

ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

JEIMY ANDREA DIAZ HERNANDEZ

LAURA KATHERINE GARZON LOPEZ

GERARDO PLAZAS BARAJAS

KEILY LORENA QUINTERO PERDOMO

DANIELA REYES IBAGON

CORPORACIÓN UNIFICADA NACIONAL DE EDUCACIÓN SUPERIOR CUN

ESCUELA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

CONTADURÍA PÚBLICA

BOGOTÁ D.C

2016

ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

JEIMY ANDREA DIAZ HERNANDEZ

LAURA KATHERINE GARZON LOPEZ

GERARDO PLAZAS BARAJAS

KEILY LORENA QUINTERO PERDOMO

DANIELA REYES IBAGON

Trabajo de grado para optar al título de contador público.

ASESOR: NELSON HUMBERTO RUIZ POMAR

CONTADOR PÚBLICO

CORPORACIÓN UNIFICADA NACIONAL DE EDUCACIÓN SUPERIOR CUN

ESCUELA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS

CONTADURÍA PÚBLICA

BOGOTÁ D.C

2016

Nota de aceptación

Presidente del Jurado

Jurado

Jurado

Jurado

Bogotá D.C, 21 de Noviembre 2016

A Dios por permitir que todo fuera posible quien supo guiarnos por el buen camino, a nuestros Padres esposos e hijos que con su paciencia nos acompañaron por este camino.

AGRADECIMIENTOS

Los autores expresan su agradecimiento a:

Nuestra familia por haber formado las personas que somos en la actualidad, muchos de nuestros logros se los debemos a ellos quienes con su apoyo, comprensión y motivación hicieron que fuera posible este propósito, nuestros amigos, profesores y demás personas que de una u otra forma influyeron para que este sueño se hiciera realidad.

A la Institución que nos suministró las herramientas todos estos años para formar de estas personas unos grandes profesionales, siempre enseñándonos que debemos dar lo mejor en todo lo que nos proponemos con amor y pasión.

A todos los que recorrieron este camino con nosotros que aportaron un granito de arena en este proceso de aprendizaje, sus opiniones, consejos ayudaron a una mejor formación que permita el crecimiento en nuestra vida personal, profesional, laboral, etapa en la que luchamos día a día, donde caímos y nos levantamos convirtiéndonos en grandes profesionales de la Contaduría Pública

CONTENIDO

<u>INTRODUCCIÓN</u>	16
<u>OBJETIVOS</u>	18
<u>1. ASPECTOS GENERALES</u>	19
<u>1.1 IMPORTANCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL</u>	19
<u>2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL</u>	21
<u>2.1 ORIGEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL</u>	21
<u>2.2 PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MUNDO</u>	23
<u>2.2. HISTORIA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA</u>	31
<u>2.2.1 Ley 182 de 1948</u>	33
<u>2.3 DEFINICIÓN E IMPORTANCIA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL</u>	38
<u>3. PROPIEDAD HORIZONTAL POR LOCALIDADES EN BOGOTA D.C</u>	41
<u>3.1 LOCALIDAD DE USAQUÉN</u>	41
<u>3.2 LOCALIDAD DE CHAPINERO</u>	43
<u>3.3 LOCALIDAD DE SANTA FE</u>	45
<u>3.4 LOCALIDAD DE SAN CRISTOBAL</u>	47
<u>3.5 LOCALIDAD DE USME</u>	48
<u>3.6 LOCALIDAD DE TUNJUELITO</u>	50
<u>3.7 LOCALIDAD DE BOSA</u>	52
<u>3.8 LOCALIDAD DE KENNEDY</u>	54
<u>3.9 LOCALIDAD DE FONTIBÓN</u>	55
<u>3.10 LOCALIDAD DE ENGATIVÁ</u>	57
<u>3.11 LOCALIDAD DE SUBA</u>	58
<u>3.12 LOCALIDAD DE BARRIOS UNIDOS</u>	60
<u>3.13 LOCALIDAD DE TEUSAQUILLO</u>	63
<u>3.14 LOCALIDAD DE LOS MÁRTIRES</u>	64
<u>3.15 LOCALIDAD DE ANTONIO NARIÑO</u>	66
<u>3.16 LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA</u>	68

<u>3.17 LOCALIDAD DE LA CANDELARIA</u>	71
<u>3.18 LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE URIBE</u>	73
<u>3.19 LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR</u>	75
<u>4. DATOS ESTADÍSTICOS SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL 2015</u>	77
<u>CONCLUSIONES</u>	82
<u>BIBLIOGRAFÍA</u>	83
<u>CIBERGRAFÍA</u>	84

LISTA DE GRÁFICAS

Gráfica 1. Localidad de Usaquén	38
Gráfica 2. Localidad de Chapinero	40
Gráfica 3. Localidad de Santa Fe	42
Gráfica 4. Localidad de San Cristóbal	44
Gráfica 5. Localidad de Usme	46
Gráfica 6. Localidad de Tunjuelito	48
Gráfica 7. Localidad de Bosa	50
Gráfica 8. Localidad de Kennedy	52
Gráfica 9. Localidad de Fontibón	54
Gráfica 10. Localidad de Engativá	56
Gráfica 11. Localidad de Suba	58
Gráfica 11. Localidad de Barrios Unidos	60
Gráfica 13. Localidad de Teusaquillo	62
Gráfica 14. Localidad de Los Mártires	64
Gráfica 15. Localidad de Antonio Nariño	66
Gráfica 16. Localidad de Puente Aranda	68
Gráfica 17. Localidad de La Candelaria	70
Gráfica 18. Localidad Uribe Uribe	72
Gráfica 19. Localidad de Ciudad Bolívar	74
Gráfica 20. Total de propiedad horizontal Bogotá 2015	76
Gráfica 21. Total de propiedad horizontal Bogotá 2015	

Gráfica 22. Localidad de Suba con mayor propiedad horizontal

Gráfica 23. Localidad Antonio Nariño con menor propiedad horizontal

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Usaquén	37
Tabla 2. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Chapinero	39
Tabla 3. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Santa Fe	41
Tabla 4. Destino de la propiedad horizontal de la localidad de San Cristóbal	43
Tabla 5. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Usme	45
Tabla 6. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Tunjuelito	47
Tabla 7. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Bosa	49
Tabla 8. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Kennedy	51
Tabla 9. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Fontibón	53
Tabla 10. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Engativá	55
Tabla 11. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Suba	57
Tabla 12. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Barrios Unidos	59
Tabla 13. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Teusaquillo	61
Tabla 14. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Los Mártires	63
Tabla 15. Destino de la propiedad horizontal en la localidad Antonio Nariño	65
Tabla 16. Destino de la propiedad horizontal de la localidad de Puente Aranda	67
Tabla 17. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de la Candelaria	69
Tabla 18. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Rafael Uribe Uribe	
Tabla 19. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Ciudad Bolívar	
Tabla 20. Consolidado destino de la propiedad horizontal en las localidades de	

Bogotá D.C.

Tabla 21. Consolidado destino de la propiedad horizontal en las localidades de

Bogotá D.C.

Tabla 22. Localidad con mayor y menor propiedad horizontal

LISTA DE IMÁGENES

Imagen 1. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Usaquén	37
Imagen 2. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Chapinero	39
Imagen 3. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Santa Fe	41
Imagen 4. Destino de la propiedad horizontal de la localidad de San Cristóbal	43
Imagen 5. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Usme	45
Imagen 6. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Tunjuelito	47
Imagen 7. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Bosa	49
Image 8. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Kennedy	51
Imagen 9. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Fontibón	53
Imagen 10. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Engativá	55
Imagen 11. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Suba	57
Imagen 12. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Barrios Unidos	59
Imagen 13. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Teusaquillo	61
Imagen 14. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Los Mártires	63
Imagen 15. Destino de la propiedad horizontal en la localidad Antonio Nariño	65
Imagen 16. Destino de la propiedad horizontal de la localidad de Puente Aranda	
Imagen 17. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de la Candelaria	69
Imagen 18. Destino de la propiedad horizontal en la localidad de Rafael Uribe Uribe	

ABSTRACT

Horizontal Property is born from the moment that the scheme for a building, which is usually done in a public deed to access the Land Registry is constituted. Next to that Constitution, they will also be awarded the Statutes, which contain the rules for the exercise of property rights and all matters relating to government building, expenses, conservation. It is very important that those statutes are registered in the register of the property so that they can affect third parties, although there are many communities which refer without more generic rules, defaults of the Horizontal Property Act itself.

We can define the horizontal property as a regime that regulates how a property and the relationship between the owners of private property and common goods that have been removed from land or building is divided. Condo allows the organization of the co-owners and maintenance of the common property.

Condo is a mixture of individual ownership and participation. It is a non profit differently from other non-profit organizations. There may be individual ownership and co-ownership without any horizontal property and this is the case of closed real estate units, which can also coexist within the same building complex with condos. Early last century, until 1960, were issued in many countries laws that harbored both condos as the Closed Real Estate Unit, which property law were called by flats and apartments, but then tended to issue individual laws for each type of property. In Colombia, Law 675 2001 dedicated the first titles to the horizontal property and the last at Closed real estate units. A horizontal property also is called condo and law permanent residence.

Each owner may use the common property according to their destination, without prejudice or restrict the legitimate rights of others.

The right of every owner of the commons, will be proportionate to the value of the department or floor of your property, to be fixed by agreement of the parties or failing by the real estate capacity, for the purposes of tax or fiscal contribution.

RESUMEN

La Propiedad Horizontal nace desde el momento en que se constituye dicho régimen para un edificio, cosa que se hace generalmente en escritura pública para poder tener acceso al Registro de la Propiedad. Junto a dicha Constitución, se otorgarán también los Estatutos, que contendrán las reglas para el ejercicio de los derechos de propiedad, así como todo lo relativo a gobierno del edificio, gastos, conservación. Es muy importante que dichos Estatutos estén inscritos en el registro de la Propiedad para que puedan afectar a terceros, aunque hay muchas Comunidades que se remiten sin más a las normas genéricas, por defecto de la propia Ley de Propiedad Horizontal.

Podemos definir la propiedad horizontal como un régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido apartados de un terreno o edificio. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

La propiedad horizontal es una mezcla de propiedad individual y participación. Es una entidad sin ánimo de lucro distinta a las otras entidades sin ánimo de lucro. Puede haber propiedad individual y copropiedad sin que exista propiedad horizontal y este es el caso de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, las que también pueden coexistir dentro de un mismo complejo inmobiliario con las propiedades horizontales. A principios del siglo pasado, y hasta 1960, se expidieron en muchos países leyes que cobijan tanto a las propiedades horizontales como a las Unidades Inmobiliarias Cerradas, las que se llamaron ley de propiedad por pisos y departamentos, pero luego se tendió a expedir leyes

individuales para cada tipo de propiedad. En Colombia, la Ley 675 2001 dedica los primeros títulos a la propiedad horizontal y, el último a las Unidades Inmobiliarias Cerradas. A la propiedad horizontal también se le llama condominio y ley de residencia permanente.

Cada propietario podrá usar los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcionado al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo se realizó mediante el estudio de la ley vigente de propiedad horizontal en Colombia 675 de 2001; aunque ya se tenían normas establecidas hace años atrás con la ley 16 de 1985. Con la nueva ley 675 de 2001 el gobierno nacional reguló los derechos de los propietarios de las unidades privadas, el manejo de los bienes comunes, su administración, la persona jurídica que surge en virtud de la ley, para garantizar la sana convivencia y la correcta administración de los bienes comunes.

Toda vez que la nueva reforma trajo consigo variedad de cambios respecto a este régimen se pretende analizar y comparar dichos cambios, así como interpretar los diferentes conceptos que se han emitido en materia tributaria de este régimen jurídico, tomando como objeto de análisis la parte administrativa la cual es la encargada de la ejecución, gestión, representación y recaudo, este sistema es una forma de vida que afecta lo particular y lo colectivo por ende; presenta gran importancia por la responsabilidad social que debe tener la administración debido a los cambios que se han visto en los últimos años de las propiedades privadas en Colombia, surge la necesidad de incorporar aspectos como calidad, medio ambiente y prevención de riesgos laborales.

Es importante que la propiedad horizontal cuente con un revisor fiscal debe ser un profesional en contaduría pública con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores y el contador, cumpla con los principios mencionados en la ley 43 de 1990; por lo tanto, realizar la contabilidad con eficaz y eficiente, que los copropietarios visualicen en el balance y estados de resultados los movimientos que ha realizado la propiedad horizontal en el periodo, sea confiable y entendible la información, bajo la aprobación del contador público y revisado por el revisor fiscal; Están obligados a llevar libros contables y a registrarlos; en estos deberán estar diligenciados todos los movimientos contables que ha tenido la propiedad horizontal, sin tachones. Toda entidad sin ánimo de lucro está obligada

a llevar contabilidad y elaborar informes financieros, de acuerdo al artículo 2 del decreto reglamentario 2500 de 1986, artículo 364 del estatuto tributario y el artículo 51 de la ley 675 del 2001. Actualmente se está realizando la transición del marco contable anterior compuesto por el decreto 2649 de 1993. adicional a esto; Se detallarán las principales obligaciones tributarias además del nuevo tratamiento estipulado en los Artículos 47 y 186 de la Ley 1607 de 2012 de los cuales se derivan el tratamiento para declarar Renta e IVA. en cuanto a las propiedades de uso residencial y las que se destinan a usos industriales, comerciales o de uso mixto, así como las otras obligaciones a las que se encuentran obligados.

Con todos estos elementos el análisis tributario de la propiedad horizontal contenido en el presente trabajo adquiere un carácter integral y completo que se espera, constituya una herramienta útil para cualquier persona interesada en obtener un conocimiento amplio y profundo sobre el tema de propiedad horizontal en Colombia; también se encontrarán los aspectos relacionados con la función del administrador y el perfil requerido para llevar a cabo las funciones de manera correcta y eficiente, de igual manera se informará la importancia de la asamblea de copropietarios dando a conocer su alcance y sus principales funciones. Para esto se menciona la convivencia, los derechos y deberes que tienen los administradores y los copropietarios para una sana convivencia y el buen manejo de las propiedades.

Lo anterior teniendo en cuenta las actividades que desarrolla la propiedad horizontal, para determinar en qué casos dichas acciones convierten a la propiedad horizontal en contribuyente y por ende deberá cumplir con las obligaciones de presentar información a las entidades de control como la Dian y la Secretaría de hacienda del Distrito.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Indagar, investigar y profundizar los conceptos existentes sobre los aspectos normativos fiscales, tributarios y contables de la propiedad horizontal en Colombia, con el fin de disminuir los riesgos o impactos sociales y económicos a los que se verían expuestos los copropietarios por no cumplir con la legislación de la ley 675 del 3 de agosto de 2001.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar las leyes, artículos y normas por la cual se rige la propiedad horizontal.
- Fortalecer un funcionamiento eficaz dando a conocer parámetros para el buen manejo administrativo de la propiedad horizontal.
- Investigar sobre la propiedad horizontal de Colombia desde sus inicios y observar los cambios históricos que ésta ha sufrido desde el año 2001 con la ley 675
- Profundizar e indagar sobre cada una de las normas que rigen a la propiedad horizontal en la ciudad de Bogotá para que se origine la sana convivencia, así evitándose multas y sanciones por el incumplimiento de la ley 1258 de 2012
- Demostrar las responsabilidades y deberes contables que tiene el administrador frente a la propiedad horizontal en Colombia.
- Conocer cuáles son los tributos a los que está obligada la propiedad horizontal

1. ASPECTOS GENERALES

1.1 IMPORTANCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Como lo anota la exposición de motivos de nuestra ley del 60, la propiedad horizontal tiende a solucionar el problema de la vivienda, ya que permite la construcción de grandes edificios que aprovechan mejor el espacio y pueden hacer más baratas las casas. Un mismo suelo sirve para muchos, y ahora, en las grandes ciudades el terreno se cotiza en sumas fabulosas.

Los edificios altos favorecen una mayor densidad urbana con el consiguiente ahorro de gastos de urbanización. Las ciudades excesivamente grandes en proporción a su población resultan antieconómicas.

En cambio, se ha objetado que la división de casas por pisos podría dificultar la movilidad económica de la propiedad raíz. Pero la práctica ha demostrado precisamente lo contrario, como observa Batle, tratadista español que ha estudiado ampliamente el fenómeno; resulta que la habitación se ha vuelto más asequible para un mayor número de personas por el costo reducido y las facilidades crediticias que permite la propiedad horizontal en las legislaciones que la regulan.

