

MARCO NORMATIVO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

RAUL AGUIRRE
WILSON BARRAGÁN OLANO
LARRY OSWALDO CASTRO CORREDOR
DANNY YECID HILARIÓN GARZÓN
JEFFERSON CAMILO RAMOS ROJAS
VIVIANA ESPERANZA RUBIANO LÓPEZ

CORPORACIÓN NACIONAL UNIFICADA DE EDUCACIÓN SUPERIOR CUN
ESCUELA CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA
2015

MARCO NORMATIVO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA

RAUL AGUIRRE
WILSON BARRAGÁN OLANO
LARRY OSWALDO CASTRO CORREDOR
DANNY YECID HILARIÓN GARZÓN
JEFFERSON CAMILO RAMOS ROJAS
VIVIANA ESPERANZA RUBIANO LÓPEZ

TRABAJO OPCIÓN DE GRADO

Asesor:
NELSON RUIZ POMAR

CORPORACIÓN NACIONAL UNIFICADA DE EDUCACIÓN SUPERIOR CUN
ESCUELA CIENCIAS ADMINISTRATIVAS
PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA
BOGOTÁ D.C.
2015

Nota de Aceptación

Presidente del Jurado

Jurado

Jurado

Bogotá 26 de Mayo de 2015

CONTENIDO

GLOSARIO	5
RESUMEN	8
INTRODUCCIÓN	8
1. OBJETIVOS	9
1.1 OBJETIVO GENERAL	9
1.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS	9
2. OBJETO DE LA LEY	10
3. PRINCIPIOS ORIENTADORES.	11
3.1 FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	11
3.2 CONVIVENCIA PACÍFICA Y SOLIDARIDAD SOCIAL	11
3.3 RESPETO A LA DIGNIDAD HUMANA	12
3.4 DERECHO AL DEBIDO PROCESO	12
4. CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	13
4.1 CONTENIDO DE LA ESCRITURA PÚBLICA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	13
5. EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	17
5.1. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	17
6. RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO	20
7. DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR	22
7.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR	22
7.2. DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	22
7.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO	23
8. BIENES COMUNES	25
8.1 ARRENDAMIENTOS O ENAJENACIÓN DE LOS BIENES COMUNES	26
8.2. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS FRENTE A SUS BIENES Y EL USO	27
8.3 LIMITACIONES	27
9. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD	29

10. CONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES	31
10.1 OBJETIVO CUOTA DE ADMINISTRACION	32
11. DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES	33
12. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.	34
13. UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS	35
14. FUNCIONAMIENTOS DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	38
15. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS	39
16. DEBERES COMUNES	41
17. ESTATUTO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA	43
17.1 TARIFAS DE LA SUPERINTENDENCIA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA	43
18. SEGUROS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	46
19. REFORMAS ARQUITECTÓNICAS	51
20. OTRAS NORMAS RELATIVAS A LA PROPIEDAD HORIZONTAL	54
20.1 CODIGO DE POLIA	54
20.2 LEY 1209 DE 2008 POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECEN NORMAS DE SEGURIDAD EN PISCINAS	55
21. CONCLUSIONES	58
21. BIBLIOGRAFIA	59

GLOSARIO

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

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

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

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

BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

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

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

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

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

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

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

EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

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

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

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

RESUMEN

El presente trabajo se recopila la normatividad más representativa en lo concerniente a la propiedad horizontal y leyes que regulan la convivencia dentro de los conjuntos, edificios y centros comerciales que han adoptado este modelo. Entre otros temas se tratara la creación de la personería jurídica de la propiedad horizontal, el reglamento de la PH, los principios que regula esta normatividad, pasando por la resolución de conflictos, manejo de basuras, seguridad en piscinas, bienes de uso común y privado, extinción y reconstrucción de la PH, entre otros temas de gran interés para todas aquellas personas que quieran tener un conocimiento más detallado del manejo adecuado que se le debe dar a este modelo inmobiliario desde el punto de vista normativo, pues somos conscientes de la importancia que día a día gana la propiedad horizontal en Colombia, como solución de vivienda a millones de colombianos, pero también consientes de la importancia de la buena gestión de la que debe ir acompañada, tanto en el tema de convivencia, financiero y de responsabilidad social, para mantener el orden público nacional.

PALABRAS CLAVE:

- Conjunto o edificio
- Coeficiente de propiedad
- Asamblea de copropietarios
- Reglamento de la PH,
- Administrador
- Gastos comunes.

INTRODUCCIÓN

Con ley 182 de 1948 en Colombia se dio vida jurídica a lo que hoy conocemos como propiedad horizontal, desde sus inicios hasta el día de hoy ha ganado bastante importancia este modelo inmobiliario como respuesta a las necesidades de vivienda de la población colombiana y al alto costo de la tierra como de la construcción, tanto así que en las grandes ciudades la vivienda separada o unitaria le ha cedido casi por completo el espacio a la Propiedad Horizontal, en Agosto del año 2001 comienza a regir la ley 675, que busca reglamentar y ordenar bajo una serie de parámetros generales la actividad de dichas propiedades, sus copropietarios, administradores, arrendatarios, y el manejo que se le debe dar tanto a las áreas privadas como a los bienes comunes.

A pesar de la gran cantidad de conjuntos residenciales, edificios, centros comerciales, entre otros, son muchas las personas que desconocen los derechos y deberes que se tienen como copropietarios, y residentes, así como los derechos y deberes de las propiedades horizontales como personas jurídicas, es por esta razón que hemos querido elaborar un documento que sea de apoyo para todas aquellas personas que están interesadas en conocer más del marco normativo que regula la coexistencia de las personas en este tipo de construcciones, cabe enfatizar que va más allá de lo contemplado en la ley 675 de 2001, puesto que debe ser complementada otra serie de normas tendientes a regular la convivencia entre seres humanos, manejo suelo, mascotas entre otras.

Otra de las razones que motivan este trabajo es del fortalecer el conocimiento que nosotros como estudiantes y futuros contadores podamos adquirir en el manejo tanto contable como a nivel administrativo de las propiedades horizontales, con el fin de aprovechar las oportunidades laborales que se encuentran en este mercado observándolo desde una perspectiva empresarial.

1. OBJETIVOS

1.1 OBJETIVO GENERAL

Elaborar una herramienta practica que le permita a quien lo consulte resolver sus dudas desde el punto de vista normativo sobre el funcionamiento, administración y convivencia en propiedades horizontales.

