre las localidades de Bogotá. Además la localidad cuenta con 37 barrios en total, de los cuales 31 tienen como destino mayoritario el residencial y en el 45,2% de estos últimos (14 barrios), más del 90% de los predios tienen destino residencial; destacándose los barrios de Las Acacias y El Refugio, con un 98,5% y 97,6% respectivamente.

Tabla 4 Predios Localidad Chapinero

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
CHAPINERO	5.614	105.948	111.562

Gráfica 3 Predios Localidad Chapinero



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública – CUN

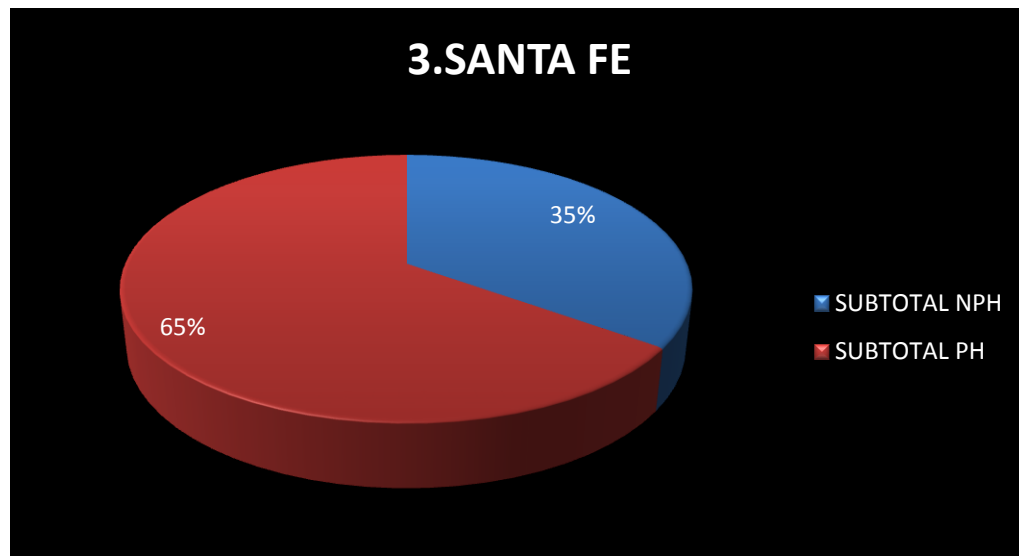
### 3.3. LOCALIDAD DE SANTA FÉ

En esta localidad la participación de predios con destino residencial alcanza un poco más de la mitad (53,9%), mientras que los predios destinados al comercio suman en conjunto 38,1% del total de predios, lo que la convierte en la tercera localidad de la ciudad con mayor proporción de predios destinados al comercio y la cuarta respecto a la cantidad (20420 predios); destacándose aquellos ubicados en corredores comerciales (26%). El 72,8% de los predios son propiedad horizontal, reduciéndose un poco la proporción (66,4%) para los predios de destino residencial. La localidad se encuentra conformada por 26 barrios, de los cuales 19 tienen como destino mayoritario el residencial y en 5 de ellos (26,3%), más del 90% de los pre-dios tienen destino residencial; los barrios La Macarena y La perseverancia tienen un 94,8% y 94,6% de sus predios con destino residencial, respectivamente.

Tabla 5 Predios Localidad Santa fe

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
SANTA FE	10.593	19.773	30.366

Gráfica 4 Predios Localidad Santa fe



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública – CUN



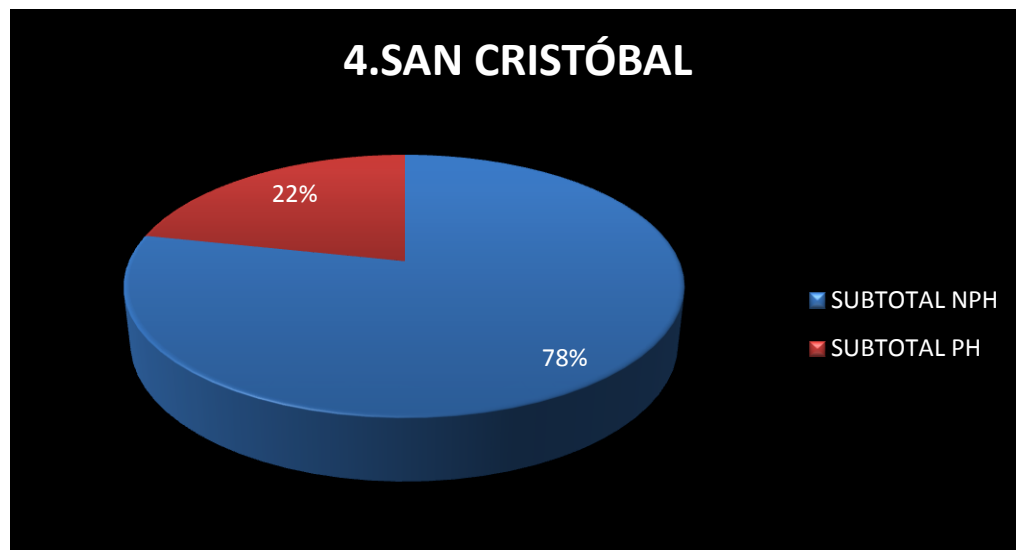
### 3.4. LOCALIDAD DE SAN CRISTOBAL

La localidad de San Cristóbal se caracteriza por una alta proporción de predios con destino residencial (81%), seguida por los predios urbanizados no edificados y predios no urbanizados o en suelo protegido; los predios ubicados en corredor comercial y con destino comercio puntual aparecen en cuarto y quinto lugar respectivamente, combinándose apenas para el 4,6% de los predios de la localidad. La localidad de San Cristóbal ocupa el tercer lugar entre todas las localidades según el porcentaje de predios en no propiedad horizontal (74%) y tiene el sexto lugar en la ciudad según el número de predios de la ciudad con esta característica (59852 predios). Además la localidad cuenta con 71 barrios, de los cuales 69 tienen como des-tino mayoritario el residencial y en 16 de estos últimos más del 90% de los predios tienen des-tino residencial; en el barrio Las Gaviotas el 99,5% de los predios tienen este destino, seguido del barrio Bello Horizonte, con un 94,9% y el barrio Villa de los Alpes I con un 94,5%.

Tabla 6 Predios Localidad San Cristóbal

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
SAN CRISTÓBAL	53.438	14.763	68.201