Las relaciones más íntimas de convivencia y vecindad que impone este sistema de propiedad, suponen un elevado nivel de virtudes cívicas, pero también las exigencias mismas de ellas, fomentan esas virtudes sociales.¹

Según lo anterior, puede concluirse que la propiedad está justificada de la siguiente manera:

- a) Jurídicamente: las consecuencias de haberse apartado legalmente del concepto clásico del dominio ilimitado han sido más amplias de lo que hubiera podido pensarse en un en un comienzo, pues la regulación que en

¹ <http://www.monografias.com/trabajos91/propiedad-horizontal/propiedad-horizontal.shtml#importancia>

un principio se ideó para los edificios de vivienda, se ha extendido y adaptado a locales comerciales, oficinas, depósitos y a todo tipo de construcción que no permita la división superficial por su área reducida. Adicionalmente, este régimen otorga una base jurídica adecuada para el gobierno de las complejas relaciones que surgen en la práctica.

- b) Políticamente: A través de la propiedad horizontal el estado cumple uno de sus fines esenciales, cual es el de dar prevalencia al interés general, otorgando una herramienta para solucionar el problema de la escasez de viviendas.
- c) Socialmente: La propiedad horizontal permite que haya más cantidad de gente viviendo dignamente porque regula la construcción de grandes edificaciones de conjuntos residenciales. Además es un medio idóneo para canalizar de mejor manera el ahorro nacional, contribuye a proporcionarles “ casa propia” a las familias, elimina los problemas entre arrendadores e inquilinos y “ *promueve la constitución de sociedad que orientadas hacia una finalidad eminentemente social y no solo de carácter especulativo, pueden destinar sus iniciativas y capitales a levantar grandes bloques de viviendas económicas*”²
- d) Económicamente: El costo de la construcción se distribuye entre los propietarios las unidades resultando menor a lo que costaría la construcción a una sola persona de una casa de una o dos plantas.

Estos aspectos parecen haber sido identidades por la mayoría de los países del mundo, porque en la actualidad, en casi todos los ordenamientos legales se encuentra regulada la institución de la propiedad horizontal³, demostrando entonces la convivencia de su consagración y las ventajas que ella conlleva para el desarrollo interno y para el bienestar de los habitantes.

² PABÓN NÚÑEZ, Ciro. La propiedad horizontal. Cuarta Edición. Ediciones Librería del Profesional. Bogotá, Colombia, Colombia 1995 P.1

³ Ibid.,pp. 44-47

2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

2.1 ORIGEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La primera manifestación de este concepto de propiedad lo podemos encontrar en GÉNESIS I-28,30, en donde Dios al ordenar al hombre multiplicarse para llenar la tierra, pone a su servicio los seres ²⁵ del resto de la creación, tales como peces y aves, sin determinar a quién pertenecen

- El concepto de propiedad privada surge hacia el año 4000 a. de C. en la que fue considerada como una de las primeras ciudades – estado y es Erech y posteriormente con la ciudad sumeria de Ur. En esta etapa los primeros vestigios encontrados sobre el concepto de propiedad privada son antiguos documentos hallados de la antigua Mesopotamia que evidencian las cuentas llevadas por los sacerdotes con ocasión de los ingresos percibidos por parte de los templos.
- Más adelante, hacia el año 1800 a. de C. gracias al rey Hammurabi y a la expedición de su código se plasmó al fin la primera norma que garantizará la propiedad de la tierra, así como los contratos de arriendo, de préstamo de dinero y de venta de fuerza laboral, permitiendo también y reglamentando la esclavitud.
- Dentro de la civilización egipcia y con la primera dinastía de Menes hacia el año 3315 a. de C. la propiedad privada surge con ocasión de la gran acumulación de riquezas que hace el monarca y quien a su vez la comparte con unos pocos tales como sus sacerdotes, funcionarios públicos y jefes militares;
- Entre el año 2000 y el 1000 a. de C. en la antigua Grecia se vivía bajo la concepción que todos los miembros del clan o genos eran hermanos y por tanto debían compartir la riqueza, es decir que no se tenía la noción de propiedad privada sino que por el contrario se retornó al concepto de propiedad colectiva que jugaba en favor de la colectividad.

- Por último, con el fin concluir este breve esbozo de carácter histórico hay que mencionar una de la más importante civilización en cuanto a la influencia jurídico legal contemporánea se refiere y es la antigua Roma hacia el siglo X a. de C. ubicada en la península italiana y quien sin lugar a duda fue en propiedad la primera gran ciudad –
- Ahora bien, si bien es cierto, la propiedad horizontal como institución adquiere más fuerza a mediados del siglo XIX, existen antecedentes históricos más remotos que nos remiten a civilizaciones antiguas tales como Roma, Grecia y Egipto
- Se dice que la propiedad horizontal tuvo su origen en la antigua Roma fruto de la autorización otorgada a los plebeyos a través de la Ley Sicilia del año 928 de la fundación de Roma, cuando se les otorgó licencia con el fin de unirse a varias familias para construir sus viviendas en el Monte Aventino, y posteriormente dividirlos en pisos para su cohabitación
- En la Edad Media, época que se distinguió por la presencia de una minoría privilegiada compuesta por los señores feudales, dueños absolutos de la riqueza, y por grandes masas de población empobrecidas por el despótico comportamiento de los terratenientes, así, el incremento demográfico y la existencia de murallas y fosos que rodeaban las ciudades disminuyeron la disponibilidad de tierras susceptibles de ser urbanizadas
- Hacia el año 1672 en París se profirió la primera sentencia conocida en materia de propiedad horizontal y la cual establecía parámetros para la coexistencia de propietarios de un mismo edificio
- Con el código de Napoleón de 1804, se incorporaron unos conceptos que hoy en día son la base de varios conceptos básicos de la propiedad horizontal
- La primera Ley que reguló la propiedad horizontal fue expedida en Bélgica en el año 1924 y tratándose de América el primer país en regular esta materia fue Brasil con una ley especial expedida el 25 de junio de 1928.

- Posteriormente, dentro de los antecedentes legales conocidos en Cuba se emitió el Decreto Presidencial No. 2890 de agosto de 1950 que reglamentó la propiedad de bienes divididos en apartamentos o pisos y que pertenecieran a más de un titular

2.2 PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MUNDO

Desde muy antiguo en el mundo occidental y hasta hace relativamente poco tiempo, los edificios no podían dividirse en partes o ser vendidos separadamente. Desde el imperio romano primaba el concepto de que la casa el “ domus” tenía algo de sagrado por ser la sede del hogar familiar y el culto a los antepasados. Por eso es que los edificios grandes eran explotados como inquilinatos.

Pero con el fenómeno de las grandes concentraciones urbanas como así también a raíz de la invención del cemento Portland que permitió la construcción de enormes estructuras de hormigón, el mundo fue aceptando que los edificios no fuesen intangibles, idea que cuajó en 1948 con la sanción de la ley 13.512 de propiedad Horizontal, que permitió la división de los edificios en pisos o departamentos para su venta de forma individual y separada. Esta ley nace como consecuencia de una corriente internacional que ya se había impuesto en ese sentido, sino como un medio de popularizar la propiedad privada, permitiendo una gran masa de población el acceso a una vivienda propia con lo que se fortaleció la clase media.⁴

Algunas de sus características provienen del antiguo derecho romano, la primera referencia legal a la propiedad horizontal aparece en el código civil francés de 1804, conocido como “código Napoleon” el cual en su artículo 664 legisla sobre el caso en el cual “... distintos pisos de un edificio pertenecen a diferentes propietarios” y establece una serie de reglas rudimentarias referidas a las obligaciones de dichos propietarios respecto de las mejoras y el mantenimiento del edificio. Basadas en ese artículo la jurisprudencia y la doctrina empezaron a elaborar teorías jurídicas acerca de la naturaleza de esta especie de propiedad común, y a partir de allí muchos códigos civiles de distintos países incorporaron el

⁴ www.caixas.com/Legales_OrigenPH.htm

concepto de un modo u otro, tal como el código civil italiano en 1864 que lo reglamenta.

Los estudiosos de la materia de propiedad horizontal, o propiedad por pisos como fue su primer nombramiento, citan como en el caso de Ciro Pabón Núñez ⁵, al profesor Edouard Cuq como pionero en este tipo de estudios, quien señala que desde unos 2000 años antes de Cristo, se concebía una manera de vivienda por plantas, lo que permitía la independencia y enajenación a voluntad de una de estas sin afectar el dominio o propiedad de la otra, esto dado en Babilonia y Sippar (Caldea).

Una visión más clara sobre el tema de propiedad horizontal se remonta a la época feudalista, en la cual como señala Clímaco Ortiz Pérez ⁶, debido a la continuidad de los enfrentamientos entre las partes se popularizó la construcción vertical, con el fin de hacer aprovechamiento de los terrenos asegurados, por medio de murallas que inicialmente por las situación actuaban como protección, de hecho este autor toma estos acontecimientos como “el verdadero origen de la propiedad horizontal”.

Es inherente al crecimiento físico, la evolución jurisprudencial, que hace parte de la normatividad vigente, en Europa, puntualmente en Francia, inició un proceso legislativo que enmarca el funcionamiento de la propiedad horizontal y que de hecho fue y es base de creación de leyes sobre la materia a nivel mundial; igualmente alrededor del mundo se generaron leyes para regular estas instituciones. Resaltamos algunos casos relevantes:

⁵ CUQ, Edouard. *Études sur les contrats de l'époque de la première dynastie babylonienne* (“*Nouvelle revue historique de droit français et étranger*”). 1910; p. 458 y 459. Citado por: PABÓN, Núñez Ciro. La propiedad de inmuebles divididos por pisos o departamentos. Bogotá: 3ra ed: Ediciones librería del profesional, 1990. P 115

⁶ ORTIZ PEREZ, Clímaco. Bogotá, 1968, 77 p, Tesis para optar por el título de Doctor de Derecho en Jurisprudencia. Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario. Facultad de Jurisprudencia.

En el reino Unido y Sudamérica podemos destacar los siguientes países:

2.2.1 Roma

La doctrina no ha sido unánime respecto a la existencia de la propiedad horizontal en el derecho romano. Una primera corriente sostiene que no obstante la rigidez del derecho romano y de su concepción restringida de la propiedad si sería viable sostener la existencia de este fenómeno en tal sistema jurídico y para ello , se cita el texto de Dionisio, de halicarnaso quien en su *antiquitatum Romanorum* reseña la experiencia de dos o más personas que previamente a la construcción de una casa habían acordado la repartición para cada uno de los pisos de manera independiente.⁷

Reafirma el anterior punto de vista, que debido al notorio crecimiento de Roma durante el último siglo de la República fue necesario aprovechar hasta el máximo el área disponible para construir, en aras de alojar debidamente a las numerosas familias que habitaban la capital del Imperio; tal situación llevó a la construcción de edificios llamados *insulae* y *domus*, en los cuales habitaron plebeyos y patricios respectivamente. Las *insulae* formaban grandes edificios de varios pisos divididos por planos horizontales, en los que se albergaba casi a la totalidad del a población⁸.

2.1.2 Francia

Como pionero en legislación de orden civil, gracias al código de Napoleón, que sigue vigente aunque con modificaciones propias de la evolución social, para el año de 1804 promulgada entre muchos otros el artículo 664, referente a la propiedad horizontal que en su aparte inicial dice: “Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, las reparaciones y construcciones, deberán sujetarse, a falta de reglas establecidas en los títulos, a las normas siguientes...”⁹

⁷ VISCO, Antonia. La disciplina giuridica delle case in dondominio. Cuarta Edición. Milano, 1953, p. 9 citado por PABÓN NUÑEZ. Ibid., P.22

⁸ Ibid.,p.23

⁹ ORTIZ, Op. cit., p. 6

2.1.3 Bélgica

Con el ánimo de mejorar situaciones adversas derivadas de un alza desmesurada en el costo de vida hacia el año de 1924, la propiedad horizontal resultó como una solución viable a este problema, “con lo cual se soluciona en mucho el problema de la falta de habitación”¹⁰

2.1.4 Alemania

Antes de la segunda guerra mundial este país no hacía ningún tipo de reconocimiento a la propiedad compartida sobre una misma cosa, solo hasta después de estos acontecimientos y ante la obvia destrucción de las grandes ciudades, se inició el reconocimiento de un sistema de propiedad diferencial en donde se distinguía por un lado el derecho permanente de vivienda y por otro lado la propiedad de la vivienda. En el pasar del tiempo el legislador ha tenido que evolucionar la reglamentación sobre el tema, no obstante como lo resalta Hernando Rivas Betancourt: “El derecho de superficie no podrá ser restringido a una parte de la edificación, especialmente a un piso”, lo que permite deducir que plenamente en Alemania no se da una figura de Propiedad Horizontal.¹¹

2.1.5 Brasil

Es uno de los casos notables de América, cuenta con una legislación con alto alcance en todos los temas que pudiera abarcar la propiedad horizontal, cabe anotar que hasta el año 1928 la división horizontal no era aprobada por la legislación Brasileña, a partir de ese año el decreto 5.481 entró a regular la materia y se complementa con apartes del código civil.

Argentina: Con una marcada influencia alemana, prohibía por tanto que las propiedades se dividieran por pisos, pero al igual que en otros casos las contingencias sociales, el aumento poblacional y el crecimiento inevitable de la necesidad por la propiedad horizontal, hace que para el año de 1948 se expida la

¹⁰ Ibit., p. 11

¹¹ TERREROS ARANGUREN, Camilo. Bogotá. 1985. 303p, Tesis para optar por el título de Abogado. Universidad Externado de Colombia. Facultad de Derecho.

ley Nacional 13.512, que deroga totalmente algunas normas anteriores y como lo señala Hernando Rivas Betancourt, “la nueva ley está inspirada en las legislaciones más modernas sobre la materia, especialmente en disposiciones italianas, uruguayas y chilenas”

Para algunos países de sur américa la definición de propiedad horizontal la definen de la siguiente forma:

2.1.6 Argentina

En Argentina¹², el artículo 2037 del nuevo Código Civil y Comercial define la propiedad horizontal como La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible. Dicho artículo viene a derogar a la antigua ley de Propiedad Horizontal que estaba vigente desde el 13 de octubre de 1948.¹³

2.1.7 Chile

La copropiedad inmobiliaria está regulada de la ley 19.537 de diciembre de 1997. Además, está regulada por el decreto número 46 del año 1998 y que vinieron a reemplazar a la ley 6.071 sobre propiedad horizontal.

Los copropietarios tienen un derecho de propiedad absoluto y exclusivo respecto de la unidad y son comuneros respecto a los bienes de dominio común (artículo 3 de la ley copropiedad). La propiedad individual va unida a la copropiedad porque por regla general los bienes de dominio común no pueden circular en forma independiente de la unidad, así se desprende del artículo 14 de la ley; este artículo

¹² RIVAS BETANCOURT, Hernando. Algunos Aspectos sobre la Propiedad Horizontal en Colombia. Bogotá. 1983. Estudio presentado para obtener el título de Doctor en Ciencias Económicas y Jurídicas. Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Económicas y Jurídicas.

¹³ Argentina) Dr. Osvaldo Loisi, *Todo Sobre Consorcios*, Ed. de la Fundación Liga del Consorcista, Buenos Aires, 2005, ISBN 987-22283-0-2 (

dispone que los derechos de cada propietario en los bienes de dominio común son inseparables del derecho de dominio exclusivo sobre la unidad, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia de dominio, en el gravamen o en el embargo de la respectiva unidad.

2.1.8 España

En el Derecho de España, la propiedad horizontal queda definida en el artículo 396 del Código civil, que afirma que los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute. De esta forma, la propiedad horizontal se define como un tipo especial de propiedad caracterizada por la coexistencia de dos derechos de propiedad distintos:

El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen fuera del espacio delimitado.¹⁴

La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes. El referido artículo 396 del Código Civil, enumera exhaustivamente una serie de elementos considerados comunes, si bien, como fundamenta la sentencia del Tribunal Supremo del 30-03-2007, dicha enumeración tiene un carácter meramente indicativo y abierto, y no de "numerus clausus". De esta manera, se menciona el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas,

¹⁴ (España) Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, *Sistema de Derecho Civil vol. III, Ed. Tecnos (7ª edición)*, Madrid, 2001, ISBN 84-309-3672-6

incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles. Además, este tipo de propiedad está regulado por una Ley especial, cual es la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que ha sido modificada por la Ley 8/1999 de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. La última modificación realizada sobre la Ley de Propiedad Horizontal ha sido el 26 de junio de 2013 mediante la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas.

2.1.9 Uruguay

Ley 10.751, modificativas y concordantes Si bien la definición de propiedad horizontal no difiere sustancialmente de la definición proporcionada por la ley argentina, en la práctica la propiedad horizontal Uruguaya es diferente. En Uruguay la copropiedad no cuenta con personería jurídica, de modo que en caso de ser necesario demandar "al edificio", habrá que demandar en forma individual a todos y cada uno de los copropietarios. En cuanto a su naturaleza jurídica, existen diferentes posiciones, de entre las cuales destacaremos las dos corrientes de pensamiento más relevantes: la teoría MONISTA, que entiende que la propiedad horizontal consagra una forma nueva y diferente de estar la cosa en propiedad, caracterizada por el ejercicio de un poder exclusivo y más intenso en las partes que se destinan al uso individual, y un poder compartido de acuerdo al valor real

de cada unidad, sobre los bienes afectados al uso común; y la teoría DUALISTA, que entiende que en la propiedad coexisten dos tipos de propiedad: la propiedad individual y la propiedad común.