1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Adquirir conocimientos y bases regulatorias concernientes a la propiedad horizontal que sirvan como punto de partida para emprender un proyecto empresarial en un sector de alta demanda como son las PH.
- Plantear las fuentes de información y procedimientos normativos dentro de la estructura de las Propiedades Horizontales con el fin de difundir y referir las directrices que las regulan.
- Analizar el alcance de la normatividad global y transición, aplicada a la ciencia contable, administrativa y financiera por la cual está cruzando el país, que vincule y/o reglamente el proceso y desarrollo de la propiedad horizontal.

2. OBJETO DE LA LEY

El régimen de propiedad horizontal según el concepto emitido por la ley en mención hace referencia al sistema jurídico que regula aquellas edificaciones o construcciones que se someten a un conjunto de normatividad cuyo objetivo radica en dar a conocer la forma especial de dominio que tiene este tipo de bienes.

Como es de suponer los propietarios tienen unos derechos sobre la propiedad privada y sobre la copropiedad por tal motivo se regula la forma en que se debe convivir para garantizar seguridad y el trato cordial entre los entes encargados de la administración, moradores y copropietarios que permita la resolución de conflictos en caso de que se den estas situaciones, la toma de decisiones, la participación de todos los miembros que hacen parte de la propiedad horizontal.

3. PRINCIPIOS ORIENTADORES.

3.1 FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Dentro de la norma se obliga a que en los reglamentos internos se incluyan aspectos como el respeto por el espacio público, las áreas de circulación, las áreas de parqueaderos y cerramientos transparentes, el cuidado del medio natural mediante la elaboración de un inventario de las zonas verdes determinar uso cuidado y mantenimiento óptimo, manejo de basuras, en la medida de lo posible crear políticas del uso racional del agua y energía, reglamentación del ruido y la contaminación visual entre otros ya que el derecho a la propiedad o copropiedad no es absoluto pues se deben tener en cuenta las responsabilidades que se adquiere con la sociedad.

3.2 CONVIVENCIA PACÍFICA Y SOLIDARIDAD SOCIAL

Quizás este sea uno de los principios más complejos de manejar dentro de una propiedad horizontal ya que muchos de los propietarios y moradores desconocen el concepto de convivencia y se les dificulta comprender que los derechos personales van hasta donde inician los derechos del otro.

Por lo anterior es que en el reglamento de propiedad horizontal se debe incluir un espacio que haga referencia al establecimiento de las relaciones pacíficas y solidaridad social que no solo se regula por este sino que viene plasmado en la Constitución Política de Colombia en su artículo 2 que hace mención al accionar de manera solidaria ante situaciones que pongan en peligro la vida o la salud de otros y el artículo 4 que establece la defensa y difusión de los derechos humanos fundamentales para la convivencia pacífica.

3.3 RESPETO A LA DIGNIDAD HUMANA

Este principio hace la invitación a que las actuaciones de las asambleas, consejos de administración, administradores, comités de convivencia e incluso los revisores fiscales de edificios y conjuntos residenciales estén inspiradas en el respeto a la dignidad lo que deja concluir que las decisiones tomadas por los integrantes de los órganos de administración no pueden pasar por encima o ir en contra de los derechos fundamentales de los propietarios y residentes.

3.4 DERECHO AL DEBIDO PROCESO

El debido proceso es una garantía que existe cuando se levanta un proceso en contra de una persona con el fin de asegurarle los derechos a ser informado sobre los cargos por los que se le acusa, preparar la defensa, poder contradecir, interrogar, aportar las pruebas e impugnar. Así las cosas en los reglamentos de propiedad horizontal se deben plasmar de forma clara y precisa las conductas que son motivo de sanción junto con las sanciones correspondientes.

4. CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

En cuanto a la constitución de la Propiedad Horizontal la ley indica que se debe elevar a escritura pública, tramitar la licencia de construcción y presentar los planos aprobados ante las entidades competentes, una vez realizadas todas estas diligencias quedará conformada la persona jurídica cuya denominación será régimen de propiedad horizontal.

4.1 CONTENIDO DE LA ESCRITURA PÚBLICA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El nombre e identificación del propietario.

El nombre distintivo del edificio o del conjunto.

La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, áreas y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de la matrícula inmobiliaria.

La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados de la oficina de planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.

La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.

Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución según el caso.

La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, el cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.

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

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

PARÁGRAFO 1o. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

PARÁGRAFO 2o. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

PARÁGRAFO 3o. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.

PARÁGRAFO 4o. El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.

Entidades Competentes:

Alcaldía Municipal o Distrital.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Oficina de Planeación Municipal o Distrital.

Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Los derechos y los deberes del ciudadano, y en este caso de los copropietarios, están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber, para no afectar los derechos ajenos. Esta premisa, tan sencilla, es la que con frecuencia solemos olvidar.

Los principales derechos en la Propiedad Horizontal, además de los derechos propios de todos los ciudadanos, son los que permiten el uso y disfrute del bien privado, (Apartamento, oficina, Local u otros) y de todas las áreas comunales de la copropiedad. Tanto los derechos como los deberes podemos conocerlos en el "Reglamento de Propiedad Horizontal" de cada una de las copropiedades, y en las leyes que regulan la materia. (En Colombia: LEY 675 de Agosto 3 de 2001)

Encontramos entonces, que cada propietario tendrá sobre su unidad Privada un derecho de dominio exclusivo, por lo que puede vender, enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad privada, (Apartamento, local, oficina, etc.) a cualquier título. Existen, sin embargo, límites a este derecho, impuestos por las leyes y reglamentos, especialmente en lo que se refiere al "uso exclusivo" para el que fue construido el inmueble. De esta forma, si se adquirió un apartamento en un Conjunto residencial, no puede destinarlo a oficina o local comercial.

También el propietario tiene derecho a usar y servirse de todas las áreas y bienes comunales, (Ascensores, Jardines, Parques, Piscinas, Saunas, pasillos, escaleras, etc.) que conlleva a que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios. Por esa razón, no pueden utilizarse los pasillos como lugar de juegos, o para estacionar bicicletas, motos o vehículos, ni se pueden usar los parqueaderos, (Aunque en algunos casos sean Propiedad Privada) como depósito de materiales, muebles y cachivaches.