Gráfica 5 Predios Localidad San Cristóbal



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública - CUN

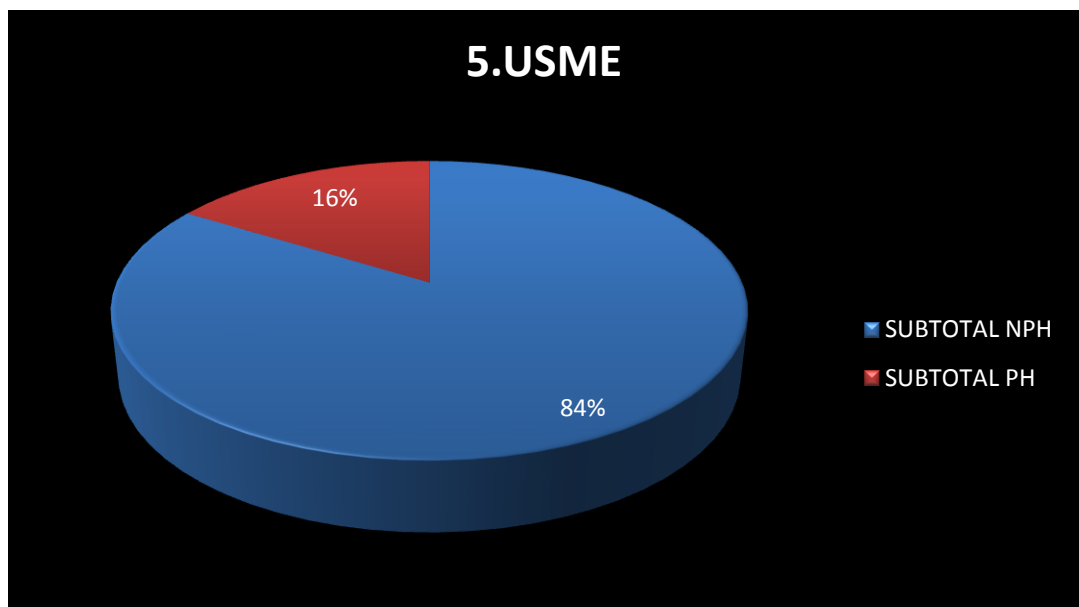
### 3.5. LOCALIDAD DE USME

En esta localidad el 79% de los predios tienen destino residencial, seguida una proporción importante de predios urbanizados no edificados (6,7%) y no urbanizados o suelo protegido (4,4%); el comercio aparece en las posiciones cuarta y quinta (corredor comercial y comercio puntual respectivamente) sumando entre ellos un 4,4% de los predios de la localidad. Usme se caracteriza también por ser la segunda localidad con mayor concentración de predios en no propiedad horizontal (76,5%). Además la localidad cuenta con 79 barrios en total, de los cuales 66 tienen como destino mayoritario el residencial y en el 12,1% de estos últimos (8 barrios), más del 90% de los predios tienen destino residencial; destacándose los barrios La Marichuela (96,5%) y Granada Sur (96,1%).

Tabla 7 Predios Localidad Usme

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
USME	53.073	10.251	63.324

Gráfica 6 Predios Localidad Usme



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública - CUN

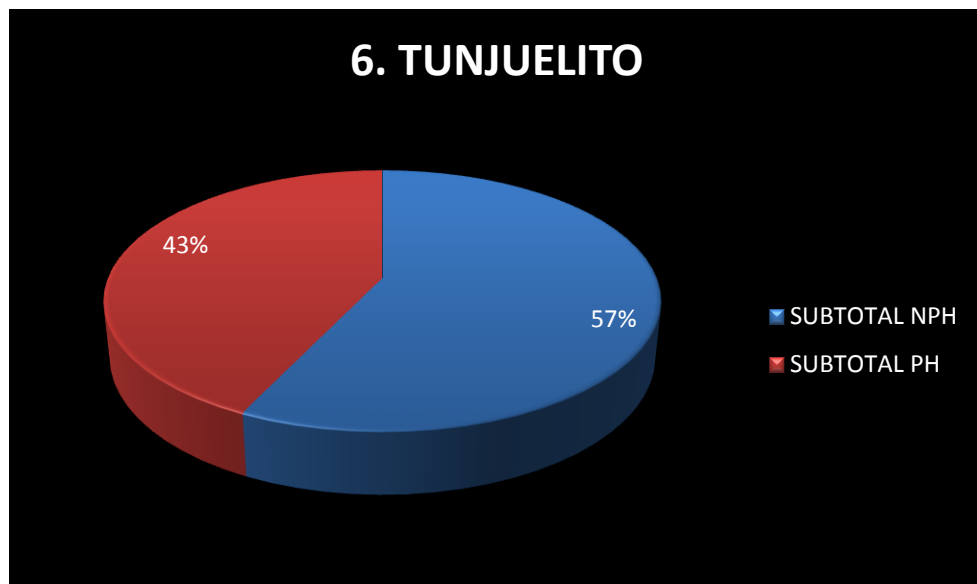
### 3.6. LOCALIDAD DE TUNJUELITO

En esta localidad la participación de predios con destino residencial alcanza una alta proporción del total (81,6%) y la totalidad de ellos se encuentran en los estratos 2 y 3; mientras que los predios destinados al comercio suman en conjunto 14% del total de predios, sobresaliendo aquellos ubicados en corredor comercial (7%). Apenas el 38,4% de los predios son propiedad horizontal, porcentaje que se incrementa un poco para los predios de destino residencial (44%). La localidad se encuentra conformada por pocos barrios (17), de los cuales 14 tienen como destino más representativo el residencial y en 3 de ellos más del 90% de los predios tienen destino residencial (barrios Tunal Oriental, Nuevo Muzú y Muzú)

Tabla 8 Predios Localidad Tunjuelito

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
TUNJUELITO	15.389	11.560	26.949

Gráfica 7 Predios Localidad Tunjuelito



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública – CUN

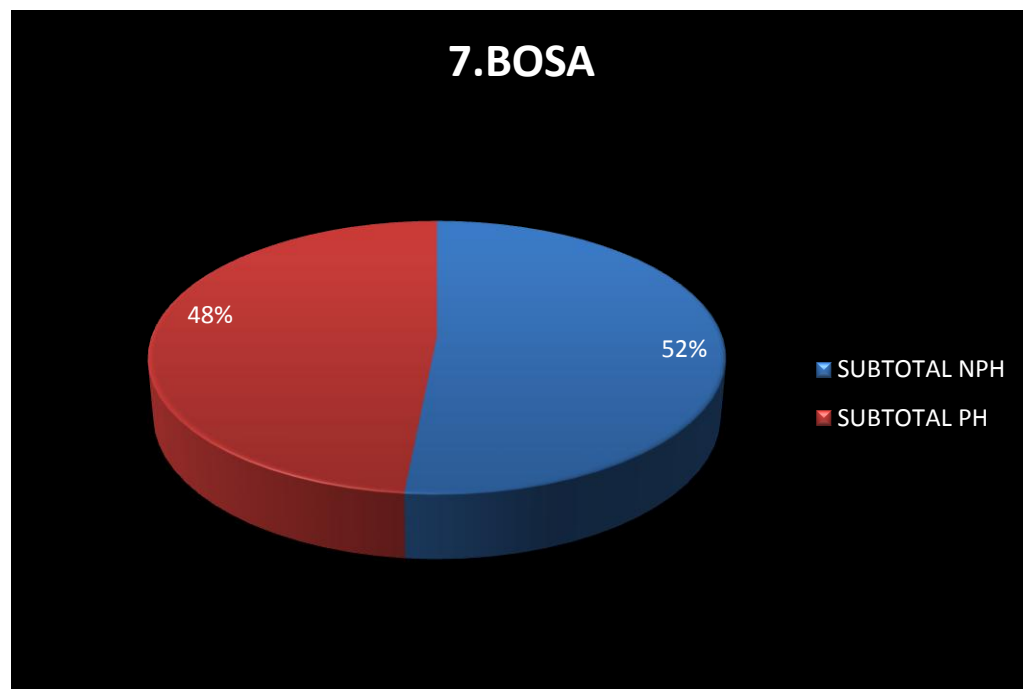
### 3.7. LOCALIDAD DE BOSA

La localidad de Bosa se caracteriza por la segunda mayor proporción de predios con destino residencial de la ciudad (89%), seguida por los predios con destinos comerciales (corredor comercial 3,5% y comercio puntual 2,8%). De manera general, el 45,1% de los predios son propiedad horizontal, aumentando un poco dentro de los predios con destino residencial (49,7%). Además la localidad cuenta con 64 barrios en total, casi la totalidad de ellos (61 barrios) tienen como destino mayoritario el residencial y en 18 de estos últimos más del 90% de los predios tienen destino residencial, donde sobresalen los barrios Chicala (98,7%), El Corzo (98,4%) y Ciudadela El Recreo II (98,2%).