2.1.10 Venezuela

La Propiedad Horizontal es una propiedad especial que se constituye exclusivamente sobre edificios divididos en apartamentos o locales que pueden ser aprovechados independientemente. La propiedad horizontal tiene como principal característica que en ella coexisten dos clases de derecho de propiedad. Un derecho de propiedad individual, sobre el apartamento o local, y un derecho de propiedad colectivo o de la comunidad que conforma el edificio, sobre las áreas comunes de toda la construcción.

En este tipo de construcciones, por mandato de la ley deberá haber un grupo de personas que dirijan la manera de administrar los gastos de mantenimiento del edificio. A este grupo se le llama Junta de Condominio.

También es bueno que sepamos que para que en un edificio exista legalmente la propiedad horizontal, previamente debe de haberse redactado y presentado en la oficina de registro inmobiliario un documento que se le llama Documento de Condominio que es el documento de la comunidad de ese edificio. En este documento se señala entre otras cosas, la intención del constructor del edificio de destinarlo a la venta por apartamentos o locales, se especifica qué uso se le va a dar a estos apartamentos o locales, se señalan las características de la construcción del edificio, su tamaño, número de pisos, cuántas personas conformarán la junta de condominio, etc. La base legal de la Propiedad Horizontal es la Ley de Propiedad horizontal 31 de octubre de 1991

2.2. HISTORIA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

En Colombia no existía una norma que hubiese desarrollado el régimen de propiedad por pisos; situación que era contraria a lo que ocurría en otros países, especialmente europeos, donde este tipo de normas había adquirido una importancia sin precedente; debido a los procesos que debieron iniciar en la reconstrucción de las ciudades después de las dos guerras mundiales que afrontan. En esa medida, los países europeos tuvieron la necesidad inmediata de establecer una normatividad que les permitiera resolver el sinnúmero de problemas jurídicos que surgieron en el periodo de postguerra.

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.¹⁵

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, en los que hacía 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 desplanificado e inorgánico, caracterizado

¹⁵ COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-782 de 2004. Magistrado Ponente: Rodrigo Uprimny Yepes.

por la presencia de grandes conglomerados alojados en la periferia de las ciudades, en condiciones de total precariedad, demandando servicios públicos domiciliarios y develando los rasgos caracterizadores de una profunda conflictividad social.

El gobierno nacional expidió un conjunto de normas orientadas a conjurar esta grave problemática social y con tales propósitos se expidió la Ley 182 de 1948¹⁶, que ciertamente, constituyó la matriz reglamentaria 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.

¹⁶ 3 *Ibíd.*, 152 *El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-2001*

2.2.1 Ley 182 de 1948

Así como el hombre, la ciencia la tecnología y la sociedad han evolucionado a través de la historia para mejorar la calidad de vida de la sociedad, en Colombia nace la necesidad de solucionar problemas relacionados especialmente con el déficit de vivienda después del bogotazo del 9 de abril de 1948 cuando fue asesinado el líder liberal Jorge Eliécer Gaitan en la capital de la república, Ese asesinato provocó en las principales ciudades, especialmente en Bogotá, una revuelta que tuvo grandes costos en vidas humanas, e inmensos daños de consideración en sus edificaciones y en su entorno urbanístico, Fue precisamente en ese contexto de violencia política, y en uno de los hechos más trágicos de la historia política colombiana, Frente a este punto, la Corte Constitucional en sentencia de 2002, manifestaba lo siguiente : (...) *“El régimen de propiedad horizontal surgió como una necesidad social producto de los sucesos del 9 de abril de 1948, que llevaron a la expedición de la Ley 182 de 1948, para asegurar el acceso a la propiedad inmueble a un mayor número de personas. El artículo 2° de ese cuerpo normativo estableció que un inmueble podía ser separado en unidades independientes, de manera tal que un propietario podía ser considerado dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero en los bienes afectados al uso colectivo”*¹(...)

Hasta 1948, en Colombia no existía una norma que hubiese desarrollado el régimen de propiedad por pisos Fue entonces cuando el 21 de abril de 1948 el gobierno expidió el Decreto 1286 reglamentada por los decretos 1335 de 1959, 144 de 1968, y 107 de 1983, derogados por el decreto 1365 de 1986, que se convirtió en diciembre del mismo año en la Ley 182 con el título: "Sobre el régimen de propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio", dando así nacimiento a la propiedad horizontal en Colombia, donde se expresa en El artículo 1° de la Ley 182 de 1948¹⁷, al respecto disponía: *“Los diversos pisos de un edificio, y los departamentos en que se divida cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley. El título podrá considerar como piso o departamento los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos y departamentos”*.

¹⁷ www.mintic.gov.co-portal-articles-36.

La propiedad horizontal es el régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados de un terreno o edificio.

Se llama horizontal porque hasta 1948, quien era propietario de un terreno, era asimismo dueño de todo lo plantado y edificado sobre él, sin limitaciones espaciales, es decir, teóricamente, hasta el cielo, La ley de propiedad horizontal permite segregar dicho espacio de modo que todo lo que se construye sobre el terreno en diversos planos horizontales pueda ser de propiedad de otras personas además del terreno, pero Tras el antecedente histórico ocurrido en los hechos del 9 de abril, la Corte Constitucional, en una de sus sentencias de constitucionalidad, expresa que: (...) *“había que solucionar, en forma rápida, el problema de vivienda de quienes se habían quedado sin ella, lo que, aunado al momento social por el que estaba pasando Colombia, que se traducía en la llegada a las ciudades de inmensos números de personas que vivían en el campo, fueron factores que contribuyeron a generar una gran presión por la tierra urbana, y buscar la manera de que con la menor utilización de la misma, se beneficiara el mayor número de personas. Además, aprovechando la reducción de costos de construcción que se deriva de esta clase de soluciones de vivienda, en comparación con las individuales y aisladas”* (...).³

2.2.2 Ley 16 de 1985

Posteriormente fue expedida la Ley 16 de 1985¹⁸, 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.

Después la LEY 16 DE 1985. Nace con el paso del tiempo por la necesidad de reformar, adicionar, y complementar la ley 182 de 1948 con el fin de subsanar sus desventajas y de regular nuevas situaciones presentadas con el avance de la

¹⁸ www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?j=3432

sociedad. Esta ley igualmente fue reglamentada por el decreto 1365 de 1986¹⁹. Esta Ley generó un paralelismo puesto que en su Art. 10 daba la posibilidad al propietario o propietarios de los inmuebles, de someterse según su voluntad a sus lineamientos o someterse exclusivamente a los postulados de la Ley 182, haciendo entonces alternativa la aplicación de ambas legislaciones. Algunas de las innovaciones de esta ley fueron: El concepto de PH. Define en su artículo 1 lo siguiente

” la llamada propiedad horizontal que se rige por las normas de la ley 182 de 1948 y del presente estatuto es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble, y sujeta las áreas de éste destinadas al uso común de todos o parte de los propietarios de aquellas al dominio de la persona jurídica que nace conforme a las disposiciones de la ley ”.

Algunos de los autores no estuvieron de acuerdo ya que tal definición sería contraria a la esencia misma de la institución la cual pretendía que las áreas comunes fueran administradas por la persona jurídica. Esta ley 16 de 1985 , consagró la diferencia con la ley 182 de 1948, ya que marcó y separó las unidades residenciales individuales de las áreas comunes las cuales ahora le pertenecían a la persona jurídica por mandato de ley. Artículo 3. Consagró que “una vez constituida legalmente la propiedad horizontal, forma una persona jurídica, distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados, esta persona no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común, y en general ejercer la administración y manejo de los bienes comunes de los propietarios en relación con el mismo ”.

Al parecer la finalidad al crear este ente era resolver los inconvenientes y vacíos que presentaba la ley 182 de 1948, la cual otorgaba a la persona jurídica toda representación de los bienes de uso o servicio común. Este régimen fue altamente cuestionado en la titularidad de los bienes comunes en cabeza de la persona jurídica, porque no se lograba entender ni explicar a qué título eran transferidos

¹⁹ www.alcaldiabogota.gov.co-Norma1

dichos bienes a este ente. Según el código civil colombiano, “la adquisición de todo derecho real requiere la presencia de dos fuerzas: el título y el modo . El título es el acto o hecho jurídico que da origen o que sirve de antecedente para la adquisición del derecho real, mientras que el modo es la forma de ejecutar el título. Analizando lo anterior es claro el problema que representaba la ley 16 de 1985, ya que jurídicamente no había antecedentes ni justificación para la radicación de bienes comunes en el patrimonio de la persona jurídica, lo que para muchos constituye un desconocimiento arbitrario por parte del legislador de toda la estructura del código civil colombiano relativa al título y el modo como requisito para la transferencia del derecho de dominio.

Por otro lado, esta ley 16 de 1985, se refería a la Asamblea General como órgano de dirección de la persona jurídica que se creaba por la ley y no de copropietarios como en la ley 182 de 1948 que desaparecen por sustracción de materia y a la administrador que tendría a la luz el artículo 30 del decreto 1365 la representación legal de la persona jurídica relación con los bienes de servicio de uso común.

2.2.3 Ley 675 del 3 de agosto de 2001

La ley 675 del 3 de agosto de 2001 viene a ordenar bajo un solo régimen la actividad de la propiedad horizontal e incorpora en una sola persona los derechos individuales exclusivos y los comunes e inseparables de estos. La institución así surgida es una persona jurídica de derecho privado cuyas actividades tienen que desarrollarse con propósitos puramente sociales, lo que las enmarca dentro de las organizaciones civiles sin ánimo de lucro, con obligaciones de tipo contable y tributario señaladas por la ley para las entidades así creadas ya que las diversas inconsistencias y vacíos que generaron las leyes que antecederon a la actual y ante la inminente necesidad de implementar una nueva regulación sobre la propiedad Horizontal en Colombia, que se adaptara a los cambios y exigencias sociales que habían surgido a través del tiempo como consecuencia del desarrollo en centros comerciales, centros de negocios, conjuntos residenciales, etc. Todas estas circunstancias fueron razones suficientes para que el Gobierno Nacional por iniciativa del Ministerio Económico y Social y con la colaboración de los distintos gremios y sectores de la Sociedad, presentará al Congreso el proyecto de Ley 136 de 1999, para regular el régimen de propiedad horizontal, el cual fue concebido con tres (3) finalidades fundamentales:

1. Dotar al País de un marco jurídico claro en el tema de la propiedad horizontal de acuerdo con las actuales tendencias urbanísticas y consecuentes con las futuras evoluciones que pudieran presentarse.
2. Acabar con la dispersión normativa y la diversidad de regímenes existentes hasta el momento, subsanando los inconvenientes que cada uno de ellos presentaba.
3. Regular los edificios o conjuntos comerciales llenando los vacíos existentes, de manera que se facilitara el desarrollo de actividades comerciales e industriales dentro del marco de seguridad jurídica requerido.

4. Este proyecto de Ley fue aprobado por el Senado de La República y por la Cámara de Representantes, llegando a convertirse, con algunas modificaciones en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001.

2.3 DEFINICIÓN E IMPORTANCIA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La definición de propiedad horizontal la da el artículo 1º de la Ley 675 de 2.001, al señalar esta como una forma especial de dominio, en la que concurren derechos de propiedad exclusivos sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella. La definición deja implícitos los derechos a la propiedad privada por medio de los cuales el propietario de una unidad privada puede usarla, disponer de ella, con las limitaciones que le impone el reglamento de propiedad horizontal, o sea las normas que rigen la propiedad horizontal y con las garantías que señala la Ley para la propiedad privada, en cuanto a enajenar, gravar, o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, además de implicar un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad.

Una definición de propiedad horizontal que se consagra en la exposición de motivos de la Ley 49 de 1960²⁰, de España, citada por Pérez Eduardo en Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, la define como "la concurrencia de una colectividad de personas en la titularidad de derechos que, sin perjuicio de su sustancial individualización, recaen sobre fracciones de un mismo edificio y dan lugar a relaciones de independencia que afectan a los respectivos titulares." Lo anterior para mostrar los derechos sobre unos bienes comunes sin perjuicio de las acciones sobre las unidades privadas que conforman la copropiedad.

²⁰ AGENCIA ESTATAL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO. Ley 49 de 1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. (En línea). <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1960-10906>. (Citado en 27 de marzo de 2016).

La propiedad horizontal, en resumen se refiere a una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y sujeta las áreas de éste destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquellas al dominio de la propiedad horizontal como persona jurídica.

2.3.1 LA PROPIEDAD HORIZONTAL SE CARACTERIZA POR LO SIGUIENTE:

- Forma de Dominio sobre inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal: Se refiere a la propiedad que ejerce una persona sobre un bien específico y los derechos que comparte con otros propietarios sobre la titularidad del dominio de los llamados bienes comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tienen sobre los bienes privados.
- Régimen de Propiedad Horizontal: se refiere al sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un Edificio o conjunto construido o por construirse, el cual está señalado en la Ley 675 de 2.001.
- Reglamento de Propiedad Horizontal: se refiere al estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.
- Salida a la vía pública: característica señalada en la Ley 182 de 1948, la cual se refiere a la salida a la vía pública directamente, por medio de un pasaje común o área destinada al uso común.
- Coexistencia de Bienes: se refiere a la existencia de bienes privados y comunes destinados, estos últimos, al uso o servicio común de la unidad privada o de la copropiedad.
- Existencia de Bienes Comunes: Se refiere las partes del edificio o conjunto pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados que conforman el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, que por su naturaleza o destino facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los

bienes de dominio particular. Estos pueden ser esenciales, no esenciales y de uso exclusivo.

- Derechos de los propietarios sobre los bienes comunes: existen, además de los derechos propios de la propiedad privada, derechos porcentuales de los propietarios sobre los bienes comunes, los cuales definen la participación en la asamblea y en el pago de expensas comunes necesarias, además de los derechos que se derivan tales como la circulación y derechos similares sobre los cuales ejerce su dominio la comunidad, constituida como persona jurídica.
- Obligaciones para el propietario: se refiere a las obligaciones señaladas en las leyes y en el reglamento del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, tendientes que este tipo de dominio cumpla con los objetivos para los cuales fue creado. Estas obligaciones se refieren al cumplimiento de los deberes establecidos por la ley y el reglamento de la copropiedad, tales como el aporte de expensas comunes necesarias, el mantenimiento y destinación adecuado de la unidad privada, entre otros.
- Limitaciones al ejercicio de la propiedad: Diferente a las limitaciones para ejercer el derecho a la propiedad privada, se refiere a las limitaciones que tiene un propietario de una unidad privada con el fin de conservar la armonía, garantizar la seguridad y la convivencia pacífica, incluye la restricción a la destinación que se le otorgue al inmueble.

3. PROPIEDAD HORIZONTAL POR LOCALIDADES EN BOGOTÁ D.C

De acuerdo con el censo inmobiliario realizado por catastro hasta el año 2015, se demuestra la cantidad de predios que existen por localidad y su respectivo destino.

La propiedad horizontal en Bogotá es un sector con un componente territorial, salvo la localidad de Sumapaz, las demás localidades cuentan con predios bajo generar procesos de densificación y compactación en la lógica del desarrollo sostenible.

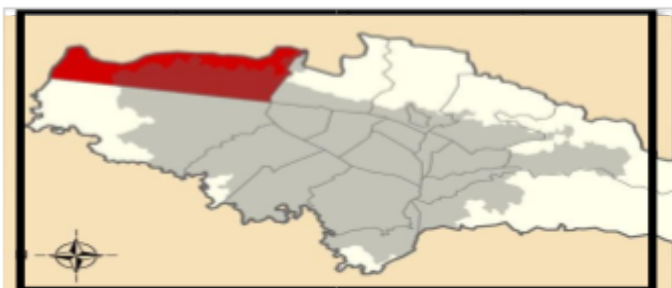
Los procesos de crecimiento y dispersión urbana que están presentando las ciudades latinoamericanas y entre ellas Bogotá se evidencian en los conjuntos residenciales, unifamiliares o multifamiliares y centros comerciales los cuales pueden ser referentes de seguridad, homogeneidad y calidad de vida.

En este orden la propiedad horizontal es mucho más que un régimen de propiedad en sí mismo, es un modelo de ciudad que va tomando cada vez más fuerza debido a la gran demanda que están teniendo las ciudades. En la propiedad horizontal no solo concurren derechos sobre los bienes privados y comunes, sino que además acontecen la cotidianidad de las personas que conforman la copropiedad, por esta razón la debemos entender como una forma de organización en un escenario de desarrollo de las subjetividades de los individuos, en donde se resalta o debe primar el bienestar, la convivencia y la armonía que deben primar sobre los intereses particulares.