Otro derecho de los propietarios y de la comunidad en general, es el de vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético. Por esa razón se debe insistir mucho, exigir permanentemente el cumplimiento de las más elementales normas de educación, y perseguir a aquellos incivilizados que arrojan basuras, colillas de cigarrillos, papeles y demás desechos, o a los que se creen con derecho a utilizar las zonas comunales o públicas como "sanitario" de sus mascotas. Igualmente a quienes conservan incómodas costumbres como utilizar las ventanas o escaleras para colocar a secar la ropa, los tapetes o las alfombras, con lo cual se presenta un turbador aspecto a la propiedad Horizontal.

En pocas palabras es necesario que toda la comunidad comprenda que las normas de convivencia ayudan a obtener un mejor nivel de vida, evitan conflictos, minimizan los riesgos de accidentes y catástrofes, mejoran las condiciones de salubridad, facilitan una relación amable, amistosa y pacífica con sus vecinos, garantizan la valorización de la propiedad, etcétera. Como puede observarse, son razones prácticas.

5. EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La extinción de la Propiedad horizontal se entiende como la disolución de la persona jurídica, todos sus derechos y deberes, esta decisión está en manos de la asamblea de copropietarios y solo se debe dar en los casos que señala el Capítulo III de la Ley 675 de 2001, artículo 9 de la misma ley.

5.1. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.
2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.
3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

El numeral primero nos habla del deterioro total o parcial del edificio en una proporción por lo menos del 75 % de la propiedad horizontal, y será la asamblea quien decida si se reconstruirá la propiedad o si por el contrario se procederá a extinguirse la propiedad horizontal, esto con base en el numeral 6 y 10 del artículo 38 de la ley 675 de 2001(Naturaleza y funciones de la asamblea.), además esta decisión será tomada por la mayoría calificada de los coeficientes de propiedad, que no podrá ser inferior al 75% del total de los coeficientes de propiedad según

los numerales 7 y 10 del Artículo 46 de la ley 65 de 2001. (Decisiones que exigen la mayoría Calificada.)

Cabe aclarar que en los casos que las causales de disolución de la propiedad horizontal sea la destrucción o demolición de la PH, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. Parágrafo artículo 9 de la ley 675 de 2001.

El segundo numeral habla de la decisión unánime de los titulares de propiedad sobre bienes de dominio particular, esta decisión se puede tomar si por lo menos el 70% del total de coeficientes de propiedad deciden libremente liquidar la persona jurídica de la PH, Esto en concordancia con el numeral 10 del Artículo 38 y numeral 10 del Artículo 46 ambos de la ley 675 de 2001. Y además de la mayoría requerida debe mediar aceptación por escrito de los acreedores si los hubiere con garantía Real sobre los bienes de la PH. En el tercer numeral se habla de la disolución de la PH por orden judicial, como por ejemplo si debido a que la PH se encuentra en terrenos que el estado requiera para realizar obras de infraestructura de interés colectivo, se puede ordenar la expropiación de la PH, previa indemnización.

Procedimiento. La propiedad horizontal se dará por extinta total o parcialmente, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, por una de las causas descritas en los numerales 1 y 2 del artículo 9 de la ley 675 de 2001, o por la sentencia judicial que lo determine, en los casos que a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. División de la copropiedad. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal.

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

el administrador o cualquiera de los propietarios podrá pedir que los bienes de divida materialmente o se vendan para distribuir su producto a prorrata entre los coeficientes de propiedad, esto está condicionado a varios factores, uno es que si se procede a dividir los bienes, estos no sean susceptibles de perder su valor a razón de su división, y segundo, que esta división de bienes no vayan en contra o estén prohibidas en las leyes urbanísticas vigentes al momento de repartir los bienes, en caso de la venta se repartirá el valor de los bienes entre los copropietarios, respetando sus respectivos coeficientes de propiedad.

Liquidación de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en el Capítulo III de la Ley 675 de 2001 , se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

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

6. RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO

La reconstrucción de los bienes que se vean afectados por deterioro o demolición parcial, debe ser reconstruida en los casos que habla el Capítulo IV de la ley 675 de 2001 artículo 13:

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

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

Cuando este deterioro o destrucción sea parcial, es decir que los bienes afectados pertenezcan a una etapa o edificio en particular, se tomara como el porcentaje de destrucción en relación al bien afectado, y la decisión de acogerse a la extinción en caso de que el daño fuere superior del 75 % como los trata el artículo 9 de la Ley 675 de 2001 o al numeral dos del presente artículo, para esta decisión se tendrán en cuenta los coeficientes de propiedad del bien afectado, y serán estos quienes deberán contribuir a las expensas comunes en caso de reconstruir los bienes privados del edificio o etapa, no obstante las expensas para reconstruir los bienes comunes ubicados en dichos edificios o etapas correrán a cargo de la totalidad de copropietarios según sus respectivos coeficientes de propiedad.

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

7. DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

7.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

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

La Ley 675 del 2001 define los bienes privados o de dominio particular como los inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida directa a la vía pública o por un pasaje común.

7.2. DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

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

La nueva Ley toma de la anterior (Ley 182 de 1948) la previsión que autoriza a los bancos y demás entidades crediticias para dividir las hipotecas constituidas en su favor, sobre edificios o conjuntos, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas. Una vez inscrita la división de la hipoteca en la

Oficina de Registro, los propietarios de la unidad privada serán responsables de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

7.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO

En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

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

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

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

3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las

normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal

8. BIENES COMUNES

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

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

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

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

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

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

8.1 ARRENDAMIENTOS O ENAJENACIÓN DE LOS BIENES COMUNES

Por medio del Acta expresa de autorización, podrán permitir la utilización de los bienes comunes siempre y cuando no perturbe las edificaciones, ni estén en refutación con las prácticas urbanísticas o de tipo ambiental de la localidad. Cualquier resarcimiento económico que se consiga será a favor común de la sociedad y se destinará para el pago de los gastos comunes del edificio, propiedad común o comercial, siendo responsabilidad de la Asamblea dar orden a su destinación.

Para la desafectación de bienes comunes no esenciales, se requerirá el voto favorable, mediante Acta de Conformidad, de un número plural de propietarios de los bienes inmuebles de dominio privado equivalente al 70% de los coeficientes de copropiedad de la unidad residencial y requerirán el salvoconducto de los órganos de control urbanístico de la ciudad.

En el asunto de los parqueaderos para visitas, la desafectación estará convenida a una reposición igual o mayor. Para su legitimación se solicita que el Acta de Copropietarios donde se aprobó la desafectación se exalte a escritura pública transformando el reglamento de propiedad horizontal de la unidad residencial, afligiendo el porcentaje de coeficientes de participación de expensas comunes de cada inmueble.