Tabla 9 Predios Localidad Bosa

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
7.BOSA	62.918	59.145	122.063

Gráfica 8 Predios Localidad Bosa



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública – CUN

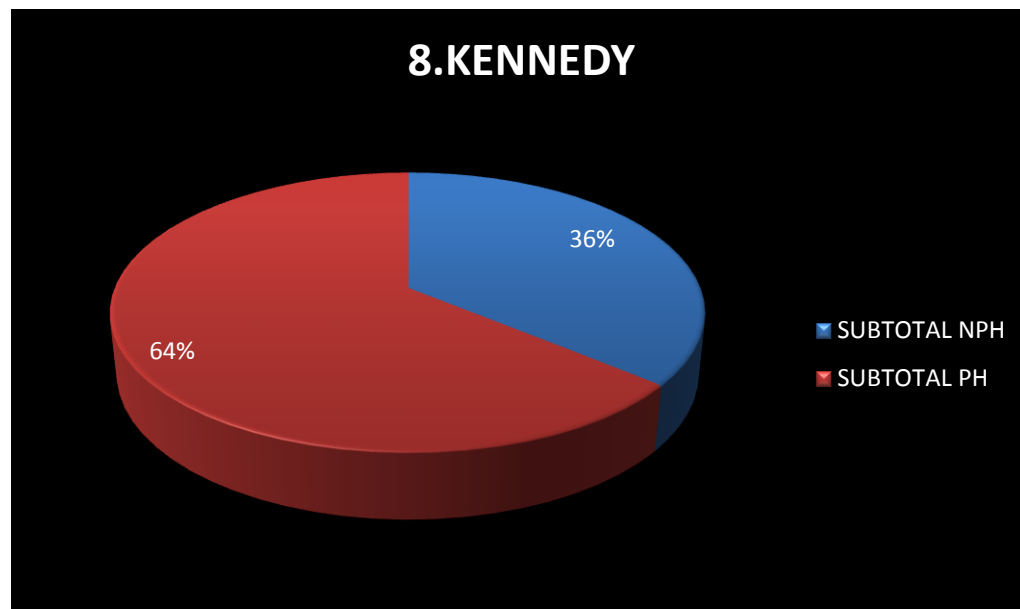
### 3.8. LOCALIDAD DE KENNEDY

Una gran proporción de los predios de la localidad tienen destino residencial (88,3%), la tercera mayor proporción de la ciudad, seguida por los predios con destinos comercia-les (7,8% en conjunto); con una concentración moderada de predios en propiedad horizontal (58,5%), aumentando esta proporción un poco más de seis puntos porcentuales (64,8%) entre aquellos residenciales. De los predios residenciales, el 94,6% se ubica en los estratos 2 y 3, los que representan el 18,5% de todos los predios de la ciudad en estos estratos. Además la localidad cuenta con 92 barrios en total, de los cuales la gran mayoría (85) tienen como destino mayoritario el residencial y en 28 de estos más del 90% de los predios tienen destino residencial; destacándose el barrio Villa Alsacia con un 99% de predios residenciales.

Tabla 10 Predios Localidad Kennedy

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
8.KENNEDY	81.263	144.263	225.526

Gráfica 9 Predios Localidad Kennedy



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública – CUN

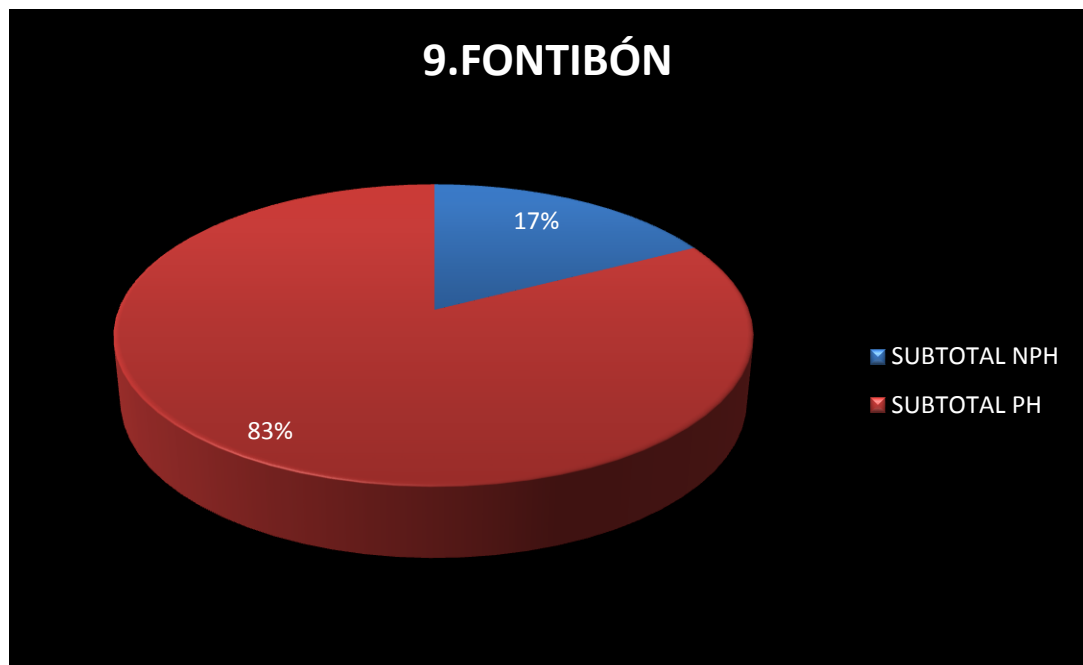
### 3.9. LOCALIDAD DE FONTIBÓN

En esta localidad la participación de predios con destino residencial alcanza una proporción del 87,6%; mientras que los predios destinados al comercio suman en conjunto 9,2% del total de predios, destacándose aquellos ubicados en corredores comerciales (4,6%). El 79,5% de los predios son propiedad horizontal, proporción que se incrementa un poco (83,6%) para los predios de destino residencial, ubicándola en el cuarto puesto en este respecto entre todas las localidades. La localidad de Fontibón se encuentra conformada por 44 barrios, de los cuales 37 tienen como destino mayoritario el residencial y en 13 de ellos (35,1%), más del 90% de los predios tienen destino residencial; entre ellos se encuentran los barrios Capellanía (98,3%), El Tintal Central (97,9%) y Ferro caja Fontibón (97,3%).

Tabla 11 Predios Localidad Fontibón

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
9.FONTIBÓN	21.338	100.825	122.163

Gráfica 10 Predios Localidad Fontibón



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública - CUN

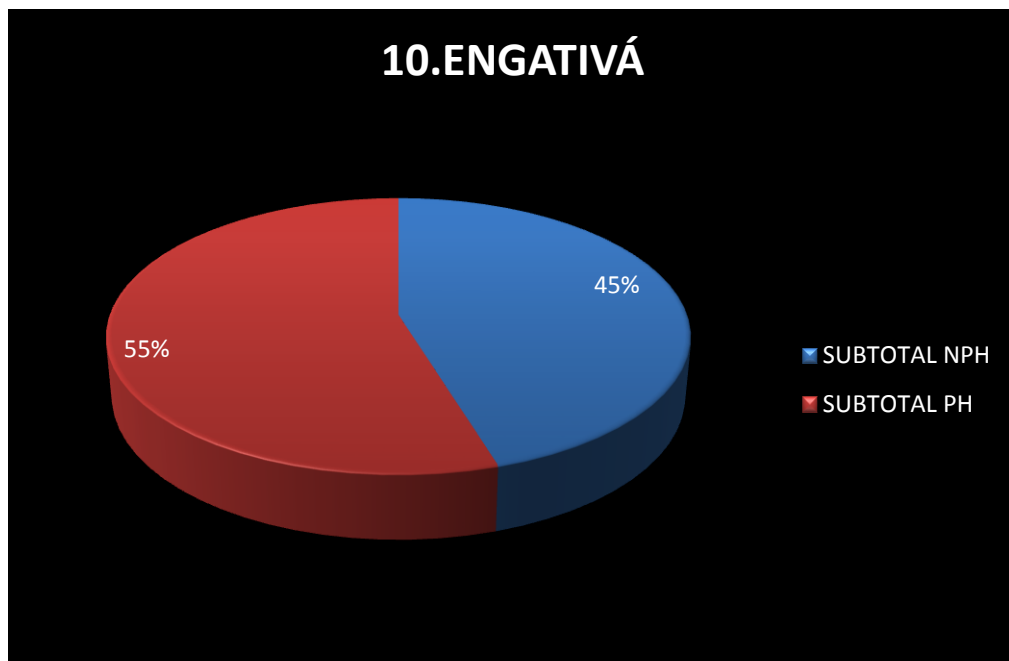
### 3.10. LOCALIDAD DE ENGATIVA

La localidad de Engativá se caracteriza por una alta proporción de predios con destino residencial (87,4%), seguida por los predios con destino comercial (corredor comercial y comercio puntual) combinándose para el 7,6% de los predios de la localidad. De manera general, un poco más de la mitad de los predios son propiedad horizontal (52,5%), proporción que crece un poco entre los predios con destino residencial (57,4%). Además la localidad cuenta con 79 barrios, de los cuales 77 tienen como destino mayoritario el residencial y en 24 de ellos más del 90% de los predios tienen destino residencial; sobresalen en este aspecto los barrios El Dorado Industrial y El Cortijo con el 99% y el 99,3% de sus predios respectivamente con destino residencial.