3.1 LOCALIDAD DE USAQUÉN

La localidad de Usaquén, se encuentra ubicada al nororiente de la ciudad de Bogotá D.C, en su zona se encuentra un sector de los Cerros Orientales de la ciudad, que colinda con el municipio de La Calera. Según el censo realizado se evidencia que en la localidad de Usaquén hay un total de **303.799** predios

catalogados como propiedad horizontal. Este valor está distribuido de la siguiente manera:



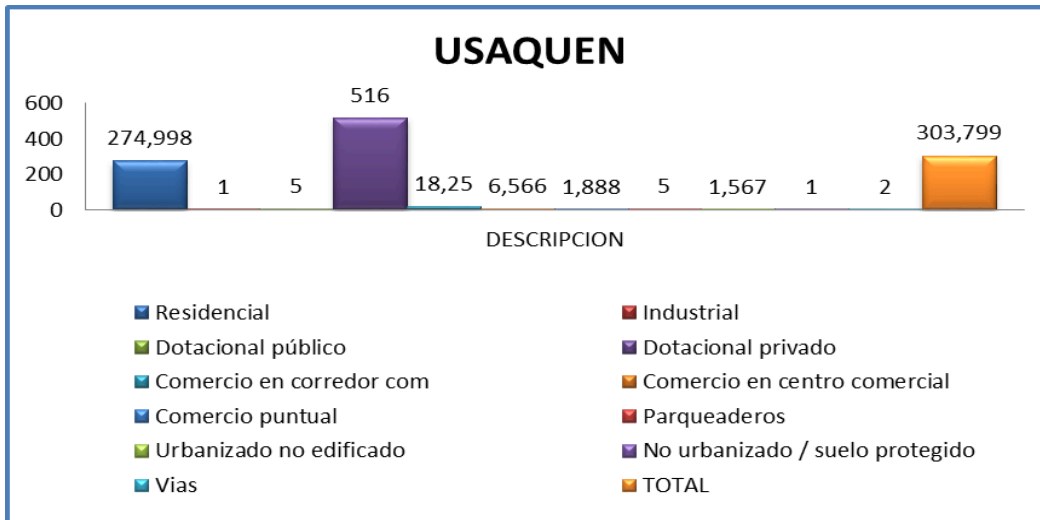
Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/Usaquén>

Tabla 1. Destino de la Propiedad Horizontal en la localidad de Usaquén

Localidad	Descripción	Número Predios
Usaquén	Residencial	274,998
Usaquén	Industrial	1
Usaquén	Dotacional público	5
Usaquén	Dotacional privado	516
Usaquén	Comercio en corredor com	18,25
Usaquén	Comercio en centro comercial	6,566
Usaquén	Comercio puntual	1,888
Usaquén	Parqueaderos	5
Usaquén	Urbanizado no edificado	1,567
Usaquén	No urbanizado / suelo protegido	1
Usaquén	Vías	2
TOTAL		303,799

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 1. Distribución Propiedad Horizontal Localidad Usaquén



Fuente: Los autores.

Como se puede observar en la gráfica 1 en la localidad de Usaquén es mayor la propiedad; dotacional privado con un 62%, la propiedad residencial con un 33%, comercio en corredor comercial en un 2% y dotacional público, comercio en centro comercial y parqueaderos con el 1% por lo cual podemos afirmar que la mayoría de la propiedad horizontal en esta localidad es dotacional.

3.2 LOCALIDAD DE CHAPINERO

La localidad de Chapinero, se encuentra ubicada al nororiente de la ciudad. Está subdividida en tres grandes sectores: Chapinero (barrio), el Lago y el Chico. En Chapinero hay un total de **157.115** predios de propiedad horizontal los cuales se encuentran divididos por destino de la siguiente manera:

Imagen 2. Localidad de Chapinero



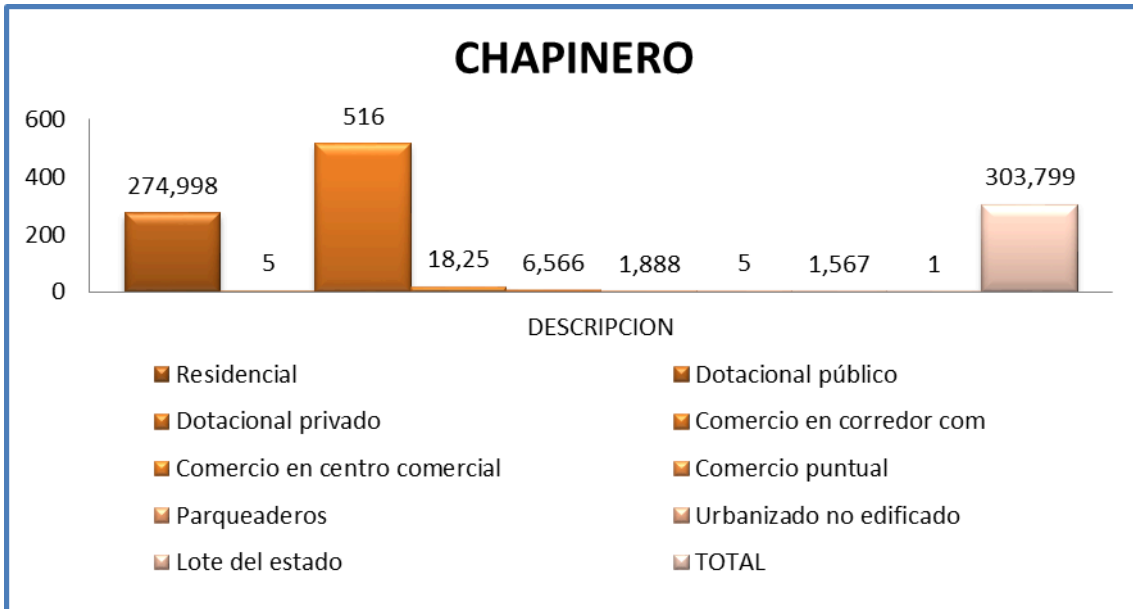
Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/Chapinero>

Tabla 2. Destino de la Propiedad Horizontal en la localidad de Chapinero

Localidad	Descripción	Número Predios
Chapinero	Residencial	274,998
Chapinero	Dotacional público	5
Chapinero	Dotacional privado	516
Chapinero	Comercio en corredor com	18,25
Chapinero	Comercio en centro comercial	6,566
Chapinero	Comercio puntual	1,888
Chapinero	Parqueaderos	5
Chapinero	Urbanizado no edificado	1,567
Chapinero	Lote del estado	1
TOTAL		303,799

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 2. Distribución Propiedad Horizontal Localidad Chapinero



Fuente: Los autores

Como se puede observar en la gráfica 2 en la localidad de chapinero es mayor la propiedad; dotacional privado con un 62%, la propiedad residencial con un 33%, comercio en corredor comercial en un 2% y dotacional público, comercio en centro comercial y parqueaderos con el 1% por lo cual podemos afirmar que la mayoría de la propiedad horizontal en esta localidad es dotacional y presenta una alta similitud con la localidad de Usaquén.

3.3 LOCALIDAD DE SANTA FE

La localidad de Santa Fe, esta forma el centro tradicional y colonial de la ciudad compartiéndola con La Candelaria. La localidad tiene una parte rural correspondiente a los Cerros Orientales de Monserrate y Guadalupe.

Esta localidad tiene un total de **43.880** predios de propiedad horizontal clasificados de la siguiente manera:

Imagen 3. Localidad de santa fe



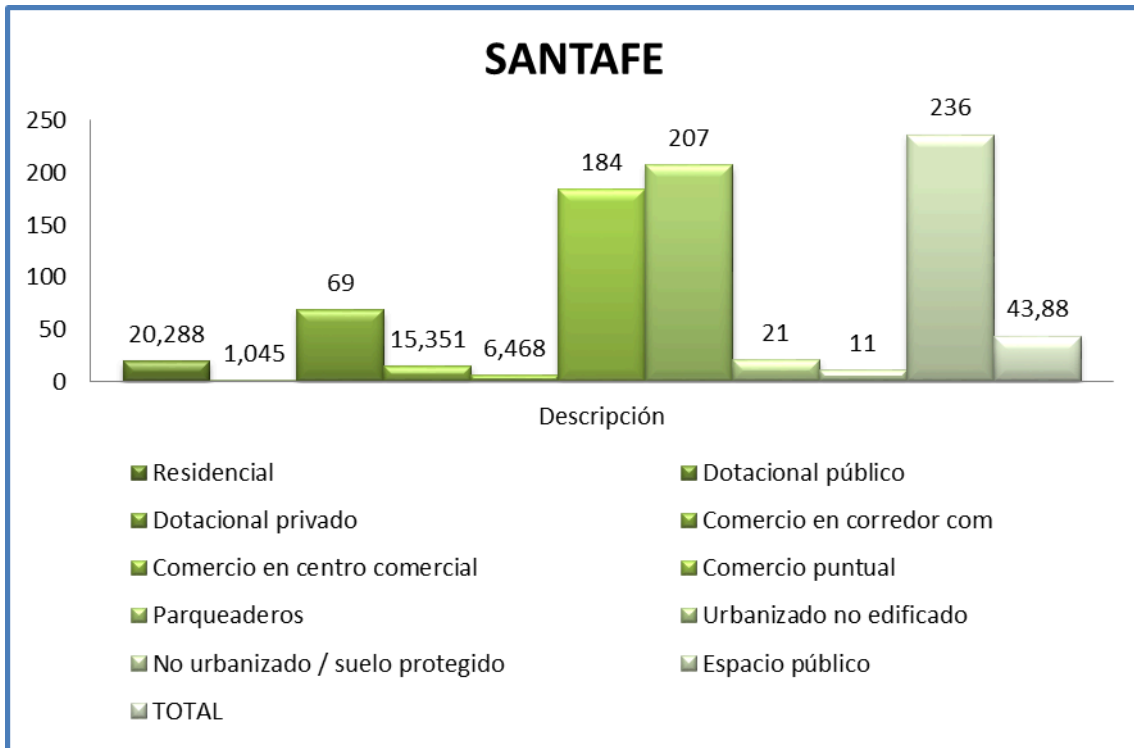
Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/Santafé>

Tabla 3. Destino de la Propiedad Horizontal en la Localidad de Santa Fe

Localidad	Descripción	Número Predios
Santa Fe	Residencial	20,288
Santa Fe	Dotacional público	1,045
Santa Fe	Dotacional privado	69
Santa Fe	Comercio en corredor com	15,351
Santa Fe	Comercio en centro comercial	6,468
Santa Fe	Comercio puntual	184
Santa Fe	Parqueaderos	207
Santa Fe	Urbanizado no edificado	21
Santa Fe	No urbanizado / suelo protegido	11
Santa Fe	Espacio público	236
TOTAL		43,880

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 3. Distribución Propiedad Horizontal Localidad Santa Fe



Fuente: Los autores

Como podemos evidenciar en la gráfica 3 tenemos en primer lugar el espacio público con un 31%, parqueaderos con un 27%, comercio puntual con un 24%, dotacional privado con un 9%, residencial y urbanizado no edificado con un 3% y comercio en centro comercial y no urbanizado con el 1% por lo cual se puede afirmar que el espacio público es de gran importancia en esta localidad

3.4 LOCALIDAD DE SAN CRISTÓBAL

La localidad de San Cristóbal, se encuentra ubicada al suroriente de la ciudad, incluyendo una parte urbana y una extensión rural en los Cerros Orientales.

La localidad de San Cristóbal posee un total de **21.340** predios de propiedad horizontal, los cuales están destinados de la siguiente manera:

Imagen 4. Localidad de San Cristóbal



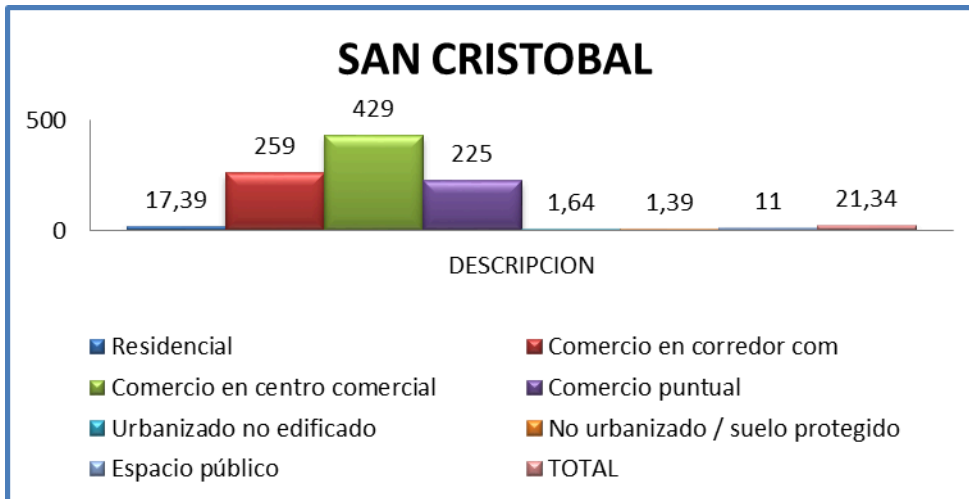
Fuente: http://es.wikipedia.org/wiki/San_Cristóbal

Tabla 4. Destino de la Propiedad Horizontal de la localidad de San Cristóbal

Localidad	Descripción	Número Predios
San Cristóbal	Residencial	17,39
San Cristóbal	Comercio en corredor com	259,00
San Cristóbal	Comercio en centro comercial	429,00
San Cristóbal	Comercio puntual	225,00
San Cristóbal	Urbanizado no edificado	1,64
San Cristóbal	No urbanizado / suelo protegido	1,39
San Cristóbal	Espacio público	11,00
TOTAL		21,340

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 4. Distribución Propiedad Horizontal Localidad San Cristóbal



Fuente: Los autores

Como podemos evidenciar en la gráfica 4 tenemos la propiedad comercio en centro comercial con un 45%, comercio en corredor comercial 27%, comercio puntual 24%, residencial 2% y espacio público 1% por lo cual se puede afirmar que en la localidad de San Cristóbal es más común la propiedad comercial en general.

3.5 LOCALIDAD DE USME

La localidad de Usme, se encuentra ubicada al suroriente de la ciudad.

La población de Usme se encuentra separada del casco urbano de la ciudad de Bogotá, la localidad incluye varios barrios del sur de la ciudad, además de la población y de extensas zonas rurales.

Usme tiene un total de **21.449** predios de propiedad horizontal clasificados por destino así:

Imagen 5. Localidad de Usme



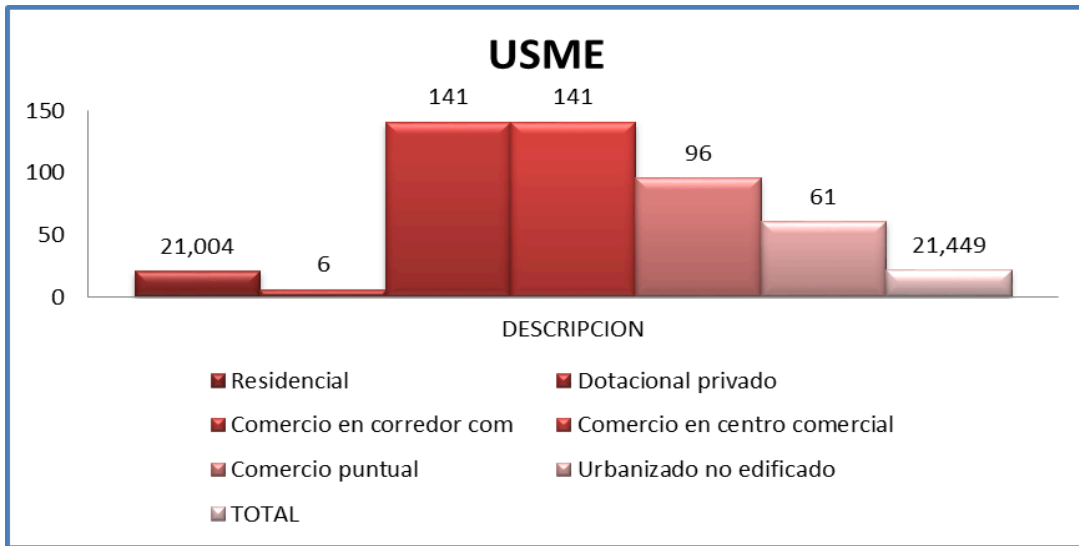
Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/Usme>

Tabla 5. Destino de la Propiedad Horizontal en la localidad de Usme

Localidad	Descripción	Número Predios
Usme	Residencial	21,004
Usme	Dotacional privado	6
Usme	Comercio en corredor com	141
Usme	Comercio en centro comercial	141
Usme	Comercio puntual	96
Usme	Urbanizado no edificado	61
TOTAL		21,449

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 5. Distribución Propiedad Horizontal Localidad Usme



Fuente: Los autores

Como podemos evidenciar en la gráfica 5 tenemos la propiedad comercio en centro comercial, comercio en corredor comercial con un 30%, comercio puntual 21%, urbanizado no edificado 13% residencial 5% y dotacional privado 1% por lo cual se puede afirmar que en la localidad de Usme es más común la propiedad comercial en general al igual que en la localidad de San Cristóbal y la parte residencial y dotacional privado se encuentran en baja proporción.