8.2. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS FRENTE A SUS BIENES Y EL USO

Dichos propietarios de bienes a los que se asigne bienes comunes para el uso exclusivo, serán obligados, de conformidad con el Art. 23 de la Ley 675/01, a:

- No cambiar el destino ni hacer obra alguna en la zona facilitada.
- Debe asumir los ajustes o reparaciones locativas de la misma.
- Pagar de forma adicional a los gastos asignados, el uso especial de la zona recibida.
- El propietario que recibe el beneficio no podrá enajenar el derecho de uso exclusivo y deberá comunicarlo a la dirección o restituirlo.

Los sitios comunales son zonas para la circulación y uso de la comunidad. Todos los propietarios, residentes y visitantes están en la obligación de hacer uso de ellas, atendiendo a su cuidado y conservación.

8.3 LIMITACIONES

- Inhibirse de ejecutar actos que comprometan la seguridad de la unidad o el orden y la salud de los propietarios.
- Generar las reparaciones de daños que se originen en su propiedad, subsanando los deterioros que se cometan en otro inmueble por los mismos.
- Los propietarios de los últimos y primeros pisos no podrán elevar construcciones sin autorización expresa de la Asamblea de Copropietarios.
- Aportar con el pago mensual de expensas de la administración en ritmo al coeficiente de participación del inmueble.

- Permitir la entrada a la respectiva unidad de las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos que beneficien a los bienes de propiedad común o a las unidades de vivienda.
- Notificar por escrito al administrador sobre los cambios que pueden dar origen como el cambio de propietario o inquilino.

9. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

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

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

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

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

Los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de PH deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.

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

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

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

10. CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES

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

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

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

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

10.1 OBJETIVO CUOTA DE ADMINISTRACIÓN

La cuota que asumen los dueños o tenedores de los inmuebles que se encuentran dentro de una propiedad horizontal tiene el objetivo de cobijar los gastos generados por la copropiedad como son la contratación de empresas de vigilancia, servicios públicos de las zonas comunes, trabajos de mantenimiento, reparación de zonas comunes y para mantener la reserva del fondo de imprevistos.

La falta de pago de la cuota de administración de un propietario de un inmueble dentro de una propiedad horizontal, afecta a esta debido a que el administrador realiza un presupuesto donde cuenta con las 12 cuotas de administración de cada propietario y afectaría desestabilizando el presupuesto proyectado. En caso de que la propiedad horizontal evidencie casos de copropietarios morosos después de realizar la gestión debida de cobro, el administrador tiene la facultad de remitir dicha cartera al área de cobro jurídico por intermedio de un abogado, quien deberá presentar demanda y embargo de los bienes del copropietario. En caso de que el inmueble sea vendido la notaria está en el deber de solicitar una paz y salvo de las cuotas de administración, expedido por la asamblea de copropietarios de la propiedad horizontal. De no solicitar este paz y salvo por parte del nuevo dueño lo hace deudor solidario de las deudas anteriores a la fecha de compra del inmueble

11. DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas

12. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

13. UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS

Las Unidades Inmobiliarias Cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.

El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso.

Las Unidades Inmobiliarias Cerradas se constituirán por los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal llamados a integrarla, y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios.

Los conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónicamente y funcionalmente que comparten elementos estructurales y constructivos que los asimilen a Unidades Inmobiliarias Cerradas siempre que con ello no se afecte significativamente el espacio público existente y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios; obtenida la licencia urbanística, los propietarios, con ese mismo porcentaje, podrán acordar someterse al régimen de propiedad horizontal, aprobando los estatutos respectivos. En esta reunión, los propietarios tendrán derecho a un voto por cada inmueble de su propiedad. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas dispondrán de vías de acceso vehicular y áreas de circulación peatonal para acceder a los inmuebles, con la debida iluminación y señalización. Las áreas de

circulación interna y común de los edificios deberán cumplir normas higiénicas, de aseo y ventilación.

Todas las Unidades Inmobiliarias Cerradas dispondrán proporcionalmente a su tamaño y al uso predominante de áreas comunes suficientes para actividades recreativas, culturales y deportivas. Tales exigencias podrán disminuirse cuando se garantice de otra manera el derecho a la práctica del deporte y a la recreación.

La utilización de las áreas comunes de recreación se someterá a la reglamentación interna que expida la asamblea de copropietarios y la junta administradora de la unidad Inmobiliaria Cerrada; deben disponer de áreas específicas destinadas al uso social de todos sus moradores y visitantes, como lugares de encuentro y reunión. Su utilización estará sometida a la reglamentación de la Junta Administradora y a las decisiones del administrador de la respectiva unidad.

Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán áreas libres engramadas y arborizadas destinadas al cuidado del medio ambiente, al ornato y a la recreación.

Reformas arquitectónicas y estéticas. La adopción o reforma de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, de las unidades Inmobiliarias Cerradas será decidida por la respectiva Asamblea de copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de autoridad competente.

Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trascienden el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las unidades Inmobiliarias Cerradas.

Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía; con todo podrán ser regulados en forma aún

más restrictiva en los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas o por la Asamblea de Copropietarios.

14. FUNCIONAMIENTOS DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

Las personas que requieran colocar un establecimiento comercial deberá seguir unos requisitos establecidos, los cuales están expuestos en la ley 232 de 1995:

Se deberá cumplir con normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por una autoridad competente del respectivo municipio o distrito.

- Cumplir con las ley sanitarias expuestas en la ley 9 de 1979.
- Se deberá tener matricula mercantil.
- Los establecimientos donde se ejecuten obras musicales se deberá realizar el pago de derechos de autor.

Ley 9 de 1979

Según esta ley las edificaciones destinadas para establecimientos comerciales se construirán y se mantendrán de tal manera que se permita una fácil y rápida evacuación.

Todo establecimiento comercial también un número suficiente de puertas o salidas de emergencia de acuerdo con la capacidad que el lugar permita y estas deberán estar señalizadas para que permitan una fácil y rápida evacuación. Todos estos lugares se deberán mantener en un buen estado de presentación y limpieza para evitar problemas higiénicos y sanitarios.

Deberá mantener lugares específicos adecuadamente dotados para el almacenamiento de basuras que se produzcan y donde se impida el acceso y la proliferación de insectos, roedores y otras plagas. Y todos estos lugares se deberán mantener en un buen estado de presentación y limpieza para evitar problemas higiénicos y sanitarios

15. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

Derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente.