Tabla 12 Predios Localidad Engativá

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
10.ENGATIVÁ	78.775	95.400	174.175

Gráfica 11 Predios Localidad Engativá



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública - CUN

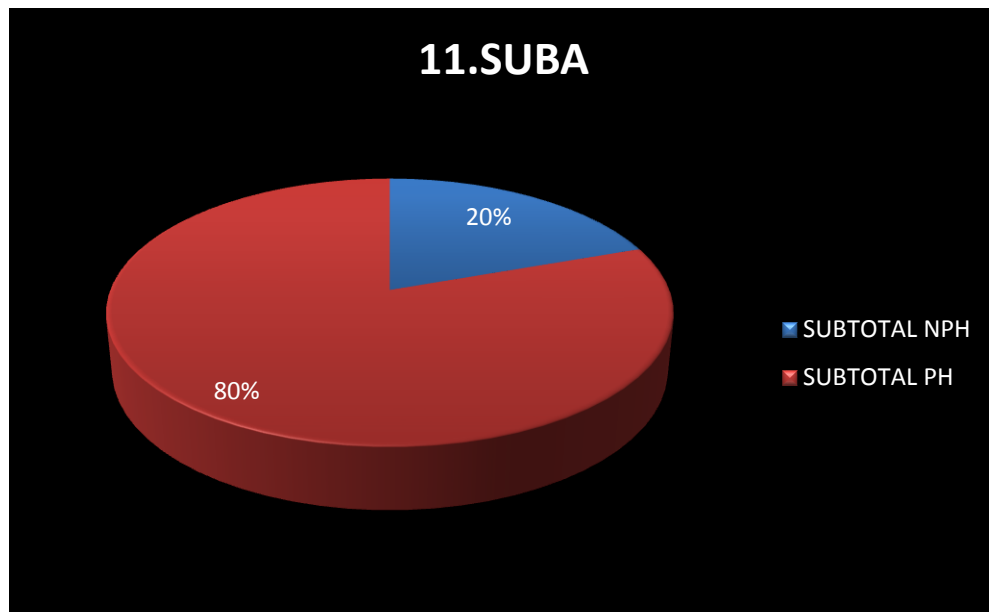
### 3.11. LOCALIDAD DE SUBA

Esta localidad es la más grande de la ciudad en cuanto a número de predios se refiere, agrupando el 18,7% de predios del total. En Suba el 90,8% de los predios tienen destino residencial (también la mayor proporción de toda la ciudad), distribuidos en su mayor parte en los estratos 2 a 5 (98,2%) y con una mayoría en los estratos 3 y 4, concentrando el 22,9% de predios de la ciudad en estos estratos. Suba se caracteriza además por ser una localidad con una mayor concentración de predios en propiedad horizontal (78%). Por otra parte, la localidad está conformada por 108 barrios en total (la mayor cantidad entre las localidades), de los cuales 97 tienen como destino mayoritario el residencial y en 45 de estos últimos más del 90% de los pre-dios tienen destino residencial; en este grupo se destaca el barrio Santa Helena con un 98,8% de predios con destino residencial.

Tabla 13 Predios Localidad Suba

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
11.SUBA	77.547	317.638	395.185

Gráfica 12 Predios Localidad Suba



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública - CUN



### 3.12. LOCALIDAD DE BARRIOS UNIDOS

En esta localidad la participación de predios con destino residencial alcanza un poco más de dos tercios del total (69,2%); mientras que los predios destinados al comercio suman en conjunto cerca de una cuarta parte (25,5%) del total de predios, sobresaliendo los predios ubicados en corredor comercial (20,2%). Cerca de la mitad de los predios son propiedad horizontal (51%), porcentaje que se incrementa para los predios de destino residencial (65,6%). La localidad se encuentra conformada por 38 barrios, de los cuales 26 tienen como destino mayoritario el residencial y en 5 de ellos más del 90% de los predios tienen este destino; destacándose el barrio Popular Modelo con un 96,5%.

Tabla 14 Predios Localidad Barrios Unidos

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
12.BARRIOS UNIDOS	13.497	23.328	36.825

Gráfica 13 Predios Localidad Barrios Unidos



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública – CUN

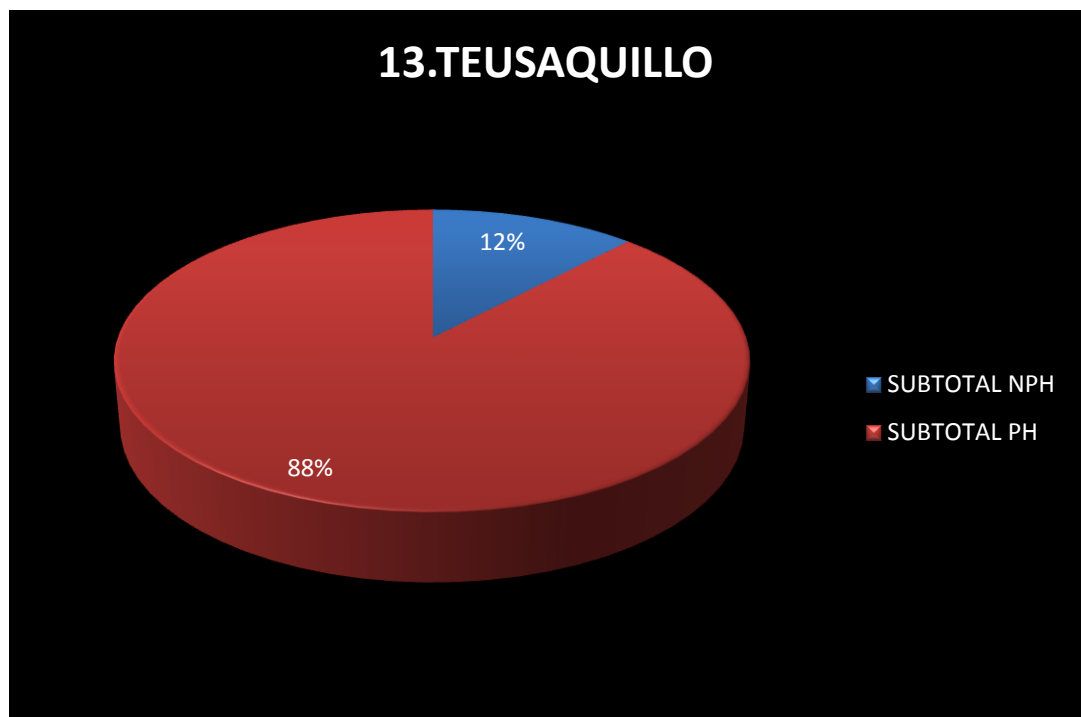
### 3.13. LOCALIDAD DE TEUSAQUILLO

La localidad de Teusaquillo se caracteriza por una alta proporción de predios con destino residencial (85,1%), seguida por los predios con destinos comerciales en conjunto (12,8%). De manera general, el 85,4% de los predios son propiedad horizontal, aumentando esta proporción al 90,7% entre aquellos residenciales. Además la localidad cuenta con 32 barrios en total, de los cuales 30 tienen como destino mayoritario el residencial y en el 26,7% de estos últimos, más del 90% de los predios tienen destino residencial, grupo en el que sobresalen los barrios Centro Nariño (99,5%) y el barrio Rafael Núñez (99,6%).

