

ANTECEDENTES – PROPIEDAD HORIZONTAL

ARDILA FORERO HAROLD FERNANDO
GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ JHON JAIRO
LANCHEROS CAMACHO JHONATAN
LOPEZ PATIÑO LEDYS YURANY
OSPINA CABRERA ALEXIS ANDRES
RODRIGUEZ MARTINEZ CLAUDIA PATRICIA

Asesor
RUIZ POMAR NELSON HUMBERTO

CORPORACION UNIFICADA DE EDUCACIÓN SUPERIOR CUN
ESCUELA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA
BOGOTÁ
2015

ANTECEDENTES – PROPIEDAD HORIZONTAL

ARDILA FORERO HAROLD FERNANDO
GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ JHON JAIRO
LANCHEROS CAMACHO JHONATAN
LOPEZ PATIÑO LEDYS YURANY
OSPINA CABRERA ALEXIS ANDRES
RODRIGUEZ MARTINEZ CLAUDIA PATRICIA

TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR EL TÍTULO DE CONTADORES

Asesor:
RUIZ POMAR NELSON HUMBERTO

CORPORACION UNIFICADA DE EDUCACIÓN SUPERIOR CUN
ESCUELA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA
BOGOTÁ
2015

Nota de Aceptación

Presidente del Jurado

Jurado

Jurado

Bogotá, 26 de Mayo de 2.015

Dedicamos este proyecto a Dios por habernos otorgado una familia maravillosa, quienes han creído en nosotros siempre, dándonos ejemplo de superación, humildad y sacrificio; enseñándonos a valorar todo lo que tenemos. A todos ellos dedicamos el presente trabajo, porque han fomentado en nosotros, el deseo de superación y de triunfo en la vida. Lo que ha contribuido a la consecución de este logro. Esperamos contar siempre con su valioso e incondicional apoyo.

AGRADECIMIENTOS

La vida se encuentra plagada de retos, y uno de ellos es la Universidad. Tras vernos dentro de ella, nos damos cuenta que más allá de ser un reto, es una base no solo para nuestro entendimiento del campo en el que nos hemos visto inmersos, sino para lo que concierne a nuestras vidas y nuestro futuro.

Le agradecemos a nuestra institución y a nuestros maestros por sus esfuerzos para que finalmente pudiéramos convertirnos en Contadores Públicos.

TABLA DE CONTENIDO

TABLA DE CONTENIDO	4
TABLA DE GRAFICAS	6
TABLA DE IMÁGENES	7
GLOSARIO	8
RESUMEN	11
ABSTRACT	12
INTRODUCCIÓN	13
1. OBJETIVOS	14
1.1. OBJETIVO GENERAL	14
1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	14
2. RESEÑA HISTORICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	16
2.1. ORIGEN A NIVEL MUNDIAL	16
2.2. ORIGEN EN COLOMBIA	18
2.3. LEYES Y DECRETOS A TRAVÉS DEL TIEMPO	20
2.3.1. Ley 182 del 29 de Diciembre de 1.948	20
2.3.2. Ley 16 de 1.985	21
2.3.3. Decreto 1365 de 1.986	21
2.3.4. Ley 489 de 1.998	22
2.3.5. Ley 675 de 2.001	23
3. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	24
3.1. PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL ÁMBITO URBANO	24
3.1.1. Localidad de Usaquén	26

3.1.2.	<u>Localidad de Teusaquillo</u>	27
3.1.3.	<u>Localidad de Sumapaz</u>	28
3.2.	<u>PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL ÁMBITO COMERCIAL</u>	31
3.2.1.	<u>Clasificación de los Centros Comerciales</u>	32
3.2.2.	<u>Centros Comerciales en Bogotá</u>	34
3.2.2.1.	<u>Centro Comercial Unicentro</u>	35
3.2.2.2.	<u>Centro Comercial y de Negocios Andino</u>	37
3.2.2.3.	<u>Gran Estación Centro Comercial</u>	39
3.2.2.4.	<u>Salitre Plaza Centro Comercial</u>	41
3.2.2.5.	<u>Centro Comercial Titan Plaza</u>	42
3.2.2.6.	<u>Centro Comercial Bima</u>	43
4.	<u>CONCLUSIONES</u>	45
5.	<u>RECOMENDACIONES</u>	47
6.	<u>CIBERGRAFÍA</u>	48

TABLA DE GRÁFICAS

<u>Grafica 1 Densificación de Vivienda</u>	26
<u>Grafica 2 Porcentaje de propiedad horizontal por sector</u>	27
<u>Grafica 3 Índice de Propiedad horizontal por UPZ - Usaquén</u>	28
<u>Grafica 4 Índice de Propiedad Horizontal por UPZ - Teusaquillo</u>	30
<u>Grafica 5 Valor comercial promedio por centro comercial 2014</u>	37

TABLA DE IMÁGENES

<u>Ilustración 1 Localidad de Sumapaz</u>	30
<u>Ilustración 2 Centro Comercial Unicentro</u>	39
<u>Ilustración 3 Centro Comercial Andino</u>	41
<u>Ilustración 4 Centro Comercial Gran Estación</u>	42
<u>Ilustración 5 Salitre Plaza Centro Comercial</u>	44
<u>Ilustración 6 Centro Comercial Titán Plaza</u>	45

GLOSARIO

ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

ÁREA PRIVADA LIBRE: Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

BIENES COMUNES ESENCIALES: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

BIENES COMUNES: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento

exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

CONJUNTO: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

EDIFICIO O CONJUNTO DE USO COMERCIAL: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

EDIFICIO O CONJUNTO DE USO MIXTO: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

EDIFICIO O CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

EDIFICIO: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la ley 645 de 2001

MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN: Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

PROPIETARIO INICIAL: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.¹

¹ Ley 675 de 2001 – Artículo 3

RESUMEN

El presente manuscrito se enfoca en la presentación de la Propiedad Horizontal en Colombia, retomándose su desarrollo a nivel mundial para así llegar a la implementación en nuestro país. En primera instancia presentamos los antecedentes de la Propiedad Horizontal desde que se planteó su reconocimiento a nivel mundial, como sucede en las antiguas culturas como lo son la Griega, Romana, egipcia y babilónica. Seguido a este planteamiento, se presenta la evolución histórica en Colombia desde el asesinato del caudillo Liberal Jorge Eliecer Gaitán lo cual produjo el Bogotazo, crisis que obliga a la reconstrucción de la ciudad. Al haber problemáticas sociopolíticas dentro del país, se presenta gran migración de la población campesina hacia el círculo urbano, lo cual hace necesario el aprovechamiento al máximo del espacio.

Adentrándonos al marco legal en conjunto con los antecedentes históricos se hace referencia de la normativa que ha venido regulando la Propiedad horizontal hasta llegar así, a la ley 675 de 2.001. De igual manera se contempla información estadística de la Propiedad Horizontal con referencia al periodo 2.014.

Finalmente se hace una breve reseña de la historia, ubicación y características de los centros comerciales que se encuentran entre los más costosos comercialmente dentro de la ciudad de Bogotá.

ABSTRACT

The present document is focused to show an explanation about the Horizontal property in Colombia, returning its development worldwide to reach the implementation in our country. In the first instance, It show a history of the Horizontal property since it put its worldwide recognition, as in ancient cultures such as Greek, Roman, Egyptian and Babylonian. Following this approach, is presented the historical evolution in Colombia since the assassination of the caudillo Liberal Jorge Eliecer Gaitan which caused the Bogotazo, this crisis forced the reconstruction of the city. There were socio-political problems within the country; this situation was the beginning of the migration of the rural population towards urban circle, making it necessary to use the most of the space.

Get inside, in Legal regulatory and with the historical events, we reviewed the legal structure until come the law 675 of 2001. There by, It looks at the statistical information about Horizontal Property refers to the period 2014.

Finally, this document offer a brief history review, location and characteristics of the most expensive shopping malls into Bogotá.

INTRODUCCIÓN

Es indudable la importancia que hoy en día tiene la propiedad horizontal a raíz de la estructura urbana, del desarrollo de las condiciones de vida en nuestras ciudades, del incremento de las áreas de actividad residencial, industrial y comercial y del particular auge que ha tenido la ley de propiedad horizontal.