Simultáneamente, en virtud de su copropiedad con los demás dueños de pisos o locales, los propietarios tienen un derecho de uso y disfrute sobre los elementos y servicios comunes, compartido con los demás copropietarios, teniendo en cuenta el buen uso de los mismos, esto por evadir molestia y perdurar el uso de cada uno.

- En caso de que algún vecino desarrolle actividades prohibidas en los estatutos o dañosas para el bien común, cualquier propietario puede ejercer su derecho a requerir, a través del administrador, al causante de las actividades molestas para que cese de inmediato en las mismas.
- Los propietarios están obligados a permitir en su propiedad las servidumbres requeridas para la realización de obras en los elementos comunes, y por ello tienen el derecho de resarcimiento de los daños y perjuicios que pudieran causarse por alguna obra comunitaria.
- Uno de los derechos fundamentales, regulado en la ley 675 de Agosto 3 de 2001 es el derecho a elegir y a ser elegido para ejercer alguno de los cargos de representación de la comunidad, en base al sistema que se haya establecido en la misma.
- Por una parte se aglomera el derecho a asistir, votar o delegar el voto en las Juntas de comunidad. Lógicamente, también gozan del derecho a no asistir y a no votar.
- Relacionado con éste, los propietarios pueden utilizar su derecho a convocar, junto con otros propietarios, una Junta extraordinaria de la comunidad.

- Uno de los más útiles y desconocidos es el derecho a proponer temas de interés para incluir en el orden del día de la siguiente Junta de Comunidad.
- A todos los propietarios, asistentes o no a las Juntas, les corresponde el derecho a recibir las actas de las Juntas de comunidad, en los plazos y domicilio que sea fijado.

16. DEBERES COMUNES

Tocamos ahora algunos de los principales Deberes para con la comunidad, que son comunes en los reglamentos de Propiedad Horizontal y Reglamentos Internos:

- No modificar las fachadas y zonas comunales, cambiar el estilo de puertas y ventanas, colocar rejas distintas a las autorizadas por el reglamento o la asamblea. Esto con el fin de preservar el estilo arquitectónico de la edificación.
- Abstenerse de ubicar avisos, letreros pancartas y similares en las ventanas o fachadas, con excepción de los avisos profesionales o comerciales, contemplados en el reglamento, en los casos particulares de Centros Comerciales o Centros Empresariales. En esos casos, por lo general el reglamento, o la Asamblea General dictarán las normas respectivas sobre estilo, tamaño, etcétera.
- Inhibirse usar los pasillos, escaleras y puntos fijos para estacionar bicicletas o colocar enseres no autorizados, por las incomodidades que esto produce a los transeúntes y por el riesgo de accidentes. Por las mismas razones, está prohibido usar esas áreas para transitar en bicicletas, motos, patines, patinetas, o para jugar con pelotas y balones. Se debe agregar que estas prácticas producen deterioro y desaseo en las zonas comunales. Aquí se aplica lo referente a "dar a las áreas e instalaciones comunes el uso para el cual fueron destinadas".
- Está Prohibido utilizar los parqueaderos como lugar de juegos o reunión. Es obvia esta prohibición, por los riesgos de accidente que puede ocasionar.
- Es Vedado usar los parqueaderos como depósitos, para almacenar muebles, enseres, materiales de construcción, etcétera, no solo por el aspecto de desaseo y desorden que se produce, sino por el grave riesgo

que implica al reducir la visibilidad y la aireación, y aumentar el peligro de incendios, en sitios donde se acumulan gases y materiales inflamables.

- Está prohibido instalar o utilizar equipos o maquinaria que interfiera con las señales de televisión o radio pues se estaría atentando contra el derecho de la comunidad a recrearse sanamente.
- No se contempla la idea de poner a alto volumen los radios, equipos de sonido o televisores. Existen normas muy claras y severas contra la contaminación sonora, y es un verdadero abuso obligar a toda la comunidad o a nuestros vecinos a escuchar la música o el programa de TV que nosotros preferimos y a la hora que nosotros queramos. Esta mala costumbre es una de las quejas más frecuentes en las comunidades, y denota una pésima cultura y muy poca consideración y respeto por los demás. Por la misma razón, existen Salones Comunes, adaptados para que se puedan realizar en ellos reuniones sin perturbar la tranquilidad de los vecinos. Pero recuerde, que incluso en ellos, se deben cumplir las normas para evitar niveles de ruido que perturben a los demás.

17. ESTATUTO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA

Servicios de vigilancia y seguridad privada, son actividades que en forma remunerada o en beneficio de una organización pública o privada, desarrollan las personas naturales o jurídicas, tendientes a prevenir o detener perturbaciones a la seguridad y tranquilidad individual en lo relacionado con la vida y los bienes propios o de terceros. Véase Decreto 356 de 1994.

17.1 TARIFAS DE LA SUPERINTENDENCIA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA

Según el Art. 92 del DECRETO 356 de 1994 (Febrero 11) por el cual es expedido el estatuto de vigilancia y seguridad privada, Las tarifas que sean establecidas como contraprestación de los servicios seguridad y vigilancia privada, deben tener en cuenta que su remuneración debe ser a partir de salario mínimo legal vigente, así mismo reconocer los recargos nocturnos, horas extras, prestaciones sociales, y demás beneficios legales que dieran a lugar.

Mientras en el DECRETO 73 de 2002 (Enero 18) tiene como objetivo establecer las tarifas para el cobro de vigilancia y seguridad privada, de parte de las empresas, propiedades horizontales, sean con armas o sin armas o en debido caso la utilización del intermedio canino, siendo así las tarifas establecidas en este decreto son las a continuación mencionadas:

- Empresas armadas con medio humano: La tarifa será el equivalente a 8,5 salarios mínimos legales mensuales vigentes para cubrir los costos laborales; más un 10% sobre el monto calculado, para cubrir gastos administrativos y de supervisión.

- Empresas sin armas con medio humano y canino: La tarifa será el equivalente a 8,5 salarios mínimos legales mensuales vigentes para cubrir los costos laborales; más un 10% sobre el monto calculado, para cubrir gastos administrativos y de supervisión.
- Empresas sin armas con medio humano: La tarifa será el equivalente a 8,5 salarios mínimos legales mensuales vigentes para cubrir los costos laborales; más un 7% sobre el monto calculado, para cubrir gastos administrativos y de supervisión.
- Cooperativas armadas y sin armas con medio humano: La tarifa se ajustará a la estructura de costos y gastos propios de estas empresas, teniendo en cuenta su régimen especial de trabajo asociado, de previsión y seguridad social y de compensaciones que les permite un manejo diferente del de las empresas mercantiles.