3.6 LOCALIDAD DE TUNJUELITO

La localidad de Tunjuelito, se encuentra ubicada al sur de la ciudad. Tunjuelito está compuesta por un total de 12.771 predios catalogados en propiedad horizontal.

Imagen 6. Localidad de Tunjuelito



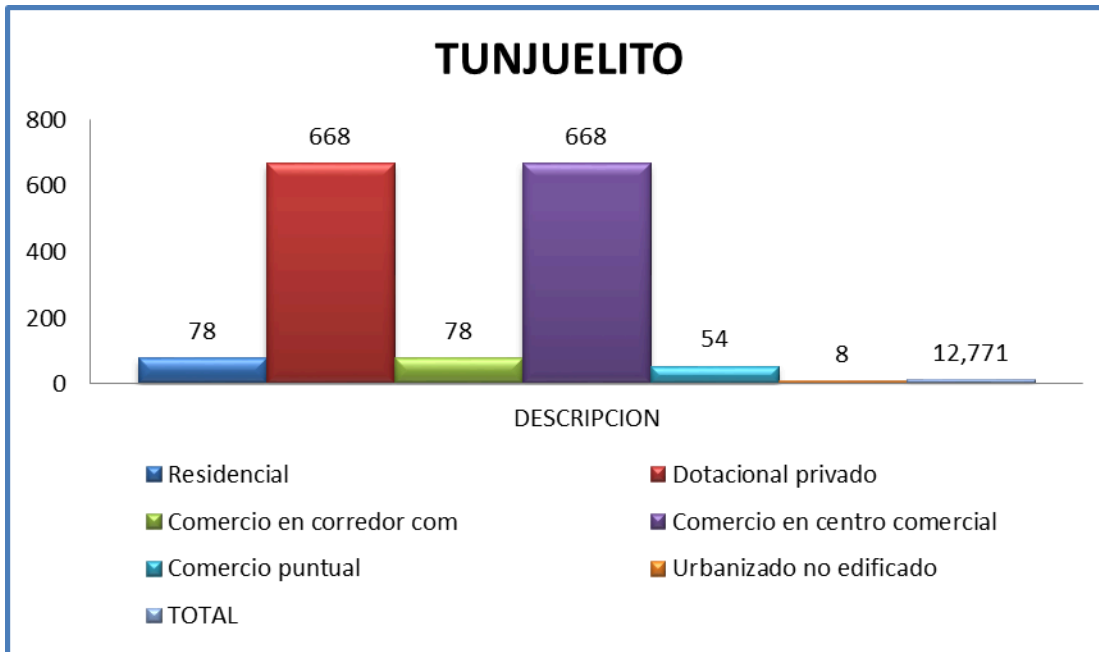
Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/Tunjuelito>

Tabla 6. Destino de la Propiedad Horizontal en la localidad de Tunjuelito

Localidad	Descripción	Número Predios
Tunjuelito	Residencial	78
Tunjuelito	Dotacional privado	668
Tunjuelito	Comercio en corredor com	78
Tunjuelito	Comercio en centro comercial	668
Tunjuelito	Comercio puntual	54
Tunjuelito	Urbanizado no edificado	8
TOTAL		12,771

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 6. Distribución Propiedad Horizontal Localidad Tunjuelito



Fuente: Los autores

Como podemos evidenciar en la gráfica 6 tenemos la propiedad comercio en centro comercial, dotacional privado con un 43%, comercio en corredor comercial, residencial con un 5%, comercio puntual 3% y urbanizado no edificado 1% por lo cual se puede afirmar que en la localidad de Tunjuelito la propiedad horizontal es mixta con respecto a la dotacional privada y comercio en centro comercial ya que se encuentran en iguales proporciones.

3.7 LOCALIDAD DE BOSA

La Localidad de Bosa, se encuentra ubicada al suroccidente de la ciudad. Bosa tiene un total de **70.796** en propiedad horizontal distribuidos así:

Imagen 6. Localidad de Bosa



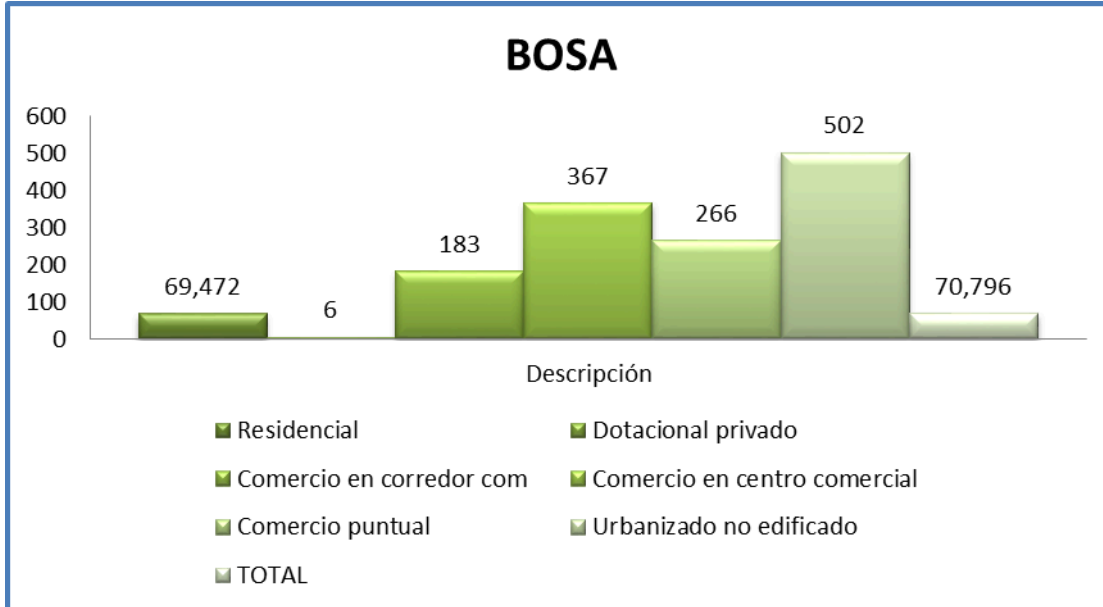
Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/Bosa>

Tabla 7. Destino de la Propiedad Horizontal en la localidad de Bosa

Localidad	Descripción	Número Predios
Bosa	Residencial	69,472
Bosa	Dotacional privado	6
Bosa	Comercio en corredor com	183
Bosa	Comercio en centro comercial	367
Bosa	Comercio puntual	266
Bosa	Urbanizado no edificado	502
TOTAL		70,796

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 7. Distribución Propiedad Horizontal Localidad de Bosa



Fuente: Los autores

Como podemos evidenciar en la gráfica 7 tenemos la propiedad urbanizado no edificado con 36%, comercio en centro comercial 26%, comercio puntual 19%, comercio en corredor comercial 13% y residencial 5%, se puede concluir que en la localidad de Bosa es mayor la propiedad urbanizada pero que aún no está edificada en su totalidad y que tiene un % importante en la propiedad comercial.

3.8 LOCALIDAD DE KENNEDY

La localidad de Kennedy, se encuentra ubicada al suroccidente de la ciudad. Kennedy tiene un total de **105.807** predios denominados en la categoría de propiedad horizontal. Divididos por destino así:

Imagen 8. Localidad de Kennedy

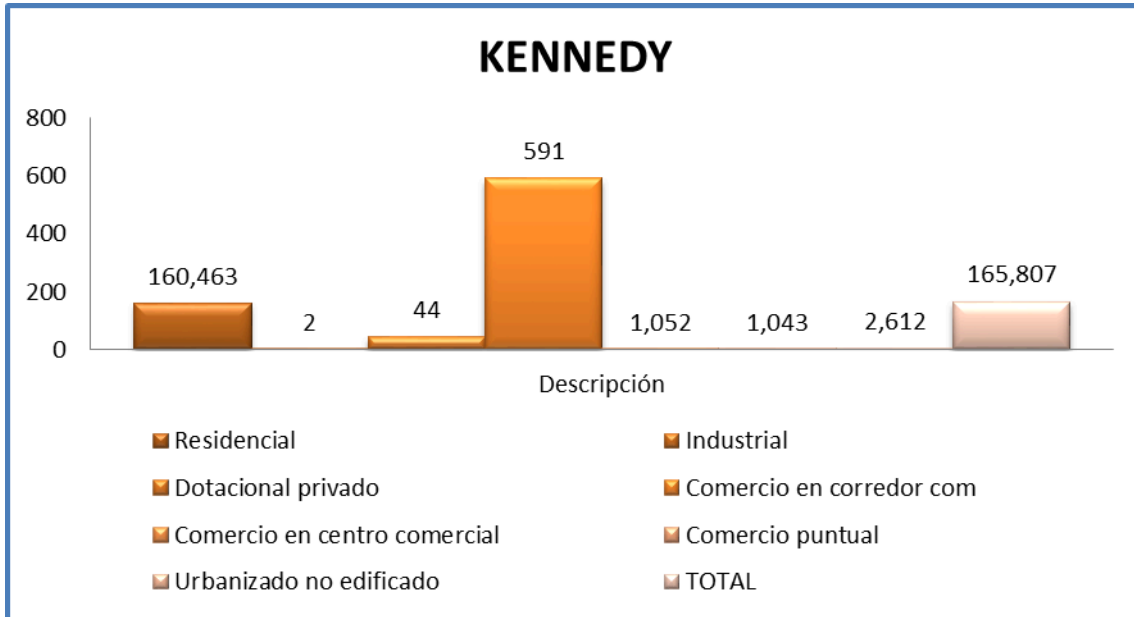


Tabla 8. Destino de la Propiedad Horizontal en la localidad de Kennedy

Localidad	Descripción	Número Predios
Kennedy	Residencial	160,463
Kennedy	Industrial	2
Kennedy	Dotacional privado	44
Kennedy	Comercio en corredor com	591
Kennedy	Comercio en centro comercial	1,052
Kennedy	Comercio puntual	1,043
Kennedy	Urbanizado no edificado	2,612
TOTAL		165,807

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 8. Distribución Propiedad Horizontal Localidad de Kennedy



Fuente: Los autores

Como podemos evidenciar en la gráfica 8 tenemos con un muy alto porcentaje al comercio en corredor comercial con 74% residencial 20% dotacional privado 5% y los demás conforman el 1%. Por lo tanto se puede afirmar que en esta localidad hay un alto flujo comercial.

3.9 LOCALIDAD DE FONTIBÓN

Fontibón es la localidad que se encuentra ubicada al occidente de la ciudad. Posee un total de **116.540** predios de propiedad horizontal. Clasificados por destino de la siguiente manera:

Imagen 9. Localidad de Fontibón



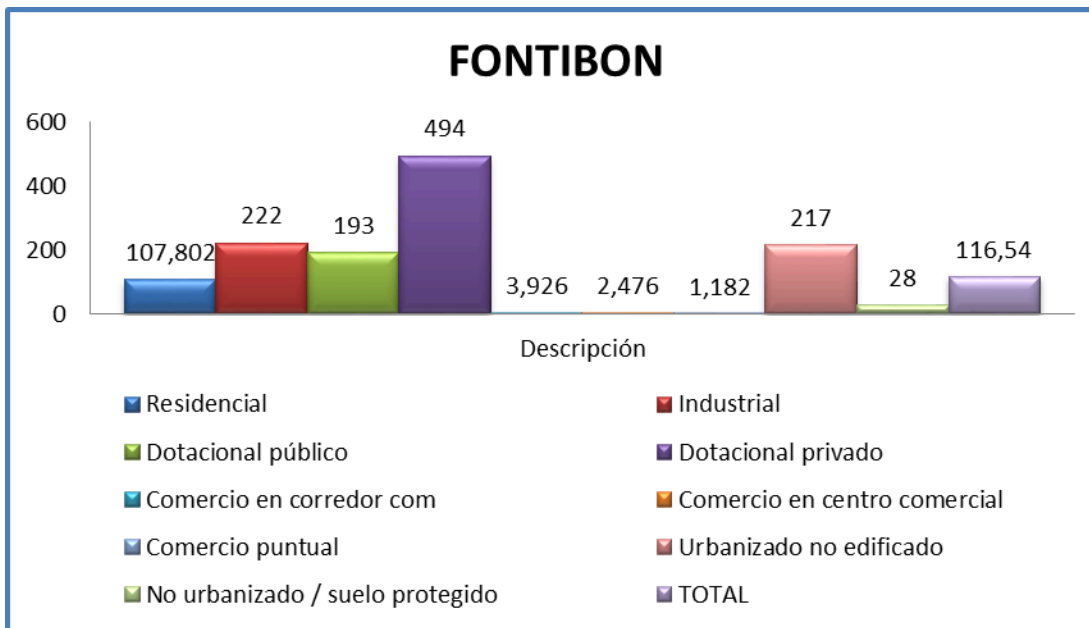
Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/Fontibón>

Tabla 9. Destino de la Propiedad Horizontal en la localidad de Fontibón

Localidad	Descripción	Número Predios
Fontibón	Residencial	107,802
Fontibón	Industrial	222
Fontibón	Dotacional público	193
Fontibón	Dotacional privado	494
Fontibón	Comercio en corredor com	3,926
Fontibón	Comercio en centro comercial	2,476
Fontibón	Comercio puntual	1,182
Fontibón	Urbanizado no edificado	217
Fontibón	No urbanizado / suelo protegido	28
TOTAL		116,540

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 9. Distribución Propiedad Horizontal Localidad de Fontibón



Fuente: Los autores

Como podemos evidenciar en la gráfica 9 la propiedad dotacional privado tiene un 39%, industrial, urbanizado no edificado 17%, dotacional público 15%, residencial 8%, no urbanizado 2% y los demás conforman el 1%. Por lo tanto se puede concluir que la propiedad dotacional tiene un 54% de esta localidad.

3.10 LOCALIDAD DE ENGATIVÁ

Engativá es la localidad que se encuentra ubicada al noroccidente de la ciudad. Engativá se ubica en una zona relativamente plana de la sabana de Bogotá.

Tiene un total de **110.729** predios de propiedad horizontal, distribuidos así:

Imagen 10. Localidad de Engativá



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

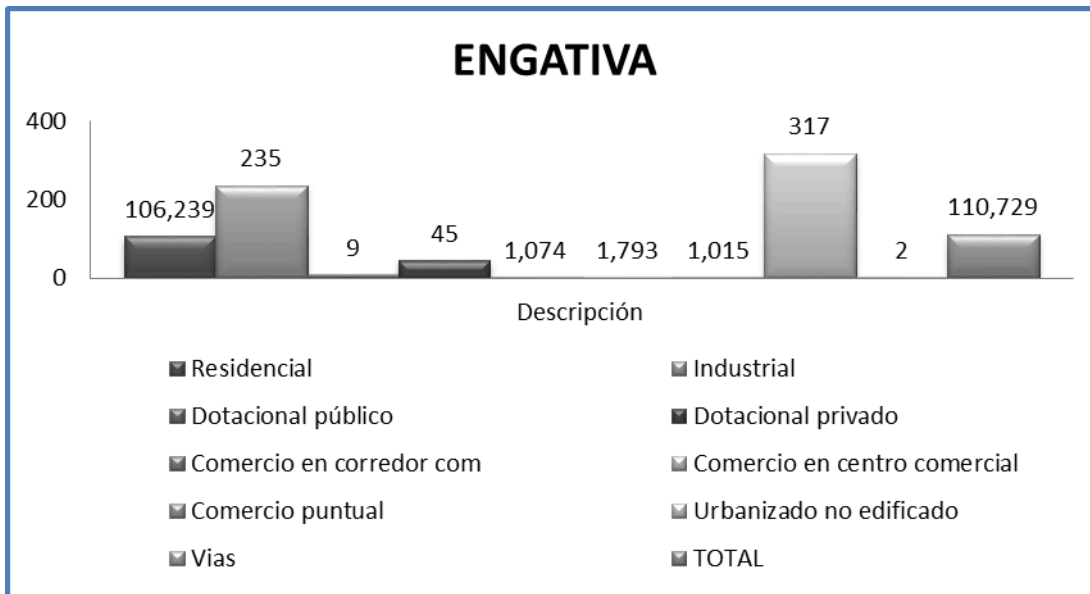
Tabla 10. Destino de la Propiedad Horizontal en la localidad de Engativá

Localidad	Descripción	Número Predios
Engativá	Residencial	106,239
Engativá	Industrial	235
Engativá	Dotacional público	9
Engativá	Dotacional privado	45
Engativá	Comercio en corredor com	1,074
Engativá	Comercio en centro comercial	1,793
Engativá	Comercio puntual	1,015
Engativá	Urbanizado no edificado	317

Engativá	Vías	2
TOTAL		110,729

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 10. Distribución Propiedad Horizontal Localidad de Engativá



Fuente: Los autores

Como podemos evidenciar en la gráfica 10 la propiedad urbanizada no edificada cuenta con 44%, industrial 33%, residencial 15%, dotacional privado 6%, dotacional público 1% y los demás tienen el 1% restante. Por lo cual podemos concluir que la propiedad está urbanizada pero aún no ha sido edificada en su totalidad, pero que además es una localidad en desarrollo de la industria.