Por tal motivo elaboramos esta guía que está dividida en 5 tomos que nos permite identificar todos los aspectos relevantes de la propiedad horizontal específicamente en Bogotá- Colombia

Como primera instancia revisaremos los antecedentes históricos de la propiedad horizontal en el territorio, acompañado de estadísticas e informes que nos permitirán identificar la importancia y la participación de las PH a nivel general.

El segundo tomo de este informe se enfocará en la parte normativa de las PH, parte fundamental ya que en este apartado se enuncian y estudiarán leyes, decretos y reglamentos que regulan el adecuado manejo de las PH en su entorno.

El tercer apartado está dirigido a la parte contable, reconociendo que tipo de entidades son las PH y cuáles son sus obligaciones en la parte contable ante los entes reguladores.

El cuarto tomo está enfocado a la descripción de los aspectos y la aplicación de la normatividad tributaria del modelo de Propiedad Horizontal en Colombia, dando a conocer el manejo de los diferentes impuestos nacionales y distritales que se deben tener en cuenta para este tipo de organizaciones

El quinto y el último tomo pero no menos importante se enfoca en los órganos de dirección teniendo en cuenta que este tipo de propiedades debe adoptar un régimen o sistema de gobierno cuyo objeto es administrar los bienes y servicios comunes, manejar los intereses de los copropietarios de bienes privados, cumplir y hacer cumplir la normatividad legal y reglamentaria a que estén sujetos como PH, así como el reglamento de propiedad horizontal establecido internamente, y garantizar una convivencia pacífica entre sus copropietarios.

1. OBJETIVOS

1.1. OBJETIVO GENERAL

Contextualizar al lector sobre la propiedad horizontal y su ejercicio en el marco de la Constitución y el modelo económico colombiano, profundizando la parte histórica, normativa, contable, fiscal y sus órganos de dirección.

1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- ✓ Adquirir conocimientos y bases regulatorias concernientes a la propiedad horizontal que sirvan como punto de partida para emprender un proyecto empresarial en un sector de alta demanda como son las PH.
- ✓ Plantear las fuentes de información y procedimientos normativos dentro de la estructura de las Propiedades Horizontales con el fin de difundir y referir las directrices que las regulan.
- ✓ Dar a conocer las leyes, conceptos, herramientas administrativas, jurídicas y financieras de aplicación en la propiedad horizontal. Decreto 2649 de 1993 Código comercio.
- ✓ Obtener una visión de la normatividad aplicable en materia de propiedad horizontal.

- ✓ Consultar la normatividad vigente y los beneficios tributarios que acogen a la Propiedad Horizontal.
- ✓ Interpretar el manejo fiscal que debe cumplir la propiedad horizontal ante las entidades reguladoras.
- ✓ Identificar la forma de operación de la propiedad horizontal, basados en los órganos que la administran mediante el estudio de las funciones y responsabilidades de estas entidades de gobierno.
- ✓ Interpretar e identificar las funciones que tiene el administrador, junto con el consejo de administración para el manejo de los asuntos de interés común de los propietarios.

2. RESEÑA HISTORICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

2.1. ORIGEN A NIVEL MUNDIAL

La Propiedad Horizontal comenzó a desarrollarse con más fuerza en el siglo XIX, teniendo antecedentes históricos como institución desde épocas remotas. Es aceptado en la doctrina por los estudios y los tratadistas del tema que en la antigua Roma, Grecia, Egipto y en el derecho babilónico, ya se conocía este tipo de propiedad de casas por pisos, aunque de modo naciente, manteniéndose vigentes.

Bastaría revisar unos fragmentos del Digesto, atribuidos al gran Papiano, para encontrar la copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, principio vigente en la conocida propiedad por pisos, por apartamentos o llamada también Propiedad Horizontal.

Se dice que la Propiedad Horizontal tuvo su origen en Roma cuando a través de la Ley de Sicilia en el año 298 de la fundación de Roma, se autorizó a los plebeyos para habilitar el Monte Aventino, por lo que muchas familias que no tenían recursos suficientes para construir sus propias viviendas, se unieron para construir casas en común, dividiéndose luego los pisos.

La evolución de la institución recorre tres períodos, según se va transformando el concepto del dominio:

Surgió la concepción absoluta, conforme a la cual las facultades dominicas del propietario llegaban hasta el cielo por arriba y hasta el infierno por debajo.

Aparece la división de casas por pisos o planos, que estableció ciertas limitaciones al concepto anterior

Se alcanzó el concepto Propiedad Horizontal, con mayor fraccionamiento del dominio y la conjugación de los derechos sobre la vivienda y sobre las áreas comunes pertenecientes a más de un propietario.

La primera sentencia que se cita en la doctrina fue la dictada en París en 1672, en la cual se sostiene que "Cuando un edificio es poseído por dos propietarios distintos, de los cuales uno es de la parte baja y el otro de la de arriba, cada uno puede hacer lo que le plazca en la porción suya, siempre que con su actitud no se ocasionen perjuicios e inconvenientes, bien en la comodidad, bien en la solidez del edificio.

El Código de Napoleón en 1804, en su artículo 604, admitió la posibilidad de que los diferentes pisos de una casa pertenecieran a diversos propietarios e incorporó a su texto el concepto de las áreas comunes o pertenecientes a todos los propietarios en proporción al valor de sus respectivos pisos, al consignarse en este: Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la manera de hacer las reparaciones y reconstrucciones, deben ser hechas de la manera siguiente: las paredes maestras y el tejado están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que le pertenece. El propietario del primer piso hace la escalera que a él le conduce; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que le conduce a su casa, y así sucesivamente".

La primera ley que reguló esta institución con sus características actuales se promulgó en Bélgica en el año 1924, y en el continente americano, el país a la vanguardia fue Brasil el que promulgó su Ley especial del 25 de junio de 1928, la que contiene una de las regulaciones más completas sobre la Propiedad Horizontal.

En Cuba surge el primer intento de regulación a través del Decreto Presidencial No. 2890, de 28 de agosto de 1950, que reglamentó la propiedad por pisos o apartamentos pertenecientes a más de un titular, haciendo énfasis en la inscripción de los inmuebles correspondientes en el Registro de la Propiedad, haciendo fuerza en el dominio exclusivo del piso, subordinándolo a la copropiedad de los elementos comunes.

En el año 1951, la Asociación Interamericana de abogados celebró en Montevideo una conferencia a la que fue invitada la Asociación Nacional de Registradores,

cuya tarea a desarrollar fue la Propiedad Horizontal, acordándose en dicha conferencia varias resoluciones las que fueron antecedentes directos de la Ley Decreto No. 407 del 16 de septiembre de 1952 llamada Ley de Propiedad Horizontal.²

2.2. ORIGEN EN COLOMBIA

Fue a finales de los años cuarenta cuando se produjo el asesinato del caudillo liberal Jorge Eliécer Gaitán y ello desató una generalizada confrontación partidista interna, caracterizada por la más absoluta crueldad, en la que blandían sus armas las facciones liberales y conservadoras, alimentadas por un odio visceral hacia sus opositores. En este contexto social de profunda crisis, la población campesina que no participaba en dicha confrontación bélica era frecuentemente afectada al ver caer a humildes hijos de la tierra y sometida a la más asombrosa presión de los actores armados en dicha confrontación política. Bajo estas condiciones sociopolíticas, se produjo un masivo y vertiginoso éxodo de la población asentada en los campos hacia los núcleos urbanos, procurando de esa forma resguardar su vida e integridad personal. Las apenas nacientes ciudades colombianas se vieron precisadas a albergar en sus entrañas a un grueso número de pobladores procedentes del campo y en los que hacían presencia el hambre, el desempleo, la pobreza y la desesperanza. Así, entonces, el amoblamiento y el equipamiento de servicios colectivos de que disponían estos centros urbanos se tornó rápidamente en insuficiente y, lo que es peor, el déficit habitacional se hizo cada vez más evidente. Esta situación generó un crecimiento urbano completamente desordenado e inorgánico, caracterizado por la presencia de grandes conglomerados alojados en la periferia de las ciudades, en condiciones de total precariedad, demandando servicios públicos domiciliarios y desvelando los rasgos caracterizadores de una profunda conflictividad social. El gobierno nacional se vio precisado a expedir un conjunto de normas orientadas a conjurar esta grave