Este Decreto en su Artículo 5 estipula la clasificación de usuarios, los cuales deben acogerse a las tarifas de Artículo 2, son los siguientes:

- Sector comercial y de servicios.
- Sector industrial.
- Sector aeroportuario.
- Sector financiero.
- Sector transporte y comunicaciones.
- Sector energético y petrolero.
- Sector público.
- Sector educativo privado.
- Sector residencial de estrato 6 en adelante.

También estipula que Los servicios de vigilancia y seguridad privada a que se refiere el presente decreto no podrán pretender a los vigilantes una jornada mayor a la fijada por las normas laborales.

18. SEGUROS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

El seguro obligatorio de bienes de una copropiedad está reglamentado en la ley 675 de 2001 en donde obliga a los edificios y conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal a estar protegidos al menos contra riesgos de incendio y terremoto con el fin de garantizar la reconstrucción total de los bienes, como todo seguro existen pólizas adicionales las cuales son opcionales para cada copropiedad de acuerdo a las necesidades de protección que requieran los bienes y el grado de amenaza que exista.

Es muy importante que en las Asambleas de Copropietarios se de la importancia que merece el tema de salvaguardar el patrimonio de los bienes privados y comunes de la copropiedad mediante la utilización de pólizas de seguros que tengan una cobertura acorde a las necesidades de cada copropiedad en particular, aclarando que la normatividad vigente obliga a que como mínimo se esté asegurada la copropiedad contra terremotos e incendios, en todo caso si se hacen necesarias otras coberturas por conceptos varios se tendrán que adquirir las pólizas adicionales que ofrezca la aseguradora con la que se tome la decisión de formalizar la relación contractual teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

Derechos y deberes que surgen de la relación contractual.

Se esté cubriendo los riesgos a los que está expuesta la Copropiedad.

El protocolo que se debe llevar a cabo en el evento en que se de algún hecho que ponga en peligro la salvaguarda del patrimonio de los copropietarios.

Asegurar que los trámites o requerimientos exigidos por la aseguradora para la relación contractual se hayan recopilado y entregado en su totalidad para garantizar que la cobertura se lleve a cabo en el evento en que surja alguna situación de riesgo.

Es evidente en algunas copropiedades la falta de gestión por parte del administrador quien hace las veces de representante legal de la persona jurídica al considerar como gasto inoficioso la adquisición de seguros para proteger el patrimonio de los copropietarios desconociendo en algunos casos los riesgos a los que están expuestos los bienes de uso privado y común como por ejemplo:

- De naturaleza catastrófica es decir, que existe la posibilidad de una destrucción total o parcial de la copropiedad y del patrimonio que representa
- Daños por agua provocados por lluvias, inundaciones ruptura de tuberías.
- Daños por fuertes vientos que puedan provocar afectaciones en techos y fachadas.
- Daños por granizo
- Daños por variaciones de tensión eléctrica y caídas de rayos en donde se afectan asesores, instalaciones eléctricas, bombas y demás equipos eléctricos y electrónicos de la copropiedad.
- Pérdidas patrimoniales de los copropietarios causados por la copropiedad que afecten a bienes de terceros.
- Terrorismo
- Sustracción, daños en ventanas, daños internos en maquinarias y/o equipo fijo

Las razones principales por las cuales se hace necesaria la protección de los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal son primero la necesidad de resguardar los bienes de los riesgos a que se enfrenta la copropiedad o al menos minimizarlos al máximo para mantener a salvo el patrimonio de los copropietarios, la segunda es la obligatoriedad que expone la ley de salvaguardar los bienes de eventos catastróficos principalmente.

Quien debe tomar el seguro es la persona jurídica a través de un contrato en donde existe un tomador y la compañía aseguradora, generalmente el tomador, el

copropietario, el asegurado y el beneficiario son la misma persona es decir la Copropiedad por lo que se hace indispensable que esta esté conformada como persona jurídica ante la entidad de Instrumentos Públicos o quien haga sus veces en la ciudad o municipio. Al estar creada la persona jurídica con el número de identificación tributaria NIT es con el que se tomará los seguros que suplan las necesidades de riesgo de las copropiedades.

¿Cómo se asegura una Copropiedad?

Se toma con una compañía aseguradora de reconocimiento y puede ser de manera directa o indirecta es decir a través de un agente o corredor reuniendo los siguientes requisitos:

1. Nit de la Copropiedad
2. Dirección de la Copropiedad
3. Nombre e identificación del representante legal de la copropiedad
4. Inventario y avalúo de la reconstrucción de los bienes a asegurar
5. Inventario y valor de reposición a nuevo de los bienes a asegurar
6. Demás que solicite la compañía aseguradora.

Se debe tener claro el tipo de bien que se va asegurar ya que en muchas ocasiones no es fácil distinguir que son bienes de uso privado y cuáles son los de uso común que hacen parte de la propiedad horizontal, a manera de ejemplo se puede distinguir dentro de bienes comunes que se encuentran en un edificios o conjunto las aéreas de uso social en donde se pueden encontrar el salón comunal o una sede social, las áreas de circulación como puntos de encuentro, escaleras, corredores, terrazas de uso comunal, vías de acceso a la copropiedad, puentes de uso exclusivo de la copropiedad, parqueaderos, rampas, aéreas de circulación peatonal como andenes o senderos, las zonas verdes de uso comunal cerramientos y puertas de acceso, los cimientos como vigas, losas de cimentación, zapatas, pilotes, losas de entepiso, vigas, columnas, muros de carga, la fachada del edificio, los muros que dividen las áreas privadas y las de la

copropiedad, acabados y enchapes de la copropiedad, techos o losas que hacen las veces de cubierta, los bienes muebles de la copropiedad, bombas hidráulicas, ascensores, calderas, instalaciones eléctricas, sanitarias que llegan o salen de los bienes privados, áreas de servicio como las porterías, las garitas, las bombas y tanques para el almacenamiento del agua, áreas de recreación entre otros los cuales deben estar bien definidos en los planos aprobados por la licencia de construcción o documento que haga sus veces, en ningún caso en la Asamblea de Copropietarios por decisión de los mismos se podrá convertir un bien común en bien de uso privado cuando dicha determinación vaya en contra de la ley, es de recordar que la norma vigente prima sobre cualquier decisión tomada por un ente máximo dentro de una organización cualquiera que esta sea.