3.11 LOCALIDAD DE SUBA

Suba es la localidad que se encuentra ubicada al noroccidente de la ciudad.

Geográficamente, el territorio presenta zonas verdes, sobre todo en los cerros de Suba y La Conejera. Tiene en total de 355.824 predios de propiedad horizontal, los cuales se distribuyen de la siguiente forma:

Imagen 11. Localidad de Suba



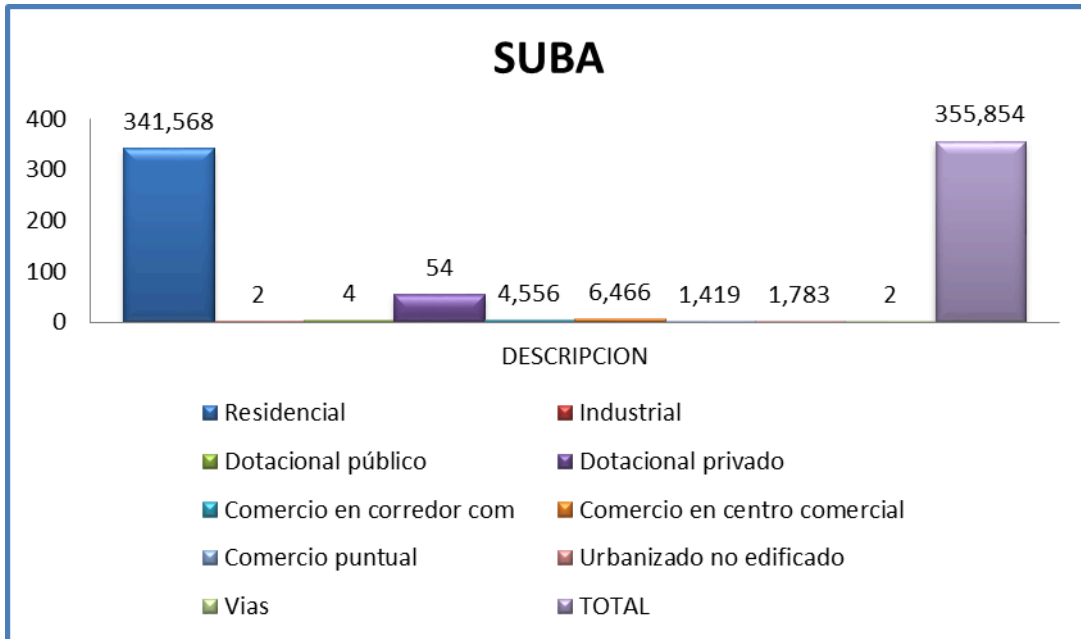
Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/Suba>

Tabla 11. Destino de la Propiedad Horizontal en la localidad de Suba

Localidad	Descripción	Número Predios
Suba	Residencial	341,568
Suba	Industrial	2
Suba	Dotacional público	4
Suba	Dotacional privado	54
Suba	Comercio en corredor com	4,556
Suba	Comercio en centro comercial	6,466
Suba	Comercio puntual	1,419
Suba	Urbanizado no edificado	1,783
Suba	Vías	2
TOTAL		355,854

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 11. Distribución Propiedad Horizontal Localidad de Suba



Fuente: Los autores

Como podemos evidenciar en la gráfica 11 la propiedad residencial tiene un muy alto porcentaje ya que cuenta con un 82%, dotacional privado 13%, comercio en centro comercial 2% dotacional público, comercio en corredor comercial 1% los demás conforman 1% restante. Por lo cual podemos afirmar el en esta localidad es más común la propiedad residencial.

3.12 LOCALIDAD DE BARRIOS UNIDOS

Barrios Unidos es la localidad que se encuentra en el norte de la ciudad. Es una localidad completamente urbana y se caracteriza por ser un área de pequeña industria además de un importante centro de comercio y servicios. Tiene un total de **29.016** en propiedad horizontal dividida así:

Imagen 12. Localidad de Barrios Unidos



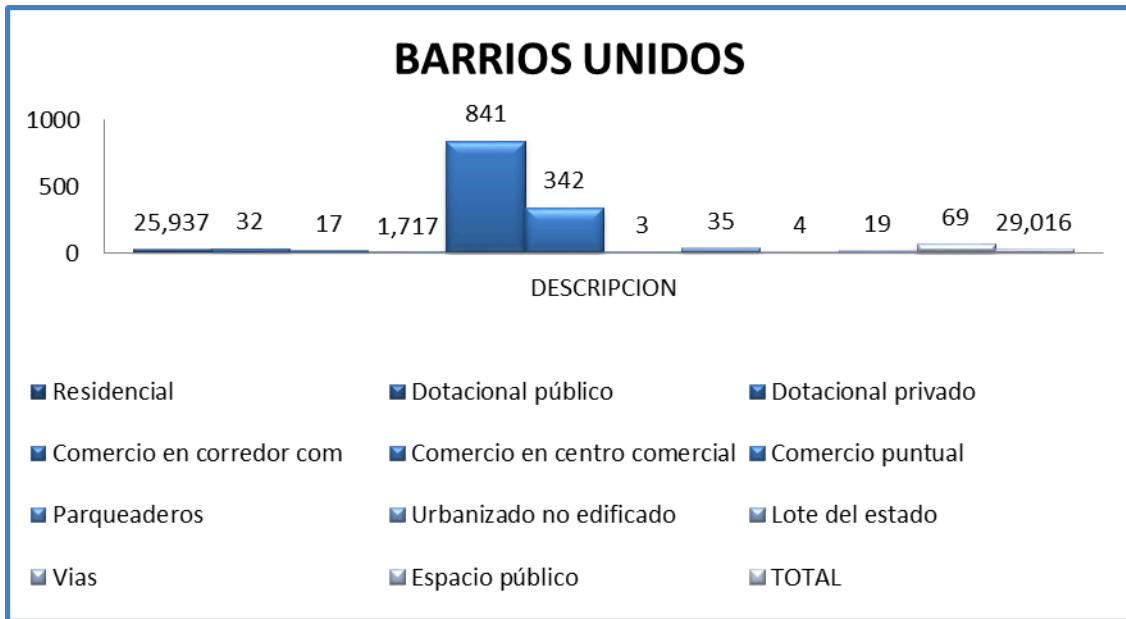
Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/BarriosUnidos>

Tabla 12. Destino de la Propiedad Horizontal en la localidad de Barrios Unidos

Localidad	Descripción	Número Predios
Barrios Unidos	Residencial	25,937
Barrios Unidos	Dotacional público	32
Barrios Unidos	Dotacional privado	17
Barrios Unidos	Comercio en corredor com	1,717
Barrios Unidos	Comercio en centro comercial	841
Barrios Unidos	Comercio puntual	342
Barrios Unidos	Parqueaderos	3
Barrios Unidos	Urbanizado no edificado	35
Barrios Unidos	Lote del estado	4
Barrios Unidos	Vías	19
Barrios Unidos	Espacio público	69
TOTAL		29,016

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 12. Distribución Propiedad Horizontal Localidad Barrios Unidos



Fuente: Los autores

Como podemos evidenciar en la gráfica 12 la propiedad comercio en centro comercial cuenta con 61%, comercio puntual 25%, espacio público 5%, urbanizado no edificado 3%, residencial, dotacional público 2%, dotacional privado, vías 1% los demás conforman el 1% restante. Se puede concluir que la parte comercial es muy importante pero que además de estos encontramos las vías en un porcentaje muy pequeño pero que ayudan al desarrollo de esta localidad.

3.13 LOCALIDAD DE TEUSAQUILLO

Teusaquillo es la localidad que se encuentra en el centro geográfico de la ciudad, al noroccidente del centro histórico. Es un territorio completamente urbanizado, el cual tiene muchas zonas verdes, el Parque Metropolitano Simón Bolívar y la Ciudad Universitaria.

Tiene un total de **69.108** en propiedad horizontal distribuido así:

Imagen 13. Localidad de Teusaquillo



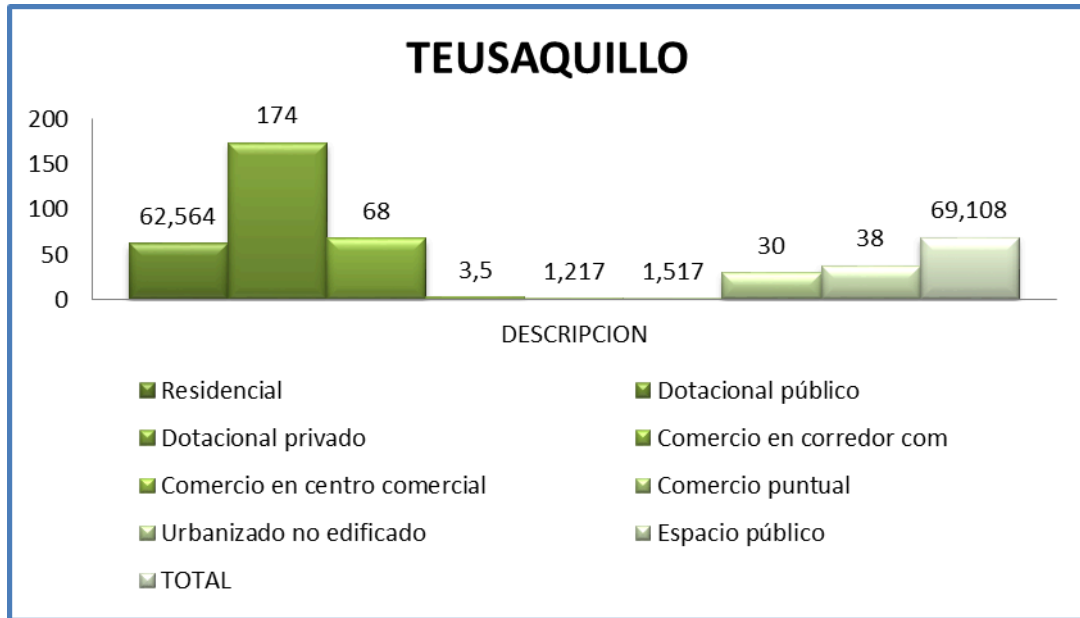
Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/Teusaquillo>

Tabla 13. Destino de la Propiedad Horizontal en la localidad de Teusaquillo

Localidad	Descripción	Número Predios
Teusaquillo	Residencial	62,564
Teusaquillo	Dotacional público	174
Teusaquillo	Dotacional privado	68
Teusaquillo	Comercio en corredor com	3,5
Teusaquillo	Comercio en centro comercial	1,217
Teusaquillo	Comercio puntual	1,517
Teusaquillo	Urbanizado no edificado	30
Teusaquillo	Espacio público	38
TOTAL		69,108

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 13. Distribución Propiedad Horizontal Localidad Teusaquillo



Fuente: Los autores

Como podemos evidenciar en la gráfica 13 la propiedad dotacional público con 46%, dotacional privado 18%, residencial 17%, espacio público 10%, urbanizado no edificado 8% y comercio en corredor comercial 1%. Por lo cual se puede concluir que en esta localidad la propiedad dotacional tiene un % superior a 64% esto es muy importante y además cuenta con un amplio porcentaje a nivel espacio público para que las personas se puedan desplazar con facilidad.

3.14 LOCALIDAD DE LOS MÁRTIRES

Los Mártires es la localidad que se encuentra ubicada en la parte centro-sur de la ciudad. Se encuentra junto a las localidades de La Candelaria, Santa Fe y Teusaquillo y conforma el centro de la ciudad. Tiene un total de **19.934** en propiedad horizontal así:

Imagen 14. Localidad de Los Mártires



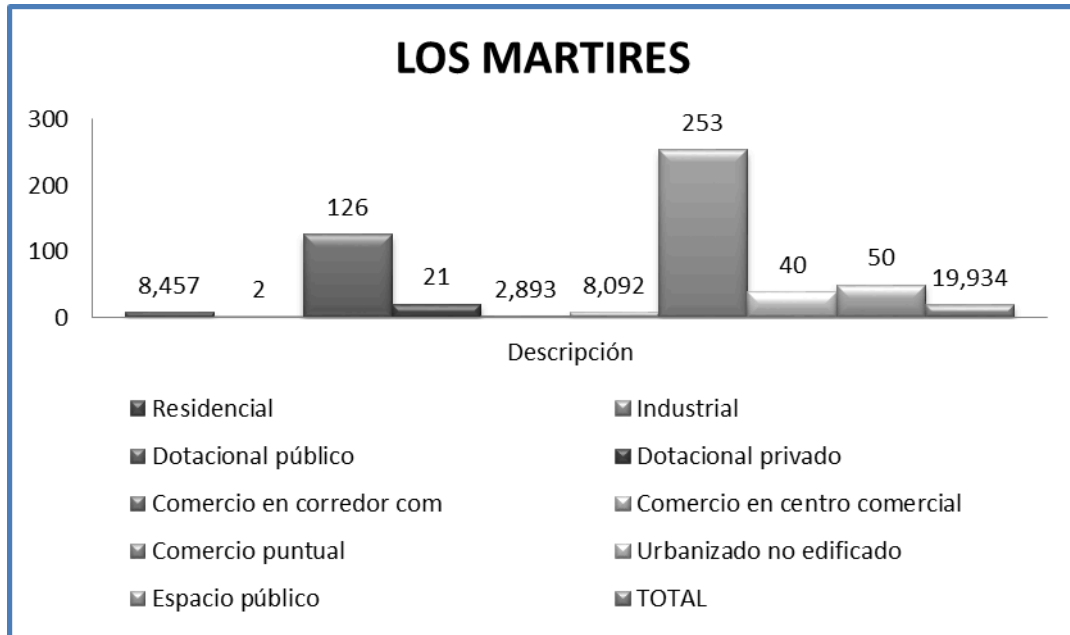
Fuente: [http://es.wikipedia.org/wiki/Los Mártires](http://es.wikipedia.org/wiki/Los_Mártires)

Tabla 14. Destino de la Propiedad Horizontal en la localidad de Los Mártires

Localidad	Descripción	Número Predios
Los Mártires	Residencial	8,457
Los Mártires	Industrial	2
Los Mártires	Dotacional público	126
Los Mártires	Dotacional privado	21
Los Mártires	Comercio en corredor com	2,893
Los Mártires	Comercio en centro comercial	8,092
Los Mártires	Comercio puntual	253
Los Mártires	Urbanizado no edificado	40
Los Mártires	Espacio público	50
TOTAL		19,934

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 14. Distribución Propiedad Horizontal Localidad Los Mártires



Fuente: Los autores

Como podemos evidenciar en la gráfica 14 la propiedad comercio puntual 49%, dotacional público 25%, espacio público 10%, urbanizado no edificado 8%, residencial, comercio en centro comercial 2% y comercio en corredor comercial 1%. Por lo anterior se puede concluir que el comercio puntual tiene casi la mitad de la propiedad horizontal en esta localidad además cuenta con buen espacio público.