² <http://www.monografias.com/trabajos69/institucion-propiedad-horizontal/institucion-propiedad-horizontal2.shtml>

problemática social, y con tales propósitos se expidió la ley 182 de 1948, norma que ciertamente constituyó la matriz reglamentadora de este sistema de propiedad. La norma establecía una especie de autorización para el funcionamiento de los inquilinatos y para los inmuebles de ocupación multifamiliar, permitiéndoles un funcionamiento regular, que posibilitará, además, brindar una solución de vivienda o por lo menos un techo para esas numerosas y humildes familias que recién llegaban a las ciudades. Bajo estas condiciones sociales se diseñaron los primeros lineamientos de la propiedad horizontal en Colombia, aunque desprovistos de la deseable comprensión de los pormenores de esta especial figura. Lo cierto es que, con impropiedades o sin ellas, esta normativa estuvo vigente durante más de cincuenta años y fue parcialmente suficiente para resolver los innumerables problemas que de su aplicación continuamente surgían. Posteriormente fue expedida la ley 16 de 1985, norma que, a decir verdad, contribuyó de manera significativa a esclarecer el sombrío panorama de legalidad y de regulación que se constataba en la propiedad horizontal. En esta oportunidad se dispuso que la propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados, con lo que se sepultaba una recurrente dificultad, en relación con la legitimación en causa para representar a la copropiedad en un juicio, en calidad de demandante o de demandada. Un año después fue expedido el decreto reglamentario 1365 de 1986, norma que precisó el alcance concreto de algunas de las disposiciones contenidas tanto en la ley 16 de 1985 como en la ley 182 de 1948 que aún permanecían vigentes. Esta norma reglamentadora se ocupó de lo referente al proceso de formalización de las construcciones sometidas a este régimen, le confirió estatus jurídico pleno al reglamento para efectos del título ejecutivo de cobro de las expensas generadas con la copropiedad y detalló con profundidad las funciones de la máxima autoridad de gobierno como lo es la Asamblea General de Copropietarios, La expedición y entrada en vigencia de la ley 428 de 1998 significó un quiebre en la dinámica normativa de la propiedad horizontal, toda vez que dicha normativa implicó la

coexistencia de dos regímenes sobre la misma materia, De un lado, las copropiedades regidas por la ley 16 de 1985 y, de otro, las regidas por la ley 428 de 1998. De esta forma asistíamos a uno de los períodos más confusos de la propiedad horizontal, ya que las contradicciones e inconsistencias de los dos regímenes eran notables, lo cual afectó seriamente la seguridad jurídica, sobre todo, cuando los interesados se veían compelidos a comparecer ante la judicatura para debatir sus derechos y resolver los conflictos atinentes a este sistema. El 3 de agosto de 2001 fue expedida la ley 675, norma fundamental en tanto que constituye actualmente el único cuerpo normativo vigente en materia de propiedad horizontal en nuestro país, porque de manera expresa derogó toda la normativa anterior y superó la dualidad y, si se quiere, la multiplicidad de sistemas jurídicos eventualmente aplicables. Por ello, la doctrina y la jurisprudencia afirman entonces que la ley 675 de 2001 oficia actualmente como un verdadero estatuto de propiedad horizontal.³

2.3. LEYES Y DECRETOS A TRAVÉS DEL TIEMPO

2.3.1. Ley 182 del 29 de Diciembre de 1.948

La ley 182 fue expedida con el fin de fomentar la construcción en planos horizontales como solución al problema de escasez de viviendas que se generó por la semi destrucción de la Capital de la República con ocasión de los sucesos ocurridos el 9 de abril de 1948. A su vez, tal coyuntura interna fue aprovechada para institucionalizar el sistema de la propiedad horizontal en Colombia, en aras de impulsar una verdadera política urbanística y social. La institución jurídica que se estudia fue denominada por esta ley como “Propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio”; sin embargo, la costumbre introdujo la expresión de “Propiedad Horizontal” para indicar la propiedad individualizada de

3

<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:7JtPJxleDrMJ:revistas.udem.edu.co/index.php/opinion/article/download/845/793+&cd=1&hl=es-419&ct=clnk&gl=co>

apartamentos en un mismo edificio. Tal denominación siguió siendo utilizada en Colombia y el resto de países hispanoamericanos.⁴

2.3.2. Ley 16 de 1.985

Con el paso del tiempo se fue vislumbrando en distintas esferas del país por la necesidad de reformar y complementar la Ley 182 de 1948 con el fin de subsanar sus desventajas y de regular nuevas situaciones surgidas con el avance de la sociedad. Fue así como se expidió la Ley 16 de 1985 que generó un paralelismo de regímenes de propiedad horizontal en Colombia, pues esta ley en su artículo 10 otorgaba la posibilidad al propietario o propietarios de los inmuebles a someterse según su voluntad a sus lineamientos o de someterse exclusivamente a los postulados de la Ley 182, haciendo entonces, alternativa la aplicación de ambas legislaciones. Esta ley fue reglamentada al igual que la Ley 182 de 1948 por el decreto 1365 de 1986.⁵

2.3.3. Decreto 1365 de 1.986

En su artículo primero detalla quienes podrán someterse al régimen de propiedad horizontal, para lo cual indica que 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 susceptibles de división en unidades privadas independientes con salida directa a la vía pública o por áreas destinadas al uso común.

El régimen de propiedad horizontal se entenderá constituido una vez se eleve a escritura pública y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos

⁴ <http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-58.pdf>

⁵ <http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-58.pdf>

correspondiente, la licencia de construcción, la reforma de la misma y el reglamento de administración de propiedad horizontal.

En su artículo 13 se establece la determinación de los coeficientes de copropiedad el cual se hará teniendo en cuenta el valor de las unidades privadas, considerando el área de la misma, el estimativo de utilización de los bienes de uso común y los demás factores de evaluación que inciden en el valor de su unidad.

En su artículo 19 que se refiere a la Asamblea General de Propietarios indica que se deberá reunir por lo menos una vez al año dentro de los tres primeros meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal con el objeto de examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la propiedad horizontal.

Se detallan las funciones de la Asamblea General de Propietarios y del administrador.

2.3.4. Ley 489 de 1.998

Esta ley reglamenta la aplicación de las funciones públicas, cual es su ámbito de aplicación y los principios de la administración pública teniendo en cuenta que todo principio de función pública debe estar acorde a la normatividad expresa de la constitución en particular los atinentes a la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia.

La función administrativa del Estado busca la satisfacción de las necesidades generales de todos los habitantes, de conformidad con los principios, finalidades y cometidos consagrados en la Constitución Política.

2.3.5. Ley 675 de 2.001

Surge con el fin de unificar el tratamiento que se le dará a la Propiedad Horizontal. La ley 675 de 2.001 concibe la propiedad horizontal como un modelo en el que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella.