Por otro lado, el administrador del conjunto de bienes de la propiedad horizontal o la persona jurídica sometida a este régimen deberá tener presente que el costo dependerá del estado de la copropiedad por lo que es preciso tener en cuenta:

- Valor asegurable: Es el valor de reconstrucción de los bienes comunes adicionando el valor de aquellos bienes inmuebles que se repongan como nuevos.
- Localización: La ubicación es un elemento clave para determinar el tipo de póliza que se debe adquirir ya que la propiedad podría tener una ubicación geográfica donde exista mayor riesgo como por ejemplo de derrumbe, explosión, sismos, inundaciones etc.
- Año de construcción: Este factor es otro punto determinante para adquirir una póliza de seguro ya que a partir del año de 1983 se dictó la primera norma de construcciones con sismo resistencia, esta norma expedida ha tenido dos modificaciones una en el año de 1998 y otra en el año 2010 con el fin de mejorar significativamente los protocolos y estándares de calidad a la hora de construir, así entonces dependiendo del tiempo de construido el bien o conjunto de bienes se podrá determinar el grado de riesgo que tiene en el evento de que haya la ocurrencia de algún siniestro.

- Uso: Este factor también es bastante influyente ya que no es igual el desgaste que pueda tener un bien cuya destinación es comercial a la de una residencial.
- Las políticas de aceptación de riesgos de la aseguradora: Esto dependerá de cada aseguradora de acuerdo con su experiencia y como sea el movimiento en el mercado de ese sector.
- Las coberturas contratadas: La copropiedad deberá contratar la póliza que exige la ley, sin embargo está en toda la atomía de contratar adicionales ofrecidas por el sector asegurador dependiendo del nivel de riesgo y protección que se desee.

En el sector de los seguros existe un elemento clave y es el deducible que no es más que la parte o porcentaje del riesgo que la aseguradora le traslada al asegurado para entender mejor el concepto es importante precisar las funciones del deducible la cual primero radica en incentivar al asegurador a cuidar y dar buen uso de los bienes asegurados para disminuir el riesgo de pérdida que podría afectar a los copropietarios, la segunda es evitar que se hagan efectivos los seguros por pérdidas muy pequeñas que resultarían generando más gastos en el trámite que lo que vale la pérdida del bien asegurado.

Otro elemento a tener en cuenta en el momento de asegurar la copropiedad es que el seguro sea suficiente y cubra la totalidad de los bienes, en caso contrario dará lugar a un infra seguro o seguro insuficiente lo que acarreará mayores gastos para los asegurados teniendo en cuenta que una parte de la copropiedad quedará desprotegida y adicionalmente el valor del deducible o parte del riesgo que corre por cuenta del asegurado afectará sustancialmente a los asegurados.

19. REFORMAS ARQUITECTÓNICAS

La adaptación, reforma arquitectónica o de la estética original en la fachada, zonas de recreación y de uso común de los apartamentos o locales, serán decididas por la Asamblea de Copropietarios. De aprobarse, se someterán al consentimiento de las autoridades urbanísticas de la Ciudad (Curadurías Urbanas). En los casos en que se incrementen las dimensiones de los inmuebles que componen la unidad residencial o comercial, deberá incrementar el coeficiente de copropiedad y por consiguiente el valor de contribución de expensas comunes.

En concordancia con lo anteriormente dicho se hace necesario remitirse al decreto 1469 de 2010 que reglamenta las funciones públicas del curador urbano, las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas, la legalización de los asentamientos que se generan al constituirse las viviendas de interés social y otras disposiciones para garantizar la seguridad jurídica a los directamente afectados con esta norma, a mejorar la gestión al momento de expedir las licencias urbanísticas y hacer uso y distribución adecuada del suelo del territorio nacional.

El Decreto 1469 de 2010 en su parte inicial define la licencia urbanística como la autorización para poder construir, demoler, modificar predios de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que expida el Gobierno Nacional. Es importante conocer que dado el caso cuando se solicite la licencia ya sea de urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, de intervención y ocupación del espacio público implica la certificación del cumplimiento de las normas que se fundamenta y conlleva la utilización del suelo.

En el contenido de la misma norma se hace mención a la definición y función del curador urbanístico en su artículo 65 y 66 respectivamente definiéndolo como la persona encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias a solicitud del interesado en ejecutar proyectos de esta clase cabe mencionar que la función

pública que ejerce el curador es la de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes haciéndolo responsable disciplinaria, fiscal, penal y civilmente por los daños y perjuicios que ocasionen a los usuarios a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función

Otras intervenciones de obra que no son autorizadas por el Curador son las reparaciones locativas, demolición a excepción de licencia por estado de ruina, licencia de intervención de espacio público

Para llevar a cabo el proceso de los trámites que se deben recopilar ante el curador para solicitar una licencia se debe tener:

- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble de vigencia no superior a un mes.
- El formulario único nacional con el lleno total de sus espacios.
- Si el solicitante se acredita como persona jurídica debe soportar la existencia de la misma y representante legal mediante documento idóneo.
- Cuando actúe a través de un apoderado debe anexar o presentar el poder.
- Pago del impuesto predial de los últimos 5 años
- Plano de localización e identificación del predio o conjunto de estos.
- Si es un proyecto sometido a la construcción de viviendas de interés social se debe manifestar bajo la gravedad de juramento.

En cuanto a la ley 675 de 2001 en su artículo 46 expone claramente en qué circunstancias se procederá a ejecutar una modificación como son: aquellos cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o que impliquen una disminución de uso y goce, imposición de expensas extras cuya cuantía total durante la vigencia del presupuesto supere cuatro veces el valor de las expensas necesarias, aprobación de expensas adicionales distintas a las necesarias, asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, a solicitud del interesado, reformas a los estatutos y reglamento, desafectación de un bien común no esencial, reconstrucción del edificio por daños

de hasta por lo menos el 75%, cambios de destinación genérica de los bienes de dominio particular siempre que sea acorde a la norma vigente, adquisición de bienes para el edificio o conjunto y finalmente por liquidación y disolución.

20. OTRAS NORMAS RELATIVAS A LA PROPIEDAD HORIZONTAL

20.1 CÓDIGO DE POLICÍA

La información que refiere al código de policía nos muestra el comportamiento que deben tener los propietarios de las viviendas para una convivencia pacífica con inmuebles sometidos a la propiedad horizontal de tal manera que todos se acojan a la normatividad establecida para una convivencia pacífica.

Entre ellos tenemos buen uso de las áreas comunes así como el mantenimiento de las mismas.