3.15 LOCALIDAD DE ANTONIO NARIÑO

Antonio Nariño es la localidad que se encuentra en el sur de la ciudad. La localidad de Antonio Nariño tiene un total de 9.263 en predios de propiedad horizontal distribuidos de la siguiente forma:

Imagen 15. Localidad de Antonio Nariño



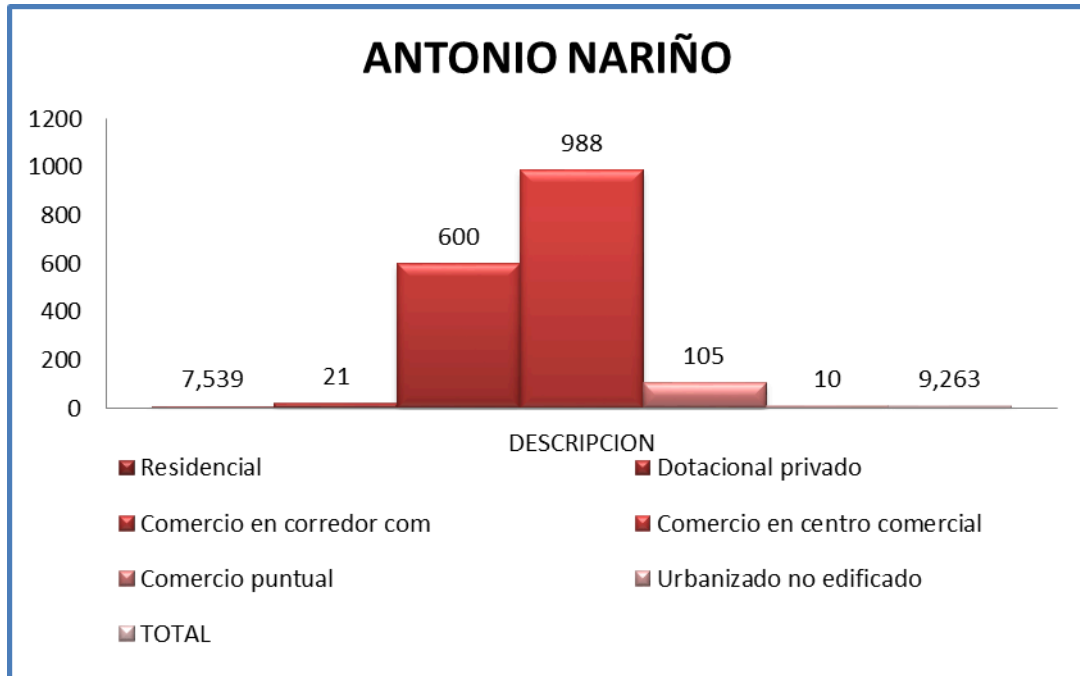
Fuente: http://es.wikipedia.org/wiki/Antonio_Nariño

Tabla 15. Destino de la Propiedad Horizontal en la localidad Antonio Nariño

Localidad	Descripción	Número Predios
Antonio Nariño	Residencial	7,539
Antonio Nariño	Dotacional privado	21
Antonio Nariño	Comercio en corredor com	600
Antonio Nariño	Comercio en centro comercial	988
Antonio Nariño	Comercio puntual	105
Antonio Nariño	Urbanizado no edificado	10
TOTAL		9,263

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 15. Distribución Propiedad Horizontal Localidad Antonio Nariño



Fuente: Los autores

Como podemos evidenciar en la gráfica 15 la propiedad comercio en centro comercial 57%, comercio en corredor comercial 35%, comercio puntual 6%, dotacional privado, urbanizado no edificado 1%. Por lo anterior se puede concluir que la localidad de Antonio Nariño es un 98% comercial a nivel general en los diferentes tipos de comercio.

3.16 LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA

Puente Aranda es la localidad que se encuentra ubicada hacia el centro occidente de la ciudad, se caracteriza por ser el centro de la actividad industrial de Bogotá.

Puente Aranda tiene un total de **29.315** predios de propiedad horizontal divididos así:

Imagen 16. Localidad de Puente Aranda

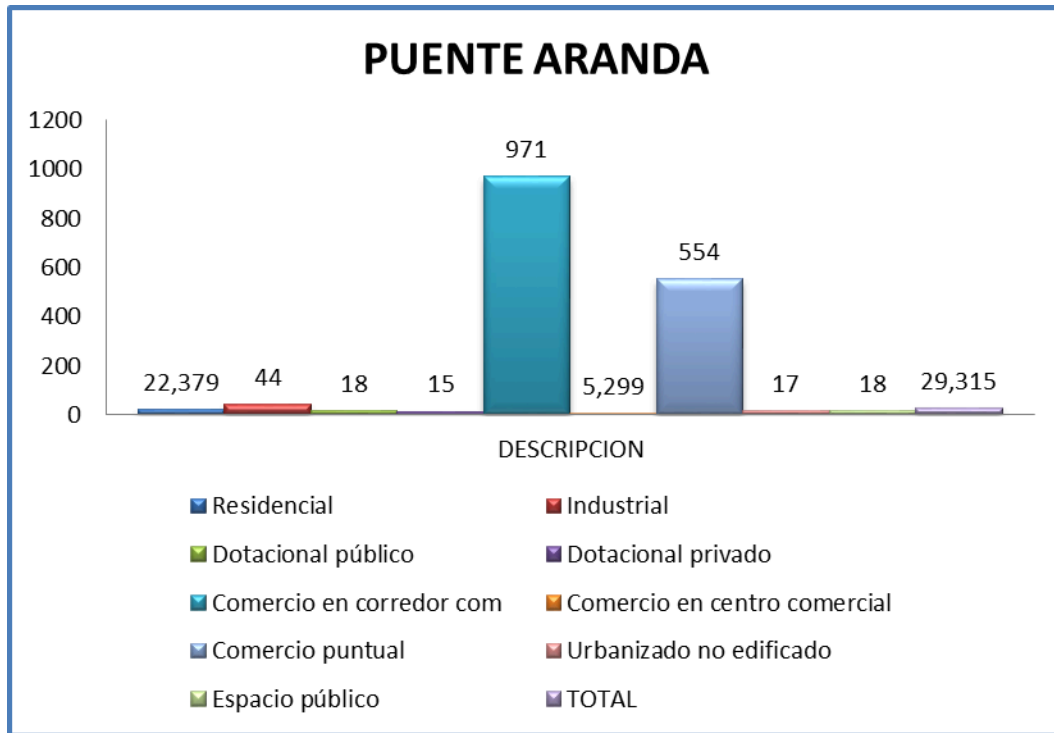


Tabla 16. Destino de la Propiedad Horizontal de la localidad de Puente Aranda

Localidad	Descripción	Número Predios
Puente Aranda	Residencial	22,379
Puente Aranda	Industrial	44
Puente Aranda	Dotacional público	18
Puente Aranda	Dotacional privado	15
Puente Aranda	Comercio en corredor com	971
Puente Aranda	Comercio en centro comercial	5,299
Puente Aranda	Comercio puntual	554
Puente Aranda	Urbanizado no edificado	17
Puente Aranda	Espacio público	18
TOTAL		29,315

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 16. Distribución Propiedad Horizontal Localidad Puente Aranda



Fuente: Los autores

Como podemos evidenciar en la gráfica 16 la propiedad comercio en corredor comercial 58%, comercio puntual 33%, residencial, dotacional público, privado, urbanizado no edificado, espacio público 1%. Por lo anterior se puede concluir que la localidad de puente Aranda es un 91% comercial a nivel general en los diferentes tipos de comercio y la industria se desarrolla pero en un porcentaje bajo.

3.17 LOCALIDAD DE LA CANDELARIA

La Candelaria es la localidad que se encuentra en el centro oriente de la ciudad de Bogotá.

La Candelaria es tradicionalmente la localidad más reconocida de la ciudad pues de ella hace parte todo el centro histórico de Bogotá, desde el sitio original de la fundación de la ciudad. Tiene **10.399** predios en propiedad horizontal así:

Imagen 17. Localidad de La Candelaria



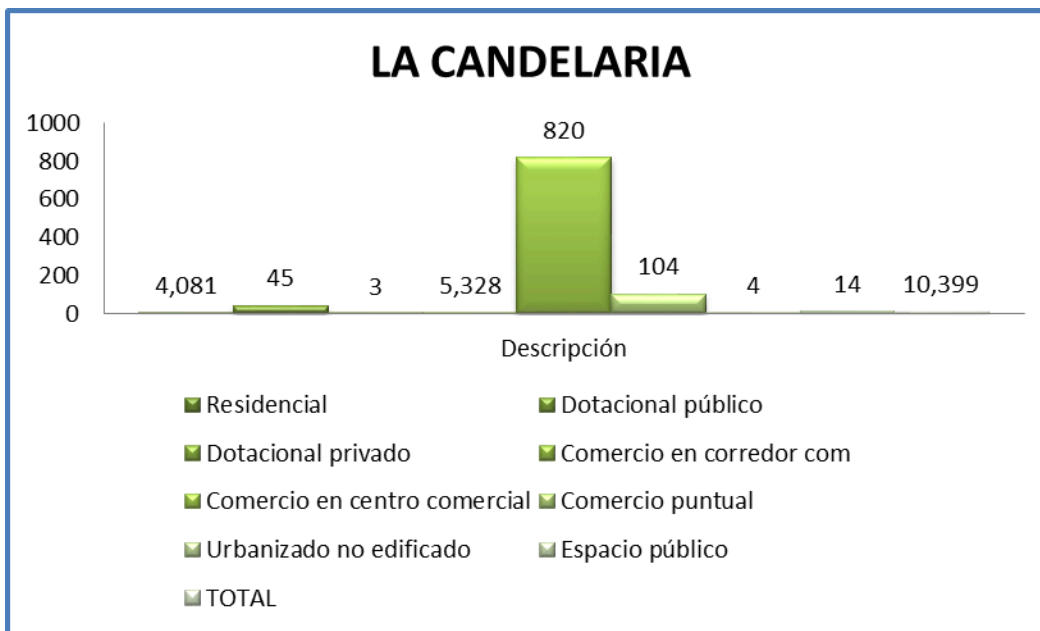
Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/Candelaria>

Tabla 17. Destino de la Propiedad Horizontal en la localidad de La Candelaria

Localidad	Descripción	Número Predios
La Candelaria	Residencial	4,081
La Candelaria	Dotacional público	45
La Candelaria	Dotacional privado	3
La Candelaria	Comercio en corredor com	5,328
La Candelaria	Comercio en centro comercial	820
La Candelaria	Comercio puntual	104
La Candelaria	Urbanizado no edificado	4
La Candelaria	Espacio público	14
TOTAL		10,399

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 17. Distribución Propiedad Horizontal Localidad La Candelaria



Fuente: Los autores

Como podemos evidenciar en la gráfica 17 la propiedad comercio en centro comercial 82%, comercio puntual 10%, dotacional público 5%, y comercio en corredor comercial, espacio público 1%. Por lo anterior se puede concluir que la localidad de la Candelaria es un 92% comercial a nivel general en los diferentes tipos de comercio y la propiedad residencial está por debajo del 1%.

3.18 LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE URIBE

Rafael Uribe Uribe es la localidad que se encuentra en el sur de la ciudad. Es una zona de predominio residencial con actividad comercial minorista.

Tiene un total de **22.950** en predios de propiedad horizontal, donde su destino se ve distribuido de la siguiente manera:

Imagen 18. Localidad Rafael Uribe Uribe



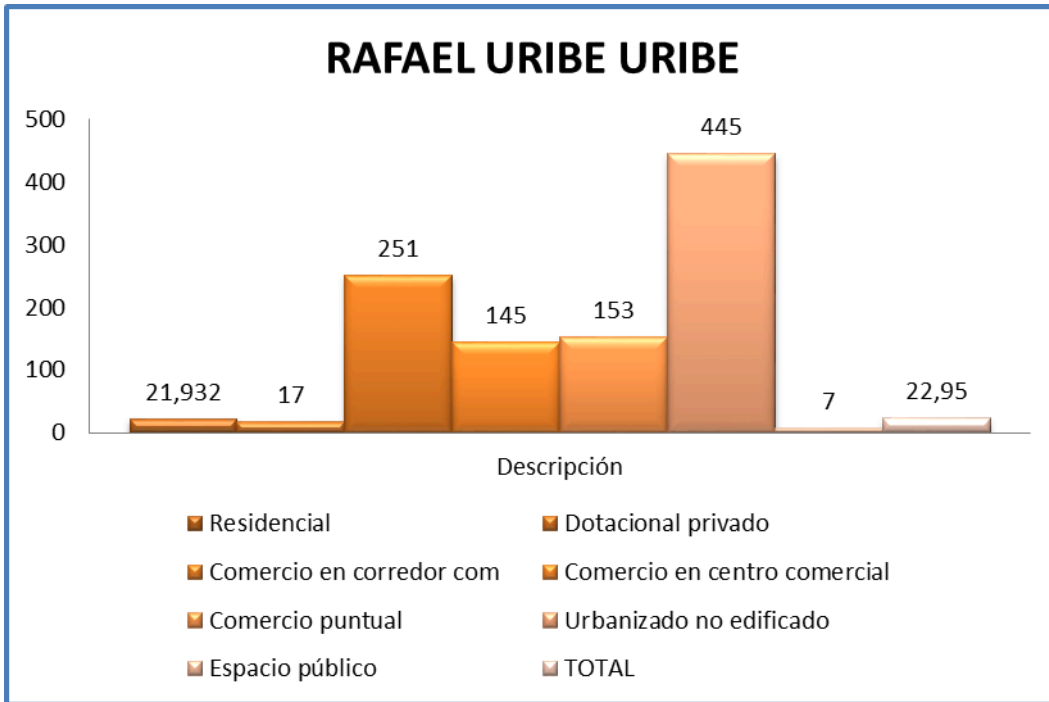
Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/RafaelUribeUribe>

Tabla 18. Destino de la Propiedad Horizontal en la localidad de Rafael Uribe Uribe

Localidad	Descripción	Número Predios
Rafael Uribe Uribe	Residencial	21,932
Rafael Uribe Uribe	Dotacional privado	17
Rafael Uribe Uribe	Comercio en corredor com	251
Rafael Uribe Uribe	Comercio en centro comercial	145
Rafael Uribe Uribe	Comercio puntual	153
Rafael Uribe Uribe	Urbanizado no edificado	445
Rafael Uribe Uribe	Espacio público	7
TOTAL		22,950

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 18. Distribución Propiedad Horizontal Localidad Rafael Uribe Uribe



Fuente: Los autores

Como podemos evidenciar en la gráfica 18 la propiedad urbanizado no edificado cuenta con un 43% comercio en corredor comercial con 24% comercio puntual en 15%, comercio en centro comercial 14% dotacional privado 2% y espacio público 1%, por lo anterior podemos concluir que el nivel de predios urbanizados no edificados es casi el 50 % del total de la propiedad de esta localidad.

3.19 LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR

Ciudad Bolívar es la localidad que se ubica en el suroccidente de la ciudad.

Ciudad Bolívar es en un 90 % Montañosa y el 72% de la localidad es considerada zona rural.

Tiene un total de **31.249** predios de propiedad horizontal así:

Imagen 19. Localidad de Ciudad Bolívar



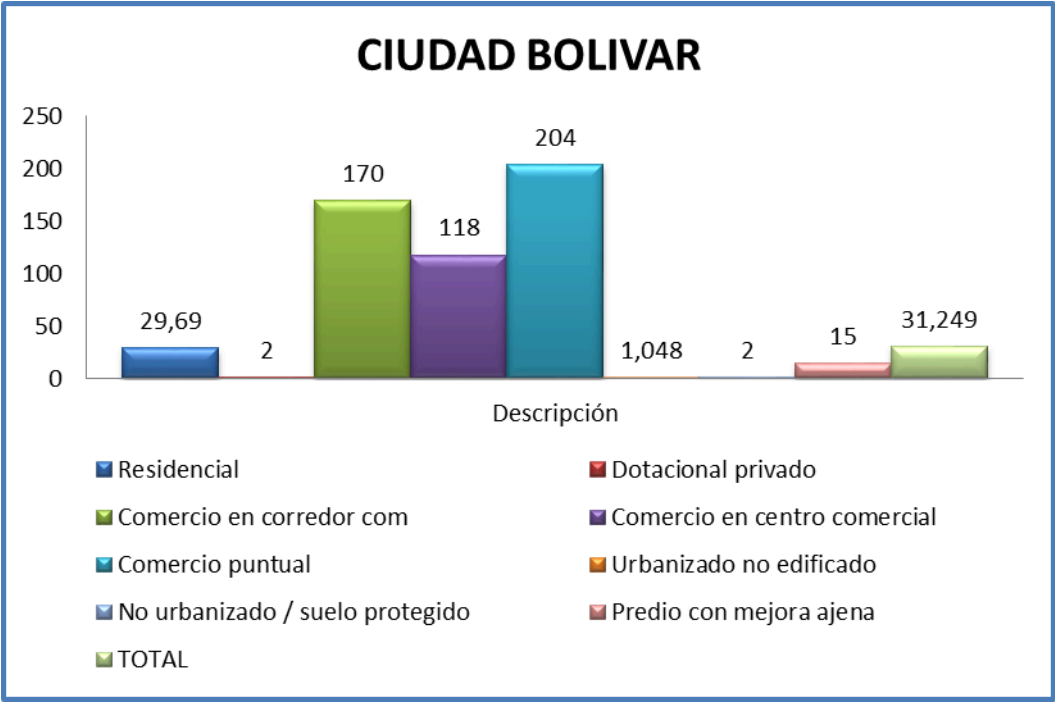
Fuente: [http://es.wikipedia.org/wiki/Ciudad Bolívar](http://es.wikipedia.org/wiki/Ciudad_Bolívar)

Tabla 19. Destino de la Propiedad Horizontal en la localidad de Ciudad Bolívar

Localidad	Descripción	Número Predios
Ciudad Bolívar	Residencial	29,69
Ciudad Bolívar	Dotacional privado	2
Ciudad Bolívar	Comercio en corredor com	170
Ciudad Bolívar	Comercio en centro comercial	118
Ciudad Bolívar	Comercio puntual	204
Ciudad Bolívar	Urbanizado no edificado	1,048
Ciudad Bolívar	No urbanizado / suelo protegido	2
Ciudad Bolívar	Predio con mejora ajena	15
TOTAL		31,249

Fuente: Estadística Propiedad Horizontal 2015

Gráfica 19. Distribución Propiedad Horizontal Localidad Ciudad Bolívar



Fuente: Los autores

Como se puede observar en la gráfica 19 de la localidad de ciudad bolívar

Prevalece la propiedad comercial en donde tenemos al comercio puntual con un 38%, comercio en corredor comercial con un 31%, comercio en centro comercial con un 22%, propiedad residencial 5% y predios con mejoras ajenas un 3% por lo cual podemos concluir que en la localidad de ciudad bolívar el comercio en general tiene más del 91% de la propiedad.