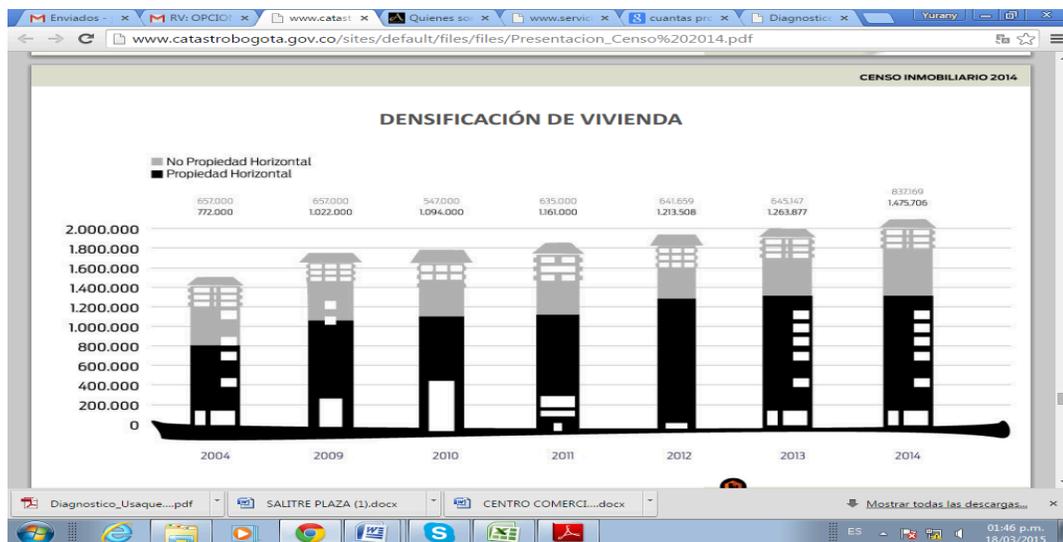
La ley 675 se constituye como una mezcla entre la creación jurídica de la propiedad individual y una propiedad comunal; recayendo la primera sobre los bienes privados de cada uno de los propietarios y la segunda sobre las áreas comunes de la Propiedad Horizontal, imponiendo de esta manera un tipo de propiedad fuera de lo común, por cuanto, si bien existe una persona natural o jurídica que representa legalmente la propiedad horizontal, esta no tiene la titularidad del derecho de dominio sobre la masa de bienes que la constituyen.

3. INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La propiedad horizontal en Bogotá es un sector con un fuerte componente territorial. Salvo la localidad de Sumapaz, todas las localidades de Bogotá tienen predios bajo el régimen de propiedad horizontal. De hecho, todas las grandes ciudades del mundo tienden a organizarse en propiedad horizontal, en parte debido al aumento demográfico cada vez más acelerado y a la necesidad de generar procesos de densificación y compactación en la lógica del desarrollo sostenible⁶

3.1. PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL ÁMBITO URBANO

Grafica 1 Densificación de Vivienda



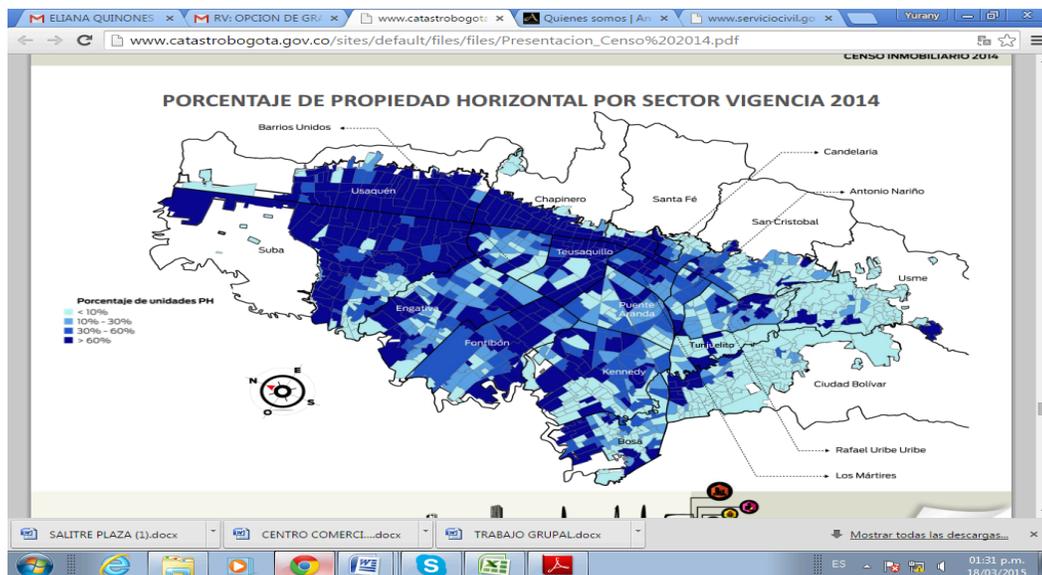
Fuente: Censo inmobiliario 2014

6

http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/coleccion_digital/Propiedad_Horizontal/Como_Participa_Propiedad_Horizontal-IDPAC-2009.pdf

De acuerdo a la gráfica se observa que la propiedad horizontal ha presentado una mayor participación en la ciudad de Bogotá en los últimos 10 años, pasando de 800.000 unidades residenciales bajo el precepto de Propiedad Horizontal en el año 2.004 a 1.475.706 en el año 2.014 representándose esto, en un incremento del 84% aproximadamente y una participación dentro de la densificación de viviendas en la ciudad de un 63.8%, todo esto muy ligado del acelerado crecimiento que ha presentado la ciudad a través de los tiempos.

Grafica 2 Porcentaje de propiedad horizontal por sector



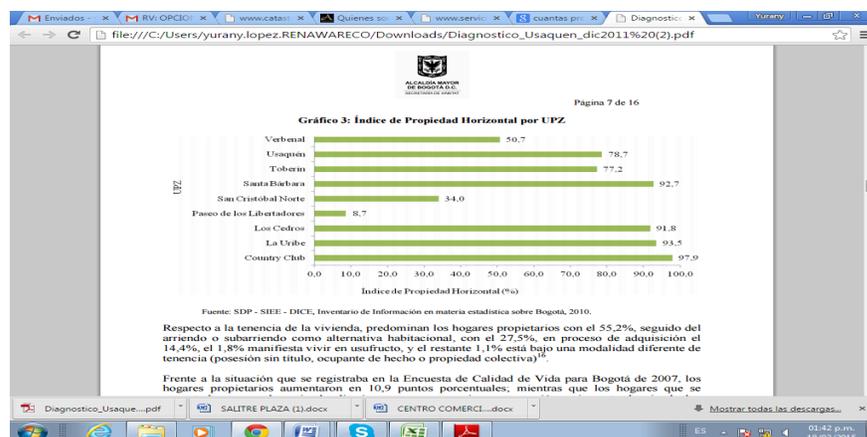
Fuente: Censo inmobiliario 2014

Las localidades de Usaquén y Teusaquillo son las que representan la mayor participación de propiedades horizontales en la ciudad de Bogotá, el cual constituye un crecimiento mayor al 60% dentro de la ciudad, su incremento se representa en el uso residencial el cual se equivale a un 75.8% para Usaquén y un 81.6% para Teusaquillo; de igual manera la construcción de edificios para oficinas y los centros comerciales han permitido que estas sean las localidades con mayor desarrollo en la estructura de Propiedades Horizontales.

3.1.1. Localidad de Usaquén

De acuerdo con los datos de la Encuesta Multipropósito para Bogotá (EMB), para 2011 en la localidad de Usaquén hay 152.866 viviendas y 155.240 hogares, lo que representa el 7,10% de los hogares de Bogotá y el 7,28% de las viviendas. El tamaño promedio del hogar en la localidad es de 3,04 personas, menor al de la ciudad, que en promedio es de 3,4 personas por hogar. De las 152.866 viviendas, el 75,8% son apartamentos y el 22,7% casas. El restante 1,5% se divide en cuartos en inquilinato y cuartos en otro tipo de estructura. La participación de casas dentro del total de viviendas es menor al del promedio del distrito (36,3%), lo que explicaría el alto Índice de Propiedad Horizontal (IPH) de la localidad. El IPH hace alusión a la cantidad de predios que hacen parte de esquemas de propiedad horizontal respecto al total de predios de una zona determinada. Un IPH cercano a 100 implica que la mayoría de los predios se encuentran agrupados en figuras de propiedad horizontal, mientras que un valor cercano a cero corresponde a una baja presencia. El promedio de IPH de Usaquén es de 69,5. Todas las UPZ tienen IPH mayor a 70, a excepción de Verbenal (50,7), San Cristóbal Norte (34) y Paseo de los Libertadores (8,7).⁷

Grafica 3 Índice de Propiedad horizontal por UPZ - Usaquén



Fuente: SDP-SIEE-DICE, Inventario de información en materia estadística sobre Bogotá

⁷ https://www.habitatbogota.gov.co/sdht/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=567&Itemid=76.