Tabla 15 Predios Localidad Teusaquillo

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
13.TEUSAQUILLO	8.238	59.827	68.065

Gráfica 14 Predios Localidad Teusaquillo



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública – CUN

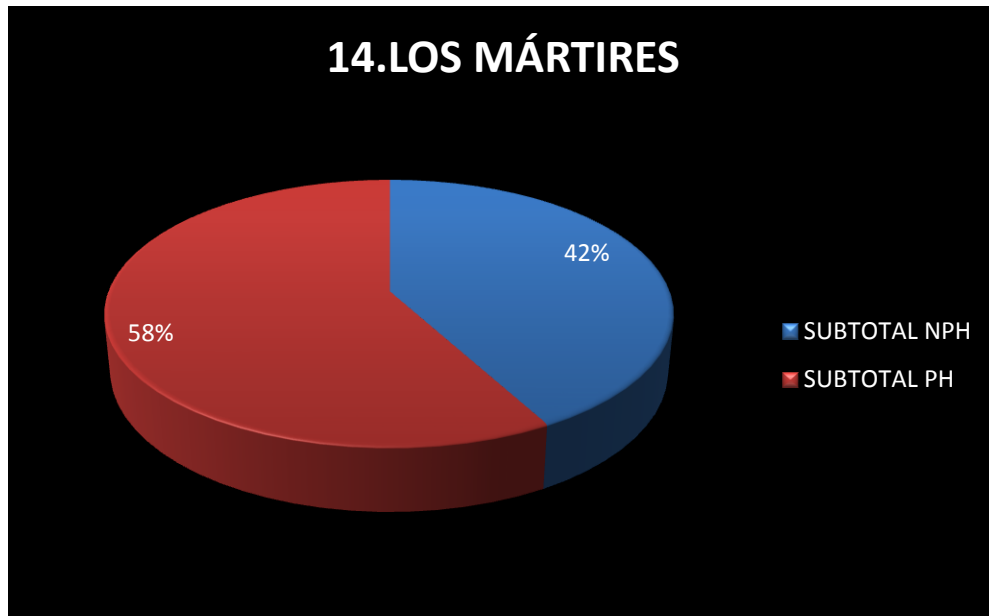
### 3.14. LOCALIDAD DE MARTIRES

La mayor proporción de los predios de la localidad tienen destino comercial (56%), seguida por los predios con destino residencial (40,9%), esto la ubica como la localidad con mayor proporción de predios comerciales de la ciudad y la sexta en cuanto a la cantidad de predios con este destino (18111). Entre ellos, la mayor cantidad son predios en corredor comercial (8329) representando el 5,1% de los predios de este tipo en Bogotá. Se presenta en la localidad una concentración de predios en propiedad horizontal del 57,8%, proporción que aumenta 3,4 puntos entre los predios residenciales (61,2%). Además la localidad cuenta con 20 barrios en total, de los cuales 13 tienen como destino mayoritario el residencial (contrastando con la mayoría de predios comerciales de la localidad) y en 2 de estos más del 90% de los predios tienen destino residencial (barrios Colseguros y Usatama).

Tabla 16 Predios Localidad Mártires

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
14.LOS MÁRTIRES	5.621	7.753	13.374

Gráfica 15 Predios Localidad Mártires



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública - CUN

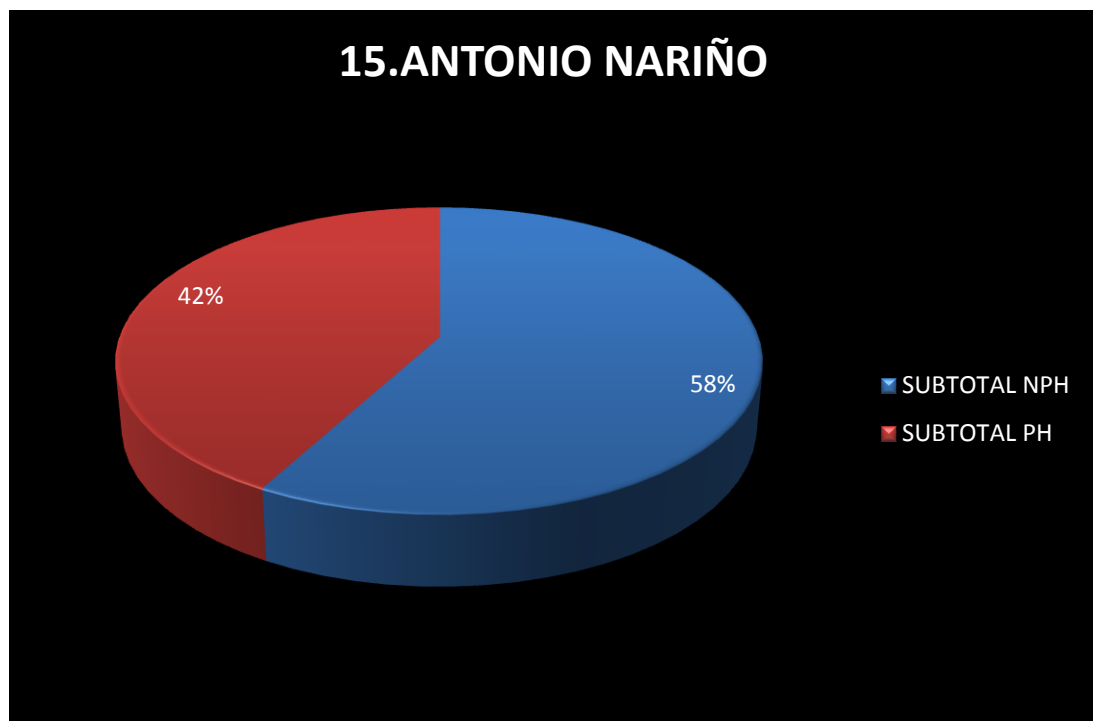
### 3.15. LOCALIDAD DE ANTONIO NARIÑO

En esta localidad la participación de predios con destino residencial alcanza el 68,4%; mientras que los predios destinados al comercio suman en conjunto 27,8% del total de predios, destacándose aquellos ubicados en corredores comerciales (18,4%). El 41,8% de los predios son propiedad horizontal, proporción que se incrementa al 49,3% de los predios de destino residencial. La localidad se encuentra conformada por 16 barrios, de los cuales 14 tienen como destino mayoritario el residencial y en 3 de ellos más del 90% de los predios tienen destino residencial (barrios SENA 91,6%, La Fragua 90,2% y Caracas 90,5%).

Tabla 17 Predios Localidad Antonio Nariño

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
15.ANTONIO NARIÑO	8.466	6.133	14.599

Gráfica 16 Predios Localidad Antonio Nariño



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública - CUN

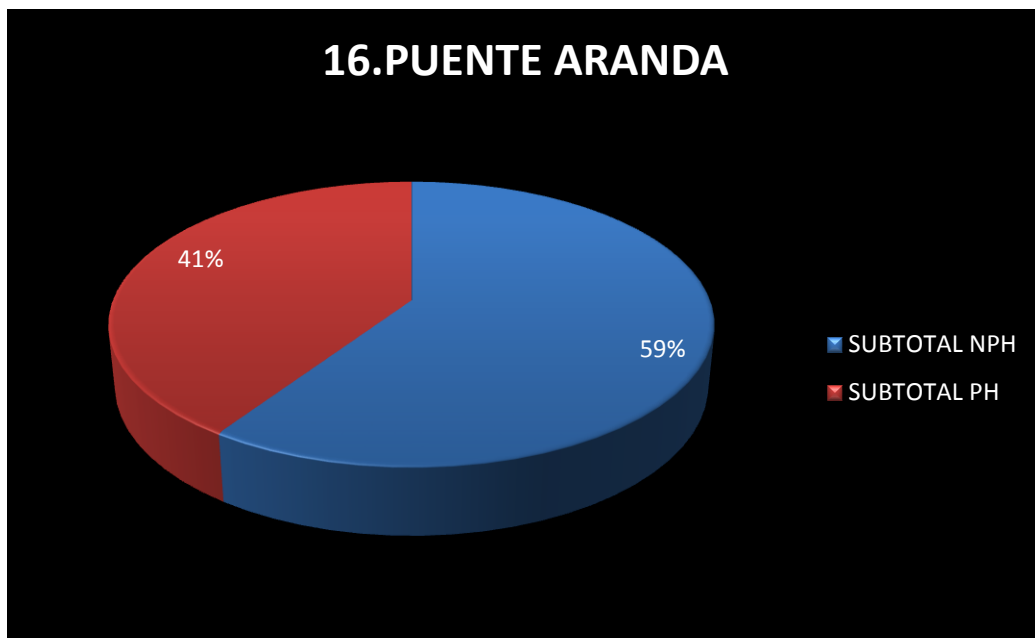
### 3.16. LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA

La localidad de Puente Aranda se caracteriza por una alta proporción de predios con destino residencial (73,2%), seguida por los predios con destinos comerciales (22,2%) y por predios con destino industrial en un quinto lugar (2%); estos últimos son el 36,9% de predios industriales de toda la ciudad. De manera general, el 42,2% de los predios son propiedad horizontal, manteniéndose esta proporción similar (44,4%) dentro de los predios con destino residencial. Además la localidad cuenta con 44 barrios en total, gran parte de los cuales 31 tienen como destino mayoritario el residencial y en 8 de este grupo más del 90% de los predios tienen destino residencial; aquí sobresalen los barrios Ospina Pérez (95,5%) y Tibaná (96,6%).

Tabla 18 Predios Localidad Puente Aranda

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
16.PUENTE ARANDA	28.648	19.560	48.208

Gráfica 17 Predios Localidad Puente Aranda



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública – CUN

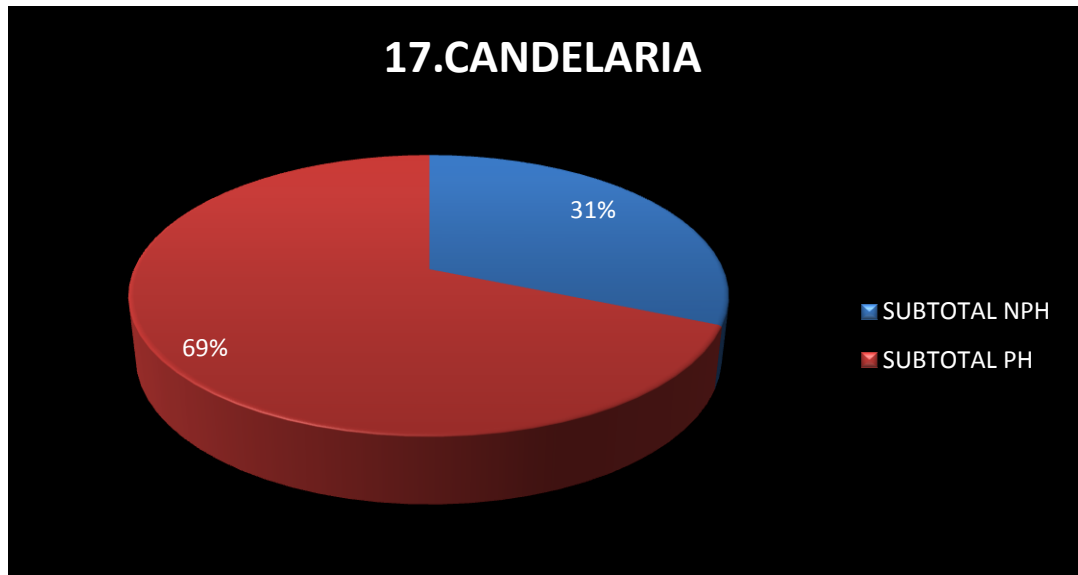
### 3.17. LOCALIDAD DE CANDELARIA

En la Candelaria los predios con destinos comerciales representan en conjunto una gran parte de la localidad (41,4%) apenas por debajo de los predios residenciales (43,7%), des-tacándose entre ellos los predios ubicados en corredores comerciales (28,7%), la mayor proporción entre todas las localidades. No obstante, esto es apenas el 1,1% de predios ubicados en corredores comerciales del total de la ciudad. En cuanto a los predios residenciales, la localidad se encuentra distribuida exclusivamente entre los predios 2 y 3. La Candelaria se caracteriza además por ser una localidad con una mayor concentración de predios en propiedad horizontal (61,6%). Por otra parte, la localidad está conformada por pocos barrios, 7 en total, de los cuales 5 tienen como destino mayoritario el residencial, con proporciones de predios residenciales que van desde 50,4% (barrio La Concordia) hasta el 86,5% (barrio Belén).

Tabla 19 Predios Localidad La Candelaria

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
17.CANDELARIA	1.789	3.927	5.716

Gráfica 18 Predios Localidad La Candelaria



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública - CUN

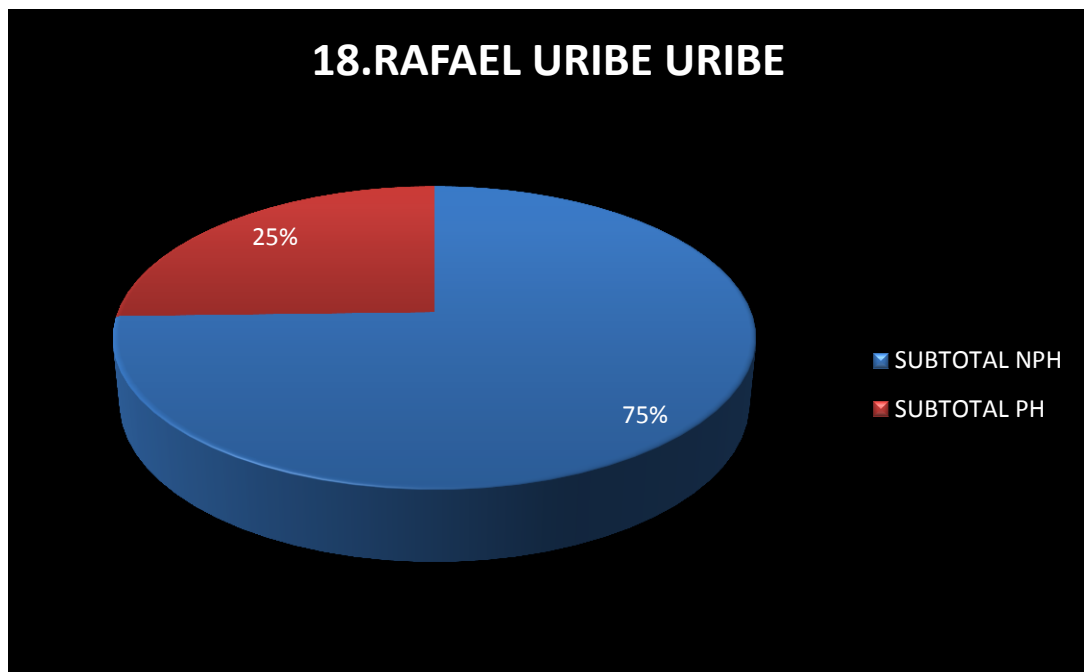
### 3.18. LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE

En esta localidad la participación de predios con destino residencial alcanza una proporción alta (86,4%); mientras que los predios destinados al comercio (corredor comercial y comercio puntual) suman en conjunto el 7,9% del total de predios. Apenas el 29,9% de los predios son propiedad horizontal, proporción que se incrementa un poco (32,9%) para los predios de destino residencial. La localidad se encuentra conformada por 46 barrios, resaltando el hecho que casi en todos ellos (46) el destino mayoritario es el residencial y en 16 de estos últimos (35,6%), más del 90% de los predios tienen destino residencial; sobresalen en este último grupo los barrios Guiparma (97,8%), La Resurrección I (98%) y Hospital San Carlos (98%).