La prevención de animales domésticos que puedan causar daños a los vecinos o los bienes de ellos. Acuerdo 79 del 2003 Según el título primero “PARA LA SOLIDARIDAD, LA TRANQUILIDAD Y LAS RELACIONES DE VECINDAD” en el capítulo 3º del código de policía “LAS RELACIONES DE VECINDAD”, las propiedades horizontales deben:

- “Divulgar los reglamentos de copropiedad entre quienes habiten en los edificios, conjuntos residenciales y copropiedades” (Art.11 Numeral 3º).
- “Mantener limpias las áreas comunes de las copropiedades, entre otras las zonas verdes, los sitios de almacenamiento colectivo, las zonas de circulación y los parqueaderos; controlar el funcionamiento de los conductores de basura, unidades sanitarias, cañerías, timbres, sistemas de iluminación, de calefacción y de ventilación; tener lavados y desinfectados los tanques de almacenamiento de agua y mantener los hidrantes cercanos en buen estado y despejados. Los administradores de las copropiedades son responsables de este comportamiento” (Art.12 Numeral 2º).

- La copropiedad deberá reglamentar la permisibilidad de tenencia de ejemplares caninos. “En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de correa y traílla, conforme a lo establecido en el artículo 108 B de la Ley 746 de julio 19 de 2002 y las normas que la sustituyan o la modifiquen” (Art.12 Numeral 7°)

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

- “Brindar permanente capacitación a quienes por razón de su trabajo deban manipular equipos de prevención de incendio en centros comerciales” (Art.22 Numeral 5°).
- “Tomar las precauciones necesarias y tener los equipos indicados en sitio visible y en óptimas condiciones de funcionamiento para prevenir incendios en las zonas comunes de las edificaciones y en establecimientos de comercio, salón o establecimiento abierto al público”(Art.22 Numeral 7°)

20.2 LEY 1209 DE 2008 POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECEN NORMAS DE SEGURIDAD EN PISCINAS

El objetivo de esta ley que es establecer las normas tendientes a brindar seguridad y adecuar las instalaciones de piscinas con el fin de evitar accidentes, problemas de salud y proteger la vida de los usuarios de esta, sin perjuicio de lo que dispongan otras normas que,

Con carácter concurrente, puedan serles de aplicación.

Esta ley se extiende o acobija a todas las piscinas de uso colectivo que, con independencia de su titularidad pública o privada, se ubique dentro del territorio nacional.

Los entes de competencia dentro del marco de inspección y vigilancia serán: los municipios o distritos con cobertura en su correspondiente jurisdicción para procesos de autorización, inspección y ejercicio de la potestad sancionatoria de las piscinas, de conformidad con las ritualidades y procedimientos contenidos en el Código Nacional de Policía y los Códigos Departamentales de Policía.

Estas autoridades locales exigirán una serie de requisitos para la elaboración y construcción de una piscina, tales como:

- El levantamiento de planos presentados por un ingeniero o arquitecto con tarjeta profesional
- Detallar proceso de instalación, servicios e información con respecto a los componentes individuales del sistema de circulación como bombas, filtros, sistema de dosificación de químicos, entre otros.
- La autoridad de control deberá inspeccionar físicamente la instalación final de la piscina o estructura similar y deberá efectuar una revisión del plan de seguridad de la piscina o del manejo de las operaciones diarias.
- También deberá efectuar auditorias periódicas para garantizar el cumplimiento de las disposiciones de esta ley.

De las normas mínimas reglamentadas por el Gobierno Nacional

- No se debe permitir acceso a menores de doce (12) años sin la compañía de un adulto
- Deberá mantenerse permanentemente el agua limpia y sana, cumpliendo los requisitos higiénico-sanitarios de la autoridad sanitaria

- Se deberá tener botiquín de primeros auxilios con el material para curaciones
- Se deberá escribir en colores vistosos y en letra grande, visible con claridad para cualquier persona la profundidad máxima de la piscina

Entre otras también tenemos la protección para prevenir entrampamientos, deben contar con mínimo dos drenajes, el personal de rescate salvavidas deberá tener conocimientos de resucitación cardio-pulmonar y deberá estar certificado como salvavidas de estas calidades por entidad reconocida

En caso de sanciones serán responsables las personas naturales o jurídicas que incumplan con las medidas previstas reglamentadas en esta ley, el no acatamiento de las presentes normas será sancionado de forma sucesiva con multas entre cincuenta (50) y mil quinientos (1.500) salarios mínimos legales vigentes y cierre temporal de la piscina o el sistema de piscinas desde cinco (5) días o cierre definitivo.

21. CONCLUSIONES

- Con el notable incremento de la población en las principales ciudades del país, el Estado ha tenido que reformar políticas de convivencia para el caso particular, el de las propiedades horizontales ya que estos lugares son habitados por numerosos grupos familiares o comerciales y se requiere de lineamientos de convivencia y orden social.
- Luego de realizado el trabajo evidenciamos que dentro de cada propiedad horizontal existente, se maneja una metodología similar al de un sistema de gobierno, ya que se debe contar con un grupo personas que lideran de acuerdo a la necesidades en común para llevar al cabo el buen funcionamiento de los conjuntos residenciales o comerciales
- No obstante también se debe tener en cuenta que por su condición de propiedad horizontal ya sea residencial o comercial, estén exonerados de aplicar cualquier tipo de reglamentación emitida por los entes de control de gobierno y o de orden social.

21. BIBLIOGRAFÍA

- Régimen de propiedad horizontal Ley 675 de 2001 Republica de Colombia
- Ley 1209 del 14 de julio de 2008 Normas de seguridad en piscinas Internet : <https://www.google.com/search?q=reglamentacion+para+uso+de+piscinas&ie=utf-8&oe=utf-8#q=reglamentacion++ley+para+uso+de+piscinas>
- Libro: La Propiedad Horizontal en Colombia, Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, primera edición grupo editorial Leyer Colombia.
- Libro: La nueva ley de propiedad horizontal. Visión esquemática y concordada. Editorial Temis. Bogotá D.C. 2001
- Manual de Propiedad Horizontal. Personería de Bogotá D.C. Internet : http://institutedeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/coleccion_digital/Propiedad_Horizontal/Manual_Propiedad_Horizontal-Personeria_Bogota-2010.pdf
- Decreto 356 de 1994 (Febrero 11) Internet : <http://www.personeriabogota.gov.co>

Nota de Aceptación

Presidente del Jurado

Jurado

Jurado

Bogotá 26 de mayo de 2015