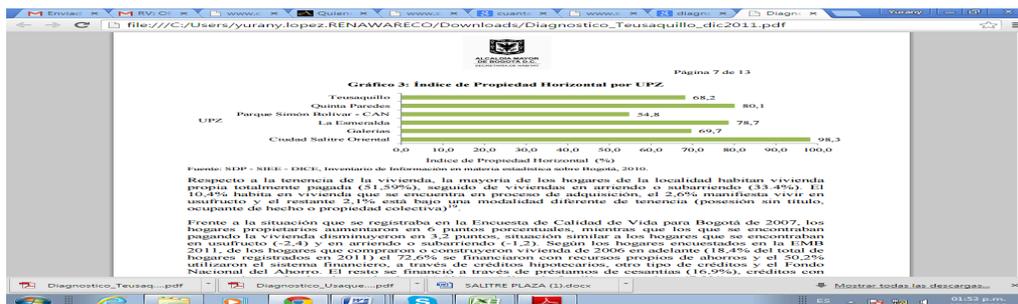
La mayor concentración de unidades de propiedad horizontal dentro de la localidad de Usaquén se ha visto en los sectores más exclusivos de la ciudad, como se evidencia en la gráfica los sectores como el country, santa barbará, los cedros han presentado una participación mayor al 90% dentro de la localidad lo cual nos indica que las compañías realizan una gran inversión hacia estos sectores.

3.1.2. Localidad de Teusaquillo

De acuerdo con los datos de la Encuesta Multipropósito para Bogotá, para 2011 en la localidad de Teusaquillo hay 52.871 viviendas y 54.341 hogares, lo que representa el 2,48% de los hogares de Bogotá y el 2,52% de las viviendas 17. El tamaño promedio del hogar en la localidad es de 2,7 personas, menor al de la ciudad, que en promedio es de 3,4 personas por hogar. De las 52.871 viviendas, el 81,6% son apartamentos y el 17,3% casas. El restante 1,2% se dividen en cuartos en inquilinato, cuartos en otro tipo de estructura y otro tipo de viviendas. La participación de casas dentro del total de viviendas es apenas la mitad del promedio del distrito (36,3%), lo que lleva a pensar que exista en la localidad una significativa presencia de agrupaciones en Propiedad Horizontal. El IPH hace alusión a la cantidad de predios que hacen parte de esquemas de propiedad horizontal 18 respecto al total de predios de una zona determinada. Un IPH cercano a 100 implica que la mayoría de los predios se encuentran agrupados en figuras de propiedad horizontal, mientras que un valor cercano a cero corresponde a una baja presencia. El promedio de IPH de Teusaquillo es de 74,9, teniendo el mayor valor la UPZ Ciudad Salitre, seguida de Quinta Paredes, La Esmeralda, Teusaquillo y Galerías. La UPZ que cuenta con el promedio IPH más bajo es Parque Simón Bolívar CAN, en cuyo caso se explica por su uso predominantemente dotacional.⁸

⁸ https://www.habitatbogota.gov.co/sdht/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=565&Itemid=76.

Gráfica 4 Índice de Propiedad Horizontal por UPZ - Teusaquillo



Fuente: SDP-SIEE-DICE, Inventario de información en materia estadística sobre Bogotá

3.1.3. Localidad de Sumapaz

Esta localidad a pesar de ser la más grande de la ciudad de Bogotá es la que menor representatividad tiene en cuanto a propiedad horizontal debido a que el 95% de esta localidad es del área rural; además en ella se encuentran varias reservas forestales que impiden la construcción de edificaciones en la misma.

Ilustración 1 Localidad de Sumapaz



Fuente:

<http://www.elespectador.com/noticias/bogota/localidad-de-sumapaz-se-consolido-primera-reserva-campe-articulo-534860>

Sumapaz es la localidad número 20 del Distrito Capital de Bogotá. Se encuentra ubicada al extremo sur del casco urbano de la ciudad, siendo esta localidad de carácter rural, se destaca por ser la localidad más grande del Distrito.

La localidad de Sumapaz fue creada mediante el Acuerdo 9 de 1986, emanado por el Concejo de Bogotá, teniendo en cuenta el régimen político y administrativo de la ciudad de Bogotá, establecido en el capítulo cuatro, del título XI de la Constitución Política de 1991.

De las 75.761 hectáreas del territorio de la localidad de Sumapaz, 34.556 hectáreas hacen parte del Parque Nacional Natural del Sumapaz, el cual divide el territorio en dos zonas de concentración de la población y de ocupación agrícola: Nazareth-Betania y San Juan. La zona de los corregimientos Nazareth y Betania está situada al nororiente del Parque Sumapaz, abarcando 36,316 hectáreas y comprende el límite entre el Distrito Capital y los departamentos de Meta y Cundinamarca y la zona de desarrollo agrícola de Usme. La zona del corregimiento de San Juan está situada al sur occidente del Parque Sumapaz, tiene 39,445 hectáreas; allí los poblados de San Juan y La Unión son los más importantes

La localidad 20 de Sumapaz cuenta con tres corregimientos y 28 veredas.

Corregimiento de Nazareth

- Centro poblado de Nazareth.
- Los Ríos.
- Las Auras.
- Las Palmas.
- Las Sopas.
- Taquecitos.
- Las Animas
- Santa Rosa.

Corregimiento de Betanía

- Centro poblado de Betania.
- El Istmo.
- Tabaco.
- Raizal.
- Peñaliza.
- Laguna Verde.

Corregimiento de San Juan

- Centro poblado de San Juan de Sumapaz.
- La Unión.
- Chorreras.
- Tunal Alto.
- Tunal Bajo.
- San Antonio.
- Las Vegas.
- Capitolio.
- San José.
- Concepción.
- El Toldo.
- Santo Domingo

La localidad de Sumapaz es la número 20 del Distrito Capital y la única netamente rural indicándonos una dinámica única y diferente. Está ubicada en la Cordillera Oriental, en la región del Macizo de Sumapaz, zona del Alto Sumapaz, la cual se considera ecosistema de montaña insustituible en funciones ecológicas, entre los 2.600 metros a 4.320 metros de altura sobre el nivel del mar. Abarca una extensión de 75.761 hectáreas que representan el 42% de las 177.944 hectáreas que comprende el Distrito. Está situada al sur de la Bogotá urbana y ocupa cerca del 80% del total de su área rural.

La localidad hace parte del Páramo de Sumapaz, uno de los más grandes recursos hídricos de Colombia el cual integra las cuencas de los ríos Magdalena y Orinoco. Actualmente, está inscrito en el Sistema de parques naturales, dando origen al Parque Nacional Natural de Sumapaz, que constituye una de las áreas más importantes del país, por su vegetación con predominio de frailejones, musgos y pajonales, y por poseer una alta capacidad para condensar y almacenar el agua presente en las nubes y en el suelo por presentar una alta permeabilidad, convirtiéndola en área ideal para almacenar el recurso hídrico.