Tabla 20 Predios Localidad Rafael Uribe

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
18.RAFAEL URIBE	47.866	16.314	64.180

Gráfica 19 Predios Localidad Rafael Uribe



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública - CUN

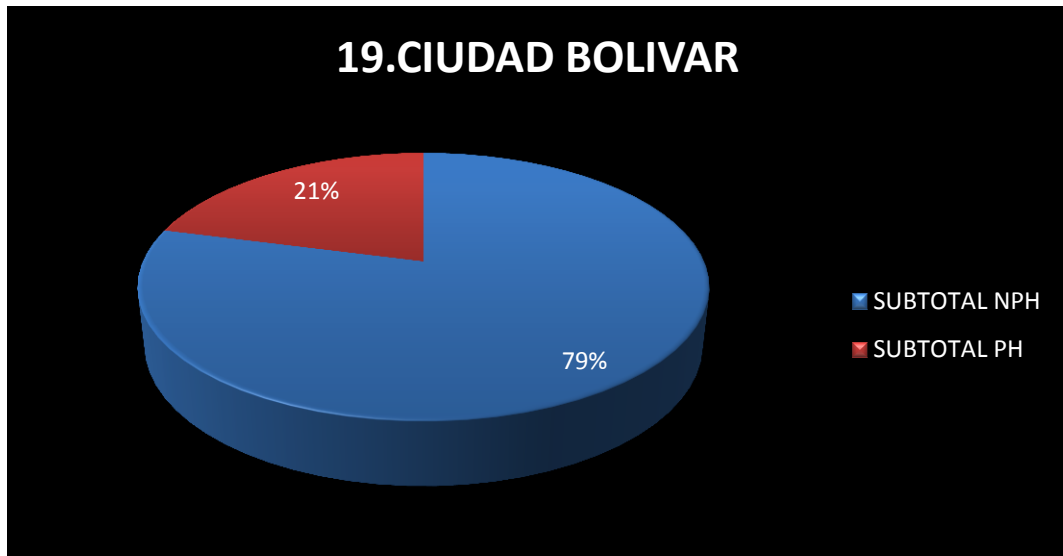
### 3.19. LOCALIDAD DE SIMÓN BOLIVAR

La localidad Ciudad Bolívar tiene una proporción de predios con destino residencial del 78,7%, seguida por los predios no urbanizados o en suelo protegido y urbanizados no edificados; los predios con destino comercial (corredor comercial y comercio puntual) aparecen en cuarto y sexto lugar, combinándose para el 5% de los predios de la localidad. Esta localidad cuenta con la mayor proporción de predios en no propiedad horizontal (79,6%) y la segunda de predios residenciales en no propiedad horizontal (75,4%), concentrando el 11,7% de predios de esta condición de la ciudad (tercer lugar entre todas las localidades). Por otra parte, el 20,4% de los predios son propiedad horizontal, proporción que alcanza el 24,6% entre los predios con destino residencial. Además la localidad cuenta con 99 barrios, de los cuales 83 tienen como destino más común el residencial y en 20 de estos últimos, más del 90% de los predios tienen destino residencial; los barrios que sobresalen en este aspecto son los barrios Sierra Morena II (97,5%) y La Balvanera (99%).

Tabla 21 Predios Localidad Simón Bolívar

LOCALIDAD	SUBTOTAL NPH	SUBTOTAL PH	TOTAL PREDIOS
19.CIUDAD BOLIVAR	82.329	21.816	104.145

Gráfica 20 Predios Localidad Simón Bolívar



Fuente: Diego Mauricio Gómez – Estudiante de Contaduría Pública - CUN



#### 4. MANEJO DE MASCOTAS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La legislación Colombiana bajo la ley 746 del 19 de Julio de 2.002 reglamenta definitivamente la tenencia y manejo de mascotas, y establece severas sanciones para quienes incumplan con las normas.

Se establece, por ejemplo, la prohibición de que los perros transiten sueltos por las zonas comunales y las zonas públicas, y se ordena que "los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla, y provistos de bozal si es el caso específico de perros potencialmente peligrosos según las definiciones dadas por la ley."<sup>8</sup>

De igual forma se establece la obligación de recoger los excrementos y se sanciona, a los infractores severamente.

El Artículo 108-D. de la citada ley reza "Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las vías, parques o lugares públicos. Los propietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convenientemente los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria, o bien en aquellos lugares que para tal efecto destine la autoridad municipal."<sup>9</sup>

Los propietarios o tenedores de ejemplares caninos que no recojan los excrementos en los lugares señalados, tendrán como sanción impuesta por la autoridad municipal competente, multa de cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes o sanción de uno (1) a cinco (5) fines de semana de trabajo comunitario consistente en limpieza de los lugares que la respectiva alcaldía municipal defina. En caso de renuencia, se impondrá arresto inconmutable de tres (3) a cinco (5) días: la autoridad municipal procederá a trasladar el caso a la autoridad competente para conocer el caso y aplicar la sanción respectiva."<sup>10</sup>

También se prohíbe la importación o crianza de ejemplares de las "Razas Peligrosas", como los Pitbull, Rottweiler, Fila Brasileño, Tosa Japones, y otros, y se establece la obligación de registrarlos, portar un permiso especial, y en general

---

<sup>8</sup>COLOMBIA. SECRETARIA DE SALUD DE BOGOTÁ. (2014). *SECRETARIA DE SALUD DE BOGOTÁ*. Recuperado el 05 de 09 de 2014, de SECRETARIA DE SALUD DE BOGOTÁ: <http://www.saludcapital.gov.co/CZOO/Documents/Ley%20746%20del%2019%20de%20Julio%20de%202002.pdf>

<sup>9</sup> Ibid., COLOMBIA. SECRETARIA DE SALUD DE BOGOTÁ

<sup>10</sup> Ibid., COLOMBIA. SECRETARIA DE SALUD DE BOGOTÁ

adopta medidas para proteger la vida e integridad física de los ciudadanos frente a eventuales ataques de estos animales.

Para obtener el respectivo permiso de tenencia se debe entregar en la respectiva Alcaldía Municipal un registro con el nombre del canino, identificación y lugar de ubicación de su propietario, una descripción que contemple las características fenotípicas del ejemplar que hagan posible su identificación, el lugar de residencia del animal, especificando si está destinado a convivir con los seres humano o si será destinado a la guarda, protección u otra tarea específica.

Para proceder al registro del animal, su propietario debe aportar póliza de responsabilidad civil extracontractual suscrita por su propietario, la que cubrirá la indemnización de los perjuicios patrimoniales que dichos ejemplares ocasionen a personas, cosas, o demás animales; así como el registro de vacunas del ejemplar, y certificado de sanidad vigente, expedido por la secretaría de salud del municipio.

Será obligatorio renovar el registro anualmente, para lo cual se deberán acreditar los requisitos establecidos para la primera vez. En este registro se anotarán también las multas o sanciones que tengan lugar, y los incidentes de ataque en que se involucre el animal.

Una vez registrado el ejemplar, la autoridad municipal delegada expedirá el respectivo permiso para poseer esta clase de perros. Este permiso podrá ser requerido en cualquier momento por las autoridades de policía respectivas.

Parágrafo 1°. "Quien posea animales pertenecientes a esta categoría contará con un plazo de seis (6) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente ley para proceder al registro del ejemplar en el Censo de Perros Potencialmente Peligrosos de su respectivo municipio".<sup>11</sup>

Parágrafo 2°. "El propietario que se abstenga de adquirir la póliza de responsabilidad civil extracontractual, acarreará con todos los gastos para indemnizar integralmente al (los) afectado (s) por los perjuicios que ocasione el ejemplar, sin perjuicio de las sanciones que establezca la ley."<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> COLOMBIA. SECRETARIA DE SALUD DE BOGOTÁ. (2014). *SECRETARIA DE SALUD DE BOGOTÁ*. Recuperado el 05 de 09 de 2014, de SECRETARIA DE SALUD DE BOGOTÁ: <http://www.saludcapital.gov.co/CZOO/Documents/Ley%20746%20del%2019%20de%20Julio%20de%202002.pdf>

<sup>12</sup> Ibid., COLOMBIA. SECRETARIA DE SALUD DE BOGOTÁ

El incumplimiento a lo dispuesto por esta ley, puede ser denunciado al teléfono 123, al cuadrante o CAI más cercano. La policía Nacional tiene la obligación de hacer respetar estas normas, y estará permanentemente dispuesta a colaborar con la ciudadanía que denuncie a los infractores.