4. DATOS ESTADÍSTICOS SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL 2015

Tabla 20. Consolidado destino de la Propiedad Horizontal en las localidades de Bogotá D.C

Destino descripción	Usaquén	Chapinero	Santa fe	San Cristóbal	Usme	Tunjuelito	Bosa
RESIDENCIAL	274.998	111.453	20.288	17.390	21.004	11.955	69.472
INDUSTRIAL	1						
DOTACIONAL PÚBLICO	5	315	1.045				
DOTACIONAL PRIVADO	516	299	69		6	8	6
COMERCIO EN CORREDOR COM	18.250	37.291	15.351	259	141	78	183
COMERCIO EN CENTRO COMER	6.566	5.262	6.468	429	141	668	367
COMERCIO PUNTUAL	1.888	2.468	184	225	96	54	266
PARQUEADEROS	5	4	207				
URBANIZADO NO EDIFICADO	1.567	14	21	1.638	61	8	502
NO URBANIZ/SUELO PROTEG	1		11	1.388			
VÍAS	2						
TOTAL	303.799	157.106	43.644	21.329	21.449	12.771	70.796

Tabla 21. Consolidado destino de la Propiedad Horizontal en las localidades de Bogotá D.C

Destino descripción	Suba	Barrios Unidos	Teusaquillo	Los Mártires	Antonio Nariño	Puente Aranda	La Candelaria
RESIDENCIAL	341.568	25.937	62.564	8.457	7.539	22.379	4.081
INDUSTRIAL	2	62.564		2		44	
DOTACIONAL PÚBLICO	4	32	174	126		18	45
DOTACIONAL PRIVADO	54	17	68	21	21	15	3
COMERCIO EN CORREDOR COM	4.556	1.717	3.500	2.893	600	971	5.328
COMERCIO EN CENTRO COMER	6.466	841	1.217	8.092	988	5.299	820
COMERCIO PUNTUAL	1.419	342	1.517	253	105	554	104
PARQUEADEROS		3					

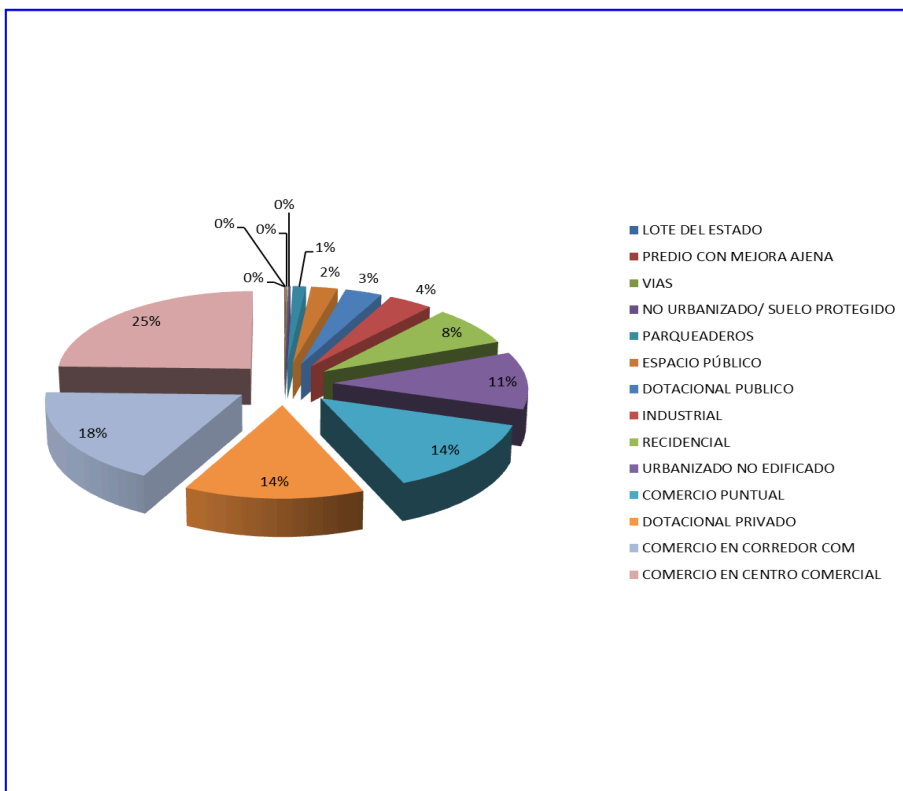
URBANIZADO NO EDIFICADO	1.783	35	30	40	10	17	4
NO URBANIZ/SUELO PROTEG							
VÍAS	2	19					
TOTAL	355.854	91.507	69.070	19.884	9.263	29.297	10.385

Fuente: Catastro Nacional/Base catastral censo noviembre 2015

Tabla 22 destino propiedad horizontal en Bogotá.

DESTINO DESCRIPCION	TODAS LAS LOCALIDADES
LOTE DEL ESTADO	5
PREDIO CON MEJORA AJENA	15
VÍAS	25
NO URBANIZADO/ SUELO PROTEGIDO	43,39
PARQUEADEROS	220
ESPACIO PÚBLICO	443
DOTACIONAL PUBLICO	617,045
INDUSTRIAL	741
RESIDENCIAL	1419,472
URBANIZADO NO EDIFICADO	2032,434
COMERCIO PUNTUAL	2549,548
DOTACIONAL PRIVADO	2573
COMERCIO EN CORREDOR COM	3315,363
COMERCIO EN CENTRO COMERCIAL	4558,322

Gráfica 20 como está distribuida la propiedad horizontal en Bogotá en 2015



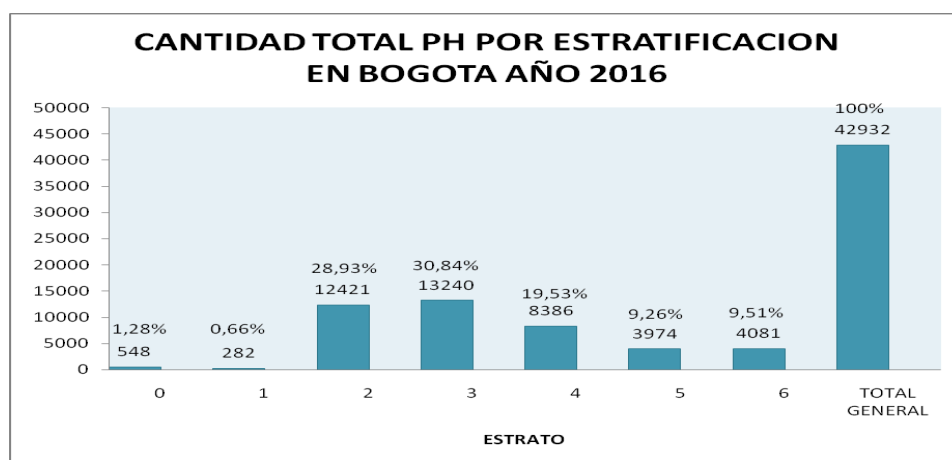
Como se puede evidenciar en la gráfica en Bogotá la propiedad horizontal para todas las localidades en el año 2015 se encuentra distribuida de la siguiente manera: lote del estado, predio con mejora ajena vías y no urbanizado/ suelo protegido obtienen un 0%, parqueaderos 1%, espacio público 2%, dotacional público 3%, industrial 4%, residencial 8%, urbanizado no edificado 11%, comercio puntual y Dotacional privado 14%, comercio en corredor com 18%, comercio en centro comercial 25%, es decir que el comercio en centro comercial ocupa una cuarta parte de la propiedad horizontal de la ciudad.

Tabla 23 Propiedad Horizontal por Estratificación 2016.

ESTRATO	PH 2016	%
0	548	1,28%
1	282	0,66%
2	12421	28,93%
3	13240	30,84%
4	8386	19,53%
5	3974	9,26%
6	4081	9,51%
TOTAL GENERAL	42932	100%

Fuente: Catastro Nacional/Base catastral censo noviembre 2016

Gráfica 21. Total propiedad horizontal 2016



Fuente los autores

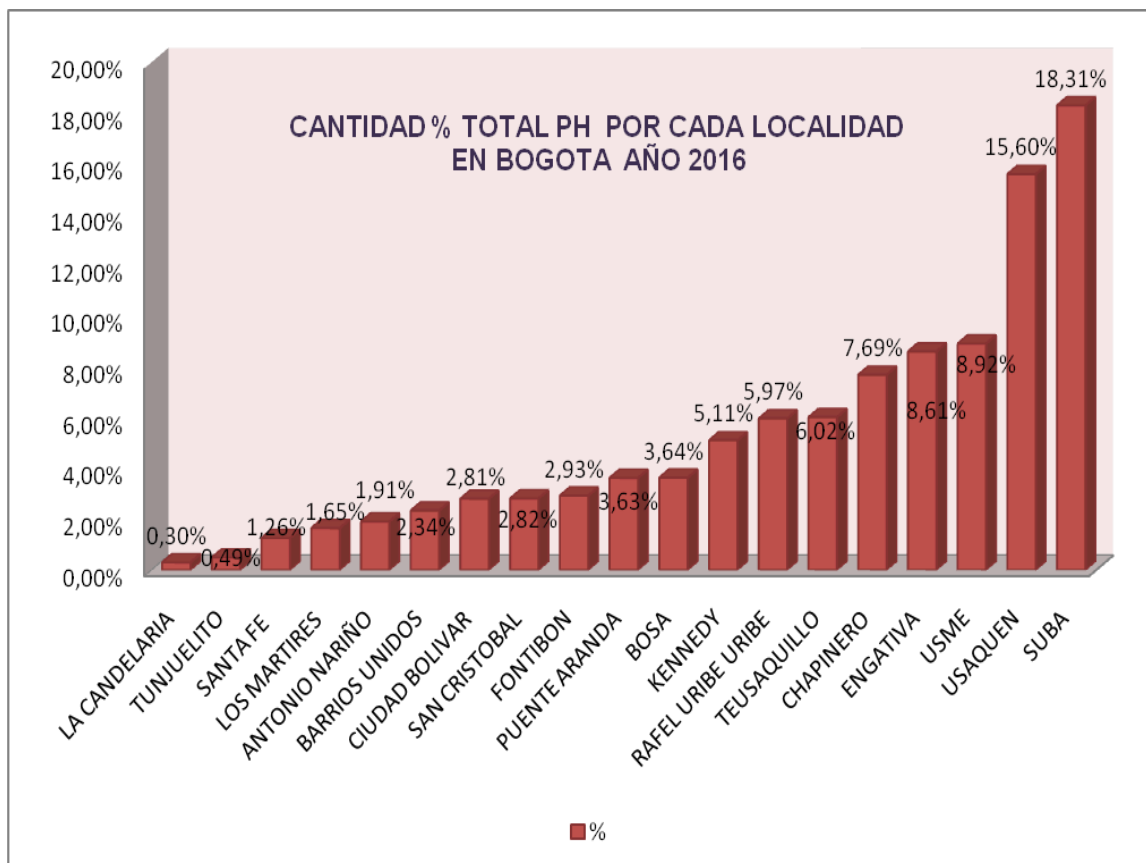
Como se puede evidenciar en la gráfica en Bogotá la propiedad horizontal para el año 2016 clasificada en estratos socioeconómicos del 0 al 6 en escala el porcentaje más alto es el de 30.84% delimitado en el estrato 3 con una cantidad de 13240 propiedades horizontales.

Tabla 24. Propiedad Horizontal por Localidad Ciudad de Bogotá 2016.

LOCALIDAD	PH 2016	%
LA CANDELARIA	130	0,30%
TUNJUELITO	210	0,49%
SANTA FE	541	1,26%
LOS MÁRTIRES	708	1,65%
ANTONIO NARIÑO	822	1,91%
BARRIOS UNIDOS	1004	2,34%
CIUDAD BOLÍVAR	1206	2,81%
SAN CRISTÓBAL	1212	2,82%
FONTIBÓN	1258	2,93%
PUENTE ARANDA	1557	3,63%
BOSA	1563	3,64%
KENNEDY	2192	5,11%
RAFAEL URIBE URIBE	2561	5,97%
TEUSAQUILLO	2584	6,02%
CHAPINERO	3300	7,69%
ENGATIVA	3697	8,61%
USME	3829	8,92%
USAQUÉN	6697	15,60%
SUBA	7861	18,31%
TOTAL GENERAL	42932	100,00%

Fuente: Catastro Nacional/Base catastral censo noviembre 2016

Gráfica 21. Total PH por localidad 2016



Fuente los autores

Como se puede evidenciar en la gráfica en Bogotá la propiedad horizontal para el año 2016 clasificada en localidades, se puede evidenciar como la localidad de suba abarca un 18.31%, siendo la más alta en cantidad % y la localidad de la candelaria con tan solo el 0.30% debido a considerarse un sector de interés cultural.

CONCLUSIONES

En la etapa final del desarrollo del presente trabajo logramos identificar y reseñar la historia que abarca La Propiedad Horizontal, la cual nace desde el momento en que se constituye dicho régimen, donde deberemos denotar que la función de las autoridades municipales y distritales estarán reguladas por la ley 675 de 2001 y por lo cual logramos proceder dentro de Colombia, y así lograr enfocarnos principalmente en la ciudad de Bogotá.

Que generalmente estará constituida en escritura pública y así tener el acceso al Registro de la Propiedad Horizontal en Colombia y en Clasificación específica de la ciudad de Bogotá será mediante (UAECD) Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Donde logramos reflejar en cada una de las localidades frente a las investigaciones hechas; es por esto que se puede denotar el cambio significativo que se ejerce dentro del interior de nuestra sociedad, frente a estadísticas reflejadas en incrementos porcentuales significativos en la ciudad de Bogotá de fuente específica del censo Anual de Catastro en conjunto con la Alcaldía Mayor de Bogotá.

Teniendo en cuenta lo anterior, es de gran importancia mostrar que en gran parte el factor histórico en Colombia y enfocado en gran parte en la ciudad de Bogotá, nos proyecta una garantía al desarrollo de la sociedad en un entorno que abarca la Propiedad Horizontal en áreas residenciales, industriales, dotacional público y privado, comercio, vías y urbanización no edificada.

BIBLIOGRAFÍA

1. Argentina) Dr. Osvaldo Loisi, Todo Sobre Consorcios, Ed. de la Fundación Liga del Consorcista, Buenos Aires, 2005, ISBN 987-22283-0-2 (
2. Catastro Nacional/Base catastral censo noviembre 2015
3. COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-782 de 2004. Magistrado Ponente: Rodrigo Uprimny Yepes.
4. Corte Constitucional. Sentencia C-318 de 2002. Demanda de inconstitucionalidad en contra de los artículos 1, 3, parcial, 32, parcial, 37, parcial, 39, parcial, 42, parcial, 43, parcial, 44, parcial, 45, parcial, 47, parcial, 49, parcial, 50, parcial, 51, parcial, 53, parcial, 58, parcial, 59, parcial, y 62, parcial, de la Ley 675 de 2001.
5. España) Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, Sistema de Derecho Civil vol. III, Ed. Tecnos (7ª edición), Madrid, 2001, ISBN 84-309-3672-6
6. La propiedad de inmuebles divididos por pisos o departamentos. Bogotá: 3ra ed: Ediciones librería del profesional, 1990. P 115
7. ORTIZ PEREZ, Clímaco. Bogotá, 1968, 77 p, Tesis para optar por el título de Doctor de Derecho en Jurisprudencia. Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario. Facultad de Jurisprudencia.
8. RIVAS BETANCOURT, Hernando. Algunos Aspectos sobre la Propiedad Horizontal en Colombia. Bogotá. 1983. Estudio presentado para obtener el título de Doctor en Ciencias Económicas y Jurídicas. Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Económicas y Jurídicas.
9. TERREROS ARANGUREN, Camilo. Bogotá. 1985. 303p, Tesis para optar por el título de Abogado. Universidad Externado de Colombia. Facultad de Derecho.

CIBERGRAFÍA

1. AGENCIA ESTATAL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO. Ley 49 de 1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. (En línea). <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1960-10906>. (Citado en 27 de marzo de 2016).
2. Estadística Propiedad Horizontal 2015
3. <http://es.wikipedia.org/wiki/Usaquén>
4. <http://www.culturarecreacionydeporte.gov.co/es/bogotanitos/bogodatos/bogota-y-sus-localidades>
5. <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/>
6. www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=3432
7. www.alcaldiabogota.gov.co-Norma1
8. www.caixas.com/Legales_OrigenPH.htm
9. www.mintic.gov.co-portal-articles-36.