Sumapaz limita por el norte con las localidades de Usme y Ciudad Bolívar, por el sur con el Departamento de Huila, por el oriente con los municipios de Chipaque, Une, Gutiérrez y San Juan de Cubarral, y por el occidente con los municipios de Pasca, Arbeláez, San Bernardo y Cabrera. Pertenece política y administrativamente a Bogotá Distrito Capital de Colombia. Está localizada en el extremo sur del Distrito y dista 31 Kilómetros del área urbana de la capital.⁹

3.2. PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL ÁMBITO COMERCIAL

Por más de veinte años la Propiedad Horizontal fue el único esquema en que se construían Centros Comerciales en Colombia. La figura era utilizada para llevar a cabo estos desarrollos por parte de los constructores, que finalizaban su participación prácticamente con la entrada en operación del Centro Comercial. La realidad internacional ha sido diferente, pues en general los esquemas de condominio han desaparecido o han perdido preponderancia, dejando a los Centros Comerciales de modelo de alquiler como los principales protagonistas en el mercado. En Colombia a diferencia, la Propiedad Horizontal ha sido muy exitosa; en la actualidad el 86,3% de los Centros Comerciales de más de 5.000 m² de GLA están bajo este modelo jurídico, mostrando que han evolucionado y

⁹ <http://www.sumapaz.gov.co/index.php/mi-localidad/conociendo-mi-localidad/corregimientos-y-veredas>

están adaptándose a las nuevas condiciones que exige el mercado. Por otro lado, y bajo la influencia de los desarrolladores foráneos, la tendencia en los nuevos proyectos es la de conservar la propiedad del Centro para rentarlo. En el promedio de los últimos 10 años, por cada 10 proyectos nuevos que se desarrollaban, 9 eran para la venta y 1 solamente para renta. En la actualidad las cifras muestran que la proporción es muy diferente, pues para 2014, la relación de los nuevos proyectos es casi de 1 a 1. En este nuevo panorama y el avance del modelo de renta, ha avivado el debate sobre los elementos estructurales del negocio de los Centros Comerciales bajo ambos modelos y su futuro en un mercado como el colombiano, que actualmente está abriendo 20 centros comerciales por año (2013 y proyecciones 2014-2015), donde los principales propietarios de los locales de los actuales Centros Comerciales, son los mismos comerciantes a quienes en el nuevo modelo se les quiere rentar.¹⁰

3.2.1. Clasificación de los Centros Comerciales

Un centro comercial, shopping o mall es una construcción que consta de uno o varios edificios, por lo general de gran tamaño, que albergan locales y oficinas comerciales aglutinados en un espacio determinado concentrando mayor cantidad de clientes potenciales dentro del recinto.

El tamaño es una de las diferencias fundamentales entre un centro comercial y un mercado; además, este último puede no situarse en un sitio techado. Otra diferencia es la existencia de una o más tiendas ancla; esto es los hipermercados o tiendas por departamentos presentes en el centro comercial.

Un centro comercial está pensado como un espacio público con distintas tiendas; además, incluye lugares de ocio, esparcimiento y diversión, como cines o ferias de comidas dentro del recinto. Aunque esté en manos privadas, por lo general los

¹⁰ <http://acecolombia.org/descargas/puntocomercial21.pdf>

locales comerciales se alquilan y se venden de forma independiente, por lo que existen varios dueños de dichos locales, que deben pagar servicios de mantenimiento al constructor o a la entidad administradora del centro comercial.

Se puede definir al Centro Comercial como un conjunto de establecimientos comerciales independientes, planificados y desarrollados por una o varias entidades, con criterio de unidad; cuyo tamaño, mezcla comercial, servicios comunes y actividades complementarias están relacionadas con su entorno, y que dispone permanentemente de una imagen y gestión unitaria.¹¹

Según la International Council of Shopping Centers ISCS, hay dos grandes tipos de centros comerciales: MALLS (Centros Comerciales) y OPEN AIR CENTERS (Centros al aire libre). Cada una de estas categorías se divide en sub-categorías que LFM presenta a continuación:

a) **Malls**

- ✓ Centro Regional (Regional Center): abarca todo tipo de mercancía, productos de moda, perfumería, zapatos, etc., y por lo general es un espacio cerrado.
- ✓ Súper Centro Regional (Súper Regional Center): el concepto es el mismo del anterior, pero es más grande, ofreciendo más opciones a los visitantes.

b) **Open airs centers**

- ✓ Centro del vecindario (Neighborhood center): este es un centro de conveniencia que generalmente es un supermercado.
- ✓ Centro Comunitario (Community Center): tiene mercancía generalizada e igualmente es un centro de conveniencia. En éste se puede encontrar un supermercado, una droguería y un almacén por departamentos.

¹¹ <http://admonpropiedadhorizontal.blogspot.com/>

- ✓ Centro de “estilo de vida” (Lifestyle center): es un centro comercial pequeño donde se pueden encontrar almacenes, restaurantes de comida rápida y entretenimiento bajo techo.
- ✓ Centro de Poder (Power Center): contiene, por lo general, almacenes de cadena de gran tamaño. Pocas veces se encuentran almacenes pequeños.
- ✓ Centro de Descuentos (Outlet Center): es un centro comercial destinado a almacenes que ofrecen, permanentemente, sus productos con grandes descuentos.

La Asociación de Centros Comerciales de Colombia (ACECOLOMBIA) en conjunto con otras organizaciones, hizo un estudio de los centros comerciales del país y los clasificó dentro de las categorías descritas anteriormente, resultando de la siguiente manera:

- ✓ Centro de “estilo de vida” (Lifestyle center): Centro Andino, Atlantis Plaza, Avenida Chile, El Retiro en Bogotá, y en Cali, Centenario y Jardín Plaza.
- ✓ Centro de Descuentos (Outlet Center): Bima en Bogotá, Súper Outlet de la 80 en Cali y Mayorca en Medellín.
- ✓ Centro Regional (Regional Center): Salitre Plaza, Gran Estación, Hacienda Santa Bárbara, Plaza de las Américas, Portal de la 80, Santa Fe y Unicentro en Bogotá. Oviedo y El Tesoro en Medellín y Chipichape y Unicentro en Cali.
- ✓ Centro Comunitario (Community Center): Galerías, Palatino, Tintal Plaza y San Rafael en Bogotá. Holguines en Cali, Parque Caldas en Manizales y Pereira Plaza en Pereira.¹²

¹² <http://empresamia.com/gerencia-y-liderazgo/item/801-icomo-se-clasifican-los-centros-comerciales>

caso en el país de una tendencia creciente hacia el desarrollo de grandes centros comerciales multiplex que comenzó en los años 1970 y 1980. De esta forma, su construcción contribuyó al desarrollo comercial de las zonas cercanas a la Carrera 15 y a la Calle 127 de la localidad de Usaquén, en el norte de Bogotá. Fue el más grande del país hasta que se construyó El Tesoro en Medellín.¹³

El Centro Comercial, Unicentro Bogotá, Bajo el lema de “El Único lugar que lo tiene todo”, desde hace 30 Años surgió el centro comercial más importante de la ciudad y del país.

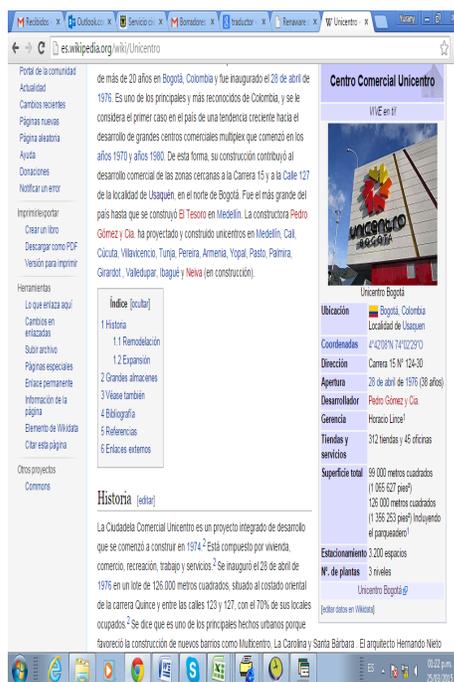
Unicentro cuenta en la actualidad con más de 300 establecimientos comerciales, que incluye además una cómoda y amplia zona de parqueo con capacidad para 3.232 vehículos.

Siempre a la vanguardia en tecnología y dinamismo, Unicentro tiene lo último en entretenimiento: 8 modernas salas de cine, una amplia zona de comidas, casas de cambio, casinos, artesanías, regalos, joyerías, moda, así como sitios de entretenimiento para grandes y chicos, que se complementan con 19 entidades bancarias, locales de servicios y taxis puerta a puerta, que refuerzan más su lema de ser “El Único lugar que lo tiene todo” Actualmente cuenta con un promedio de 99.700 visitantes diarios, lo cuales se incrementan en temporada de madres, padres, amor y amistad, halloween y navidad. Es importante resaltar que el ingreso vehicular es de 13.290 carros diarios.¹⁴

¹³ <http://es.wikipedia.org/wiki/Unicentro>

¹⁴ <http://centros-comerciales.colombiamalls.com/unicentro-bogota-centro-comercial/>

Ilustración 2 Centro Comercial Unicentro



Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/Unicentro>

3.2.2.2. Centro Comercial y de Negocios Andino

El Andino es un centro comercial de Bogotá de 52.000 metros cuadrados ubicado en el barrio El Retiro, iniciado en 1991 por Pedro Gómez y Cía. y terminado en 1993. Se encuentra en la zona rosa de la ciudad. Está compuesto por áreas de vivienda, comercio, recreación, trabajo y servicios. Cuenta con una gran cantidad de marcas de lujo presentes en la ciudad.¹⁵

Andino, es el Centro Comercial más exclusivo de la ciudad. Su ubicación, ambiente y locales comerciales lo convierten en la mejor opción para sus compras y entretenimiento, ya que proyecta una imagen fresca que lo mantiene siempre a la vanguardia. Andino es una perfecta mezcla de diversión, cultura y moda, que lo convierten en el Centro Comercial "Donde lo mejor tiene lugar".