## 5. MANEJO DE BASURAS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Según la Resolución 1045 DE 2003, La Constitución Política determina en los artículos 79, 80 y en el numeral 8 del artículo 95, “La obligación del Estado de proteger la diversidad del ambiente, de prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental y el derecho de todas las personas a gozar de un ambiente sano; así mismo consagra como deber de las personas y del ciudadano proteger los recursos culturales y naturales del país y velar por la conservación de un ambiente sano” , de igual forma el artículo 34 del Decreto 2811 de 1974 establece “que para el manejo de los residuos sólidos se utilizarán los mejores métodos, de acuerdo con los avances de la ciencia y tecnología, para la recolección, tratamiento, procesamiento o disposición final de residuos sólidos, basuras, desperdicios y, en general, de desechos de cualquier clase”<sup>13</sup>

Por otro lado el artículo 36 del Decreto 2811 de 1974 señala que para la disposición o procesamiento final de las basuras se utilizarán, preferiblemente, los medios que permitan “Evitar el deterioro del ambiente y de la salud humana; reutilizar sus componentes, producir nuevos bienes, restaurar o mejorar los suelos; en el caso de la propiedad horizontal, desde su conformación debe realizarse el reglamento mediante escritura pública, esta a su vez especificara los bienes que serán de naturaleza privada y los que será de naturaleza comunal”<sup>14</sup>, en la ley 675 de 2001, artículo 5 numeral 8, habla de “Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto”<sup>15</sup> en el entendido que será parte del contenido que debe incluirse en el reglamento. El manejo de las basuras se dará con base a los reglamentos que estén estipulados según el ministerio de ambiente, vivienda y desarrollo territorial.

De igual forma la ley 675 de 2001 dice “Toda edificación para uso multifamiliar de cualquier tipo institucional o comercial y otras que la entidad de aseo determine; tendrá un sistema de almacenamiento colectivo de basuras, diseñado de acuerdo

---

<sup>13</sup> COLOMBIA. PARQUES NACIONALES DE COLOMBIA. (2014). *PARQUES NACIONALES DE COLOMBIA*. Recuperado el 05 de 09 de 2014, de PARQUES NACIONALES DE COLOMBIA:  
<http://www.parquesnacionales.gov.co/PNN/portel/libreria/pdf/DECRETO2811DEL18DEDICIEMBREDE1974.pdf>

<sup>14</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DEL INTERIOR DE COLOMBIA. (2014). *MINISTERIO DEL INTERIOR DE COLOMBIA*. Recuperado el 05 de 09 de 2014, de MINISTERIO DEL INTERIOR DE COLOMBIA:  
<http://www.mininterior.gov.co/la-institucion/normatividad/ley-675-de-2001>

<sup>15</sup> Ibid., COLOMBIA. MINISTERIO DEL INTERIOR DE COLOMBIA

con las normas del presente reglamento y las que técnicamente, a juicio del ministerio de salud, sean aplicables”.<sup>16</sup>

De igual forma prohíbe la entrada y circulación de los operarios de recolección en inmuebles o muebles de propiedad privada o pública, con el fin de retirar las basuras

---

<sup>16</sup> COLOMBIA. MINISTERIO DEL INTERIOR DE COLOMBIA. (2014). *MINISTERIO DEL INTERIOR DE COLOMBIA*. Recuperado el 05 de 09 de 2014, de MINISTERIO DEL INTERIOR DE COLOMBIA: <http://www.mininterior.gov.co/la-institucion/normatividad/ley-675-de-2001>

## **6. CONCLUSIONES**

La Propiedad Horizontal se ha vuelto una alternativa de vivienda y de negocio, debido a la escasez del suelo para construir viviendas de un único beneficiario, convirtiéndose en un segmento de mercado importante para el ejercicio de la profesión de los Contadores Públicos.

A través de la historia han existido varias reglamentaciones sobre la propiedad Horizontal pero al final la ley 675 de 2.001 estructuró la correcta forma de crear, administrar y controlar la Propiedad Horizontal.

Como resultado de la investigación estadística suministrada por catastro distrital, se evidenció que en las localidades de la ciudad de Bogotá D.C.; la Propiedad Horizontal se hace presente con un alto grado de posición, convirtiéndose en un nicho de mercado representativo para el desarrollo de la profesión.

Con este documento se dará una orientación a los profesionales de los antecedentes más representativos de la Propiedad Horizontal.

El buen manejo de mascotas y animales domésticos en la Propiedad Horizontal es fundamental para una sana convivencia de los copropietarios y residentes de la misma; por ende la normatividad existente persigue este último fin.

En la propiedad horizontal es de responsabilidad mutua entre los propietarios y la administración el correcto manejo de los residuos diseñando sitios de almacenamiento colectivo de basuras de acuerdo a las regulaciones establecidas.

## 7. TRABAJOS CITADOS

A.I.P.H LTDA. (1991). *Administración Integral de Propiedad Horizontal*. Recuperado el 05 de 09 de 2014, de Administración Integral de Propiedad Horizontal: <http://www.aiphlda.com/ley182.html>

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ. (2014). *ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ*. Recuperado el 05 de 09 de 2014, de ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=3441>

CATASTRO DISTRITAL DE BOGOTÁ. (2.014). *CENSO INMOBILIARIO 2.014*. BOGOTÁ D.C.

MINISTERIO DEL INTERIOR DE COLOMBIA. (2014). *MINISTERIO DEL INTERIOR DE COLOMBIA*. Recuperado el 05 de 09 de 2014, de MINISTERIO DEL INTERIOR DE COLOMBIA: <http://www.mininterior.gov.co/la-institucion/normatividad/ley-675-de-2001>

PARQUES NACIONALES DE COLOMBIA. (2014). *PARQUES NACIONALES DE COLOMBIA*. Recuperado el 05 de 09 de 2014, de PARQUES NACIONALES DE COLOMBIA: <http://www.parquesnacionales.gov.co/PNN/portel/libreria/pdf/DECRETO2811DEL18DEDICIEMBREDE1974.pdf>

SECRETARIA DE SALUD DE BOGOTÁ. (2014). *SECRETARIA DE SALUD DE BOGOTÁ*. Recuperado el 05 de 09 de 2014, de SECRETARIA DE SALUD DE BOGOTÁ: <http://www.saludcapital.gov.co/CZOO/Documents/Ley%20746%20del%2019%20de%20Julio%20de%202002.pdf>

SECRETARÍA DEL SENADO. (2014). *SECRETARÍA DEL SENADO*. Recuperado el 05 de 09 de 2014, de SECRETARÍA DEL SENADO: [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc\\_ant/ley/1998/ley\\_0428\\_1998.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc_ant/ley/1998/ley_0428_1998.html)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. (2013).  
*SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO*. Recuperado el 05 de 09  
de 2014, de SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO:  
[https://www.supernotariado.gov.co/supernotariado/index.php?option=com\\_content  
&view=article&id=613:decreto-1365-1986&catid=196:decreto-  
registro&Itemid=225&lang=es](https://www.supernotariado.gov.co/supernotariado/index.php?option=com_content&view=article&id=613:decreto-1365-1986&catid=196:decreto-registro&Itemid=225&lang=es)

V LEX COLOMBIA. (2013). *VLEX.COM*. Recuperado el 05 de 09 de 2014, de  
VLEX.COM: <http://vlex.com.co/tags/decreto-107-1983-757642>