¹⁵ http://es.wikipedia.org/wiki/Centro_comercial_Andino

Características

El Centro Comercial y de Negocios Andino inició su construcción en enero de 1991. La concepción del proyecto se remonta diez años atrás, tiempo en que arquitectos, ingenieros y otros profesionales, plasmaron en planos y analizaron terrenos para el desarrollo de una obra urbanística, en la que se ubican 205 locales comerciales, 2 sótanos de parqueaderos con capacidad para 719 vehículos, 17.316 m² en áreas comunes y 19.486 m² que hacen parte del Centro de Negocios.

Ubicación y Acceso

Andino, ubicado en la Carrera 11 No. 82 -71 tiene un fácil acceso gracias a su ubicación en la conocida Zona Rosa de Bogotá. Las principales vías desde el Norte de la ciudad son la Carrera Séptima, la Autopista Norte y la Carrera 11. Desde el occidente se puede tomar la Calle 80 hasta llegar a la Autopista Norte; Si está ubicado en el Sur puede tomar la Carrera 7, la Avenida 9 o la Carrera 15.

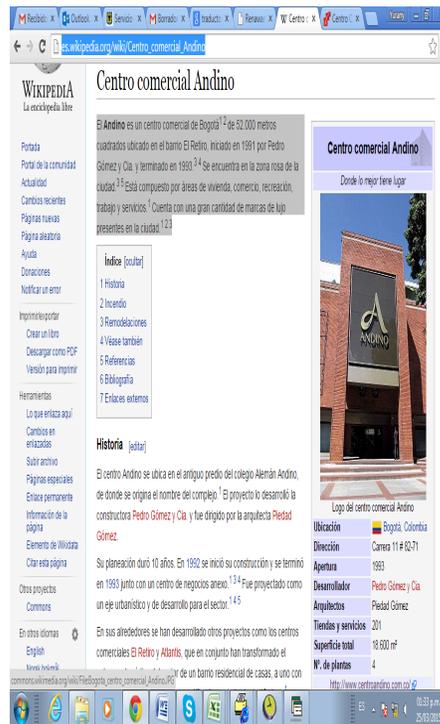
Si su acceso es peatonal, tiene también varias opciones. Por la Calle 82, está la Entrada 3; Si viene de la Zona t puede ingresar por la terraza del Nuevo Café Valdez o por la Puerta de Entrada 2 ubicada frente al Bogotá Beer Company; Si está ubicado en la Av. 82 el ingreso lo puede hacer por la puerta de Entrada 1 ubicada entre Colmena y el Banco Santander. Otra opción es acceder por "La Calle de la Cultura" donde están ubicados los restaurantes Il Pomeriggio y Lina's que lo conducirán a la Entrada Principal del Centro Comercial.

Tiendas y Entretenimiento

El Centro Comercial Andino cuenta con los almacenes de las mejores marcas en moda. Además de parqueadero cubierto y vigilado, sillas de ruedas, coches para bebés, información bilingüe Mr. Mall, servicio al cliente e información móvil.¹⁶

¹⁶ <http://empresamia.com/centros-comerciales/item/26-andino>

Ilustración 3 Centro Comercial Andino



Fuente: http://es.wikipedia.org/wiki/Centro_comercial_Andino

3.2.2.3. Gran Estación Centro Comercial

Este centro comercial está catalogado como uno de los cinco centros comerciales más grandes de Bogotá. Fue inaugurado en 2006. Está ubicado a 10 minutos del Aeropuerto internacional el dorado. Tiene un área construida de 126.000 m², 362 locales, 2.079 parqueaderos y cuenta con un anillo vial propio para evitar trancones.

Realizado mediante resolución 0721 del 27 de diciembre de 2004, por el cual se adopta el plan de implantación del CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN

Por medio del decreto 1119 de 2000 por el cual se realizará el estudio y aprobación de los planes de implementación los cuales establece dos fases para

la aprobación de dichos planes la consulta preliminar y la formulación de los mismos

El centro comercial estará ubicado en dos predios aproximadamente donde en la resolución anterior se realizaran, por medio de proyecto específico dando a conocer las fases de los mismos¹⁷

Ilustración 4 Centro Comercial Gran Estación



Fuente: http://es.wikipedia.org/wiki/Gran_Estaci%C3%B3n

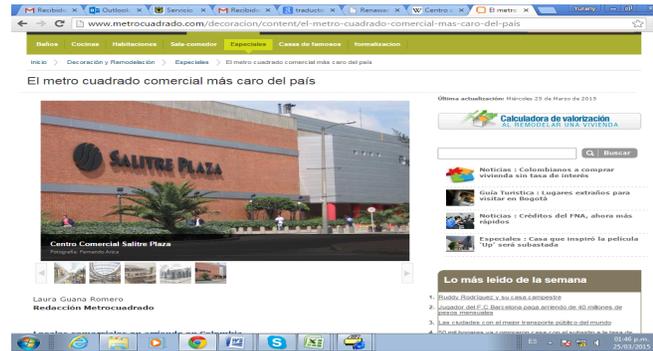
¹⁷ <http://www.notinet.com.co/pedidos/t-29020.pdf>

3.2.2.4. Salitre Plaza Centro Comercial

Salitre Plaza Centro Comercial nació en 1996. Está localizado en el corazón de Ciudad Salitre, uno de los desarrollos urbanísticos más importantes del país. Está planeado para alojar a más de 150.000 habitantes en su entorno inmediato, dando lugar a múltiples actividades empresariales, corporativas y comerciales. El Terminal de Transportes, la cercanía al centro administrativo y financiero, así como al aeropuerto internacional El Dorado y a los mejores hoteles de la ciudad, lo convierten en un centro comercial único en el sector. Salitre Plaza es uno de los centros comerciales que reúne todo en un mismo lugar. Tiene un área construida de 86.000 metros cuadrados, distribuidos en tres pisos de comercio que albergan 292 locales comerciales, incluido el hipermercado Éxito. La plazoleta de comidas tiene capacidad para recibir más de 1.300 personas cómodamente sentadas. Adicional a esto, cuenta con ocho espectaculares salas de cine, un parque infantil cubierto, casino y sucursales de los principales bancos del país. A su disposición goza de dos sótanos de parqueaderos con capacidad de 980 cupos, y un parqueadero exterior para 250 vehículos más. En su interior, cuenta con dos invernaderos naturales con frondosa vegetación nativa que, a su vez, sirven de acceso al centro comercial. Ellos no sólo lo diferencian de otros lugares semejantes, sino que además son el reflejo de la calidez y amabilidad que ofrece su diseño. Así mismo, delimitan un recorrido interno que ofrece igualdad de condiciones a todos los locales del centro comercial.¹⁸

¹⁸ http://macrovisionmedia.com/superbrandscolombia/pdf_casos/salitreplaza.pdf

Ilustración 5 Salitre Plaza Centro Comercial



Fuente: www.metrocuadrado.com

3.2.2.5. Centro Comercial Titán Plaza

El centro comercial Titán Plaza es un centro comercial ubicado al occidente de Bogotá en la localidad de Engativá. Es el tercer centro comercial más grande de Colombia después del Centro comercial Centro Mayor y el Centro Comercial Calima, ambos ubicados en la ciudad de Bogotá. Se encuentra enlazado a la estación de Transmilenio, Avenida Boyacá.

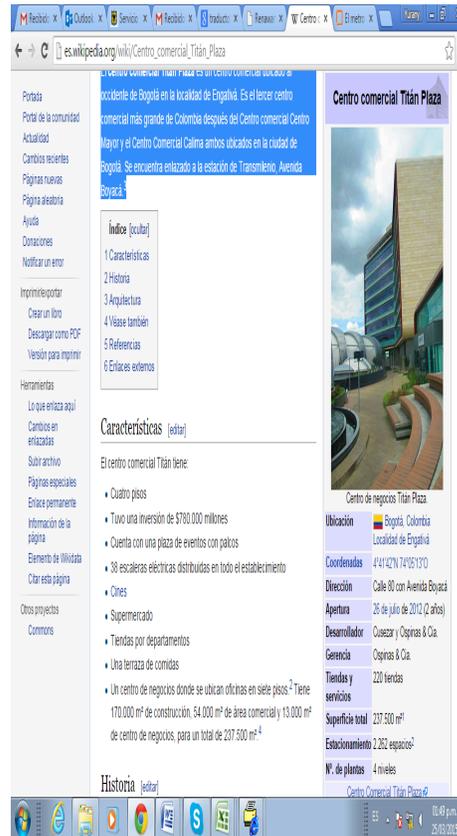
Características:

El centro comercial Titán tiene:

- ✓ Cuatro pisos
- ✓ Tuvo una inversión de \$780.000 millones
- ✓ Cuenta con una plaza de eventos con palcos
- ✓ 38 escaleras eléctricas distribuidas en todo el establecimiento
- ✓ Cines
- ✓ Supermercado
- ✓ Tiendas por departamentos
- ✓ Una terraza de comidas

- ✓ Un centro de negocios donde se ubican oficinas en siete pisos.2 Tiene 170.000 m² de construcción, 54.000 m² de área comercial y 13.000 m² de centro de negocios, para un total de 237.500 m².4¹⁹

Ilustración 6 Centro Comercial Titán Plaza



Fuente: http://es.wikipedia.org/wiki/Centro_comercial_Tit%C3%A1n_Plaza

3.2.2.6. Centro Comercial Bima

El centro comercial Bima se encuentra ubicado en Autopista Norte # 232 – 35, es el primer centro comercial bajo la modalidad de Outlet del país, el cual abrió sus puertas hacia el año de 1.990. Sus fundadores Felipe Biermann y María Teresa

¹⁹ http://es.wikipedia.org/wiki/Centro_comercial_Tit%C3%A1n_Plaza

Uribe arrendaron un local en la Autopista Norte a la salida de Bogotá, comenzando su negocio con una estrategia simple; buen diseño, buen Producto y buenos precios. Al ver que su negocio presentaba un gran crecimiento decidieron lanzarse a un proyecto más ambicioso; la construcción de un centro comercial que combinaría comercio y entretenimiento.

Su inversión fue de US\$20 millones, pero al presentarse la crisis económica del gobierno Samper les fue necesario vender almacenes del exterior y reducir su participación en el centro comercial, pasando del 50% al 27%, con esta serie de dificultades plantearon un nuevo modelo el cual era concesionar sus espacios al igual que ofrecerlos en consigna de pago a los proveedores. En Agosto de 1998 el centro comercial estuvo vendido por US\$15 millones a un fondo de inversiones de George Soros, pero por la situación del país y por pérdidas en Asia en las compañías de George Soros el negocio fue disuelto.

En el centro comercial Bima encontramos gran variedad de tiendas y de marcas reconocidas las cuales ofrecen los denominados Outlets, productos de colecciones pasadas o con defectos de calidad muy leves que se venden al público a muy bajos precios; también se pueden encontrar allí un parque de diversiones, terraza automotriz, jugueterías, plazoletas de comida, joyerías, supermercados e incluso un punto de atención de la Dian.²⁰

²⁰ <http://www.dinero.com/edicion-impresa/negocios/articulo/bima-estrena-molde/12413>

4. CONCLUSIONES

- ✓ A lo largo del presente trabajo nos adentramos en la evolución presentada por la Propiedad Horizontal a través de los tiempos, partiendo desde las civilizaciones antiguas hasta llegar al tiempo actual en nuestro país y más puntualmente a la ciudad de Bogotá, la cual ha venido presentando un crecimiento acelerado a razón de la migración de otras regiones del país e incluso del extranjero, esto ha logrado que la ciudad presente sobrepoblación actualmente; como medida para este tipo de problemáticas se optó por el aprovechamiento de los espacios incrementándose la construcción de los edificios de apartamentos.
- ✓ Dentro del marco normativo que rige a la Propiedad Horizontal podemos encontrar en primera instancia la Ley 675 de 2.001, siendo esta la que en la actualidad regula todo lo relacionado a dichos tipos de propiedades después de la transición de otras normativas abordadas superficialmente en el presente trabajo.
- ✓ Es importante destacar que dentro del proceso de recopilación de información el distrito y las entidades que se encuentran relacionadas con el ejercicio de la Propiedad Horizontal se encuentran muy escasas de información.
- ✓ En la ciudad de Bogotá el crecimiento de Propiedad Horizontal residencial ha sido muy acelerado ocasionando que el sector comercial se expanda en igual proporción para suplir las necesidades del consumo de la población.

- ✓ Por último invitamos a los lectores a la profundización y ampliación del conocimiento respecto a esta nueva estructura habitacional y comercial ya que es un sector de crecimiento acelerado y que de una u otra manera tendrá que ver en nuestro diario vivir, ya sea porque habitamos, trabajamos o nos recreamos en este tipo de edificaciones

5. RECOMENDACIONES

- ✓ Es importante realizar un cubrimiento aún mayor en cuanto respecta a la propiedad horizontal, como evidenciamos se encuentra en un crecimiento desbordado por lo cual es necesario proporcionar mayores estadísticas de su crecimiento y desarrollo, realizar su cronología histórica dentro del país y en las ciudades principales, su posicionamiento dentro de la economía nacional. En la ciudad generar una estadística y una cronología histórica de su desarrollo a nivel de localidades.
- ✓ De la misma manera es necesario generar una base de datos donde se realice el censo tanto de la profesión de Administradores como de Revisores fiscales y Contadores, lo anterior con el fin de realizar un control de la ocupación en la apertura de mercado para cada una de estas profesiones.

6. CIBERGRAFÍA

https://www.habitatbogota.gov.co/sdht/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=567&Itemid=76.

https://www.habitatbogota.gov.co/sdht/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=565&Itemid=76.

<http://acecolombia.org/descargas/puntocomercial21.pdf>

<http://admonpropiedadhorizontal.blogspot.com/>

<http://centros-comerciales.colombiamalls.com/unicentro-bogota-centro-comercial/>

<http://empresamia.com/centros-comerciales/item/26-andino>

<http://empresamia.com/gerencia-y-liderazgo/item/801-icomo-se-clasifican-los-centros-comerciales>

http://es.wikipedia.org/wiki/Centro_comercial_Andino

http://es.wikipedia.org/wiki/Centro_comercial_Tit%C3%A1n_Plaza

<http://es.wikipedia.org/wiki/Unicentro>

http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/coleccion_digital/Propiedad_Horizontal/Como_Participa_Propiedad_Horizontal-IDPAC-2009.pdf

http://macrovisionmedia.com/superbrandscolombia/pdf_casos/salitreplaza.pdf

<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:7JtPJxleDrMJ:revistas.udem.edu.co/index.php/opinion/article/download/845/793+&cd=1&hl=es-419&ct=clnk&gl=co>

<http://www.dinero.com/edicion-impres/negocios/articulo/bima-estrena-molde/12413>

<http://www.elespectador.com/noticias/bogota/localidad-de-sumapaz-se-consolido-primera-reserva-campe-articulo-534860>

<http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-58.pdf>

<http://www.notinet.com.co/pedidos/t-29020.pdf>

<http://www.sumapaz.gov.co/index.php/mi-localidad/conociendo-mi-localidad/corregimientos-y-veredas>