

**PROPUESTA PLAN DE NEGOCIOS “AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION DE
PROPIEDAD HORIZONTAL”**

ANGELA PAOLA AMAYA MORENO

ADRIANA PAOLA QUIROGA BELTRAN

UNIVERSIDAD EAN

FACULTAD DE POSGRADOS



Bogotá D.C. Mayo de 2013.

Resumen

El presente documento contiene información relacionada con la definición y planteamiento de un adecuado y estructurado plan de negocios que permita tener en cuenta diferentes tópicos para analizar bajo un punto de vista objetivo la viabilidad y factibilidad técnica y económica para la constitución de una empresa encargada en la administración de propiedad horizontal, para tal fin, inicialmente se realiza un planteamiento y justificación del problema o principales necesidades que se pretende solucionar, se realiza un diagnostico inicial a fin de ampliar el espectro sobre el inconformismo de muchos consumidores frente a este tipo de servicios, posteriormente se realiza un análisis de la situación actual del mercado y se evidencian, mediante encuesta verbal, las principales necesidades que algunos consumidores de este tipo de servicios afrontan frente a lo que realmente les ofrecen las empresas de administración de propiedad horizontal y al evidenciar el inconformismo por parte de los usuarios se realiza un análisis del sector o mercado al que se desee llegar, así como un análisis de los servicios y ventajas ofrecidas por la competencia. Para finalizar se realiza el planteamiento de la operación prevista para la empresa en el cual se describen detalladamente los servicios ofrecidos, las políticas de mejoramiento continuo y el organigrama funcional estimado para la marcha de esta nueva empresa. Para terminar se describe en el capítulo de finanzas los supuestos en diferentes escenarios en donde se detallan los niveles de gasto y costos que el proyecto puede tener y de esta manera contrarrestando con las proyecciones de ventas estimar la utilidad que podría generar de este negocio.

Tabla De Contenido

	Pagina.
Capitulo 1. Naturaleza del proyecto	8
1.1.Formulación del problema	8
1.2.Justificación	8
1.3.Diagnostico	9
1.4.Objetivo general y especifico	13
1.5.Presentación de la organización	14
Capitulo 2. Análisis del mercado	18
2.1.Análisis del sector	18
2.2.Definición del mercado objetivo	27
2.3.Análisis de la localidad de Usaquén como foco del mercado	28
2.4.Estado del arte	36
2.5.Portafolio de servicios	41
2.6.Análisis de la competencia	43
Capitulo 3. Operación	44
3.1.Descripción detallada del servicio	44
3.2.Flujograma	46
3.3.Políticas de mejoramiento continuo	47
3.4.Organigrama	48
3.5.Mano de obra requerida	48
Capitulo 4. Finanzas	51
4.1.Proyección de ventas	55
4.2.Punto de equilibrio	57
4.3.Estado de resultados	59

4.4.Tasa interna de retorno	60
4.5.Tiempo de recuperación de la inversión	60
4.6.Indicadores financieros	60
Capitulo 5. Bibliografia – Litografia	62

Listado De Tablas

	Pagina
Tabla No. 1. Porcentaje de vivienda bajo régimen de propiedad horizontal.	30
Tabla No. 2. Regulación y normatividad otros países	36
Tabla No. 3. Personal mínimo requerido para la operación	48
Tabla No. 4. Relación costos y gastos caso 1	51
Tabla No. 5. Relación costos y gastos caso 2	53
Tabla No. 6. Relación costos y gastos caso 3	54
Tabla No. 7. Obtención del punto de equilibrio	57
Tabla No. 8. Estado de resultados	59

Listado De Figuras

	Pagina
Figura No. 1. Representación porcentual resultados pregunta 1 de la encuesta	20
Figura No. 2. Representación porcentual resultados pregunta 2 de la encuesta	22
Figura No. 3. Representación porcentual resultados pregunta 3 de la encuesta	24
Figura No. 4. Representación porcentual resultados pregunta 4 de la encuesta	26
Figura No. 5. Extensión y tipo de suelo según localidades, Bogotá D.C.	28
Figura No. 6. Flujo grama de la organización	46
Figura No. 7. Organigrama	48
Figura No. 8. Proyecciones de ventas por producto	55
Figura No. 9. Punto de equilibrio	58
Figura No. 10. Rentabilidad neta	60
Figura No. 11. Liquidez – razón corriente	61
Figura No. 12. Nivel de endeudamiento	61

Listado De Anexos

Anexo No. 1. Ley 675 de Agosto 3 de 2001: "Por medio de la cual se regula el régimen de propiedad horizontal"

Capitulo 1 Naturaleza Del Proyecto

1.1.Formulación Del Problema

El crecimiento acelerado de la construcción bajo la modalidad de copropiedades multifamiliares debido al rápido incremento de la población y la falta de terrenos aptos para construir en las grandes ciudades, ha generado que la administración de propiedad horizontal se convierta en una gran oportunidad de creación de empresa y generación de empleo, pues de acuerdo a lo evidenciado mediante consultas a los diferentes usuarios se necesitan empresas bien organizadas con amplio conocimiento del tema, que aporten como valor agregado la excelente atención al cliente, la preocupación por la sana y adecuada convivencia y la garantía de que los recursos asignados a esta serán utilizados para el mejoramiento de las locaciones y creación de nuevos factores que complementen el ritmo de vida que actualmente llevan los ciudadanos y que estos factores junto con la normatividad vigente para este tipo de regímenes (ley 675 de 2001) se conviertan en el motor principal del funcionamiento de la compañía que se quiere generar.

1.2.Justificación

Brindar a los usuarios que hacen parte de comunidades organizadas bajo el régimen de propiedad Horizontal una solución integral en administración de sus copropiedades a fin de garantizar el mejoramiento de la calidad de vida, además de generar incrementos en el valor patrimonial de las copropiedades.

1.3.Diagnostico

Yolanda Gómez subdirectora del diario el Tiempo publico el siguiente artículo transcrito textualmente:

“En seis años, apartamentos subieron de 772 mil a 1'161.000. Casas bajaron de 657.000 a 635.000.

En Bogotá se aceleró el crecimiento de la propiedad horizontal, al punto de que hoy 65 de cada 100 viviendas están ubicadas en edificios o conjuntos residenciales. Hace seis años, el porcentaje era de 52.

En seis años, en la ciudad aparecieron 389.000 apartamentos. La ciudad pasó de 772 mil en el 2004 a 1'161.000 el año pasado, mientras en el mismo periodo las casas unifamiliares bajaron de 657.000 a 635.000.

Eso demuestra que no solo se están construyendo más edificios, sino que estos están reemplazando antiguas casas y mansiones, que han sido demolidas para dar paso en el mismo terreno a agrupaciones de hasta mil y dos mil unidades, como ha ocurrido en los exclusivos barrios El Chicó y El Castillo, en Chapinero.

El año pasado aparecieron en la ciudad 80.000 unidades nuevas de construcción, entre vivienda, comercio y otros usos, de las cuales cerca de 68.000 correspondieron a apartamentos en edificios.

Estas nuevas construcciones fueron identificadas gracias a que hoy Bogotá está al día en actualización catastral y los mapas oficiales muestran uno a uno los predios de la ciudad. Para el año pasado, por ejemplo, registraron que en la ciudad aparecieron 4,5 millones de metros cuadrados de construcción nuevos.

TransMilenio jalona

La actualización también puso en evidencia que los mayores desarrollos se dieron en torno de las estaciones y portales de TransMilenio, en particular en la Autopista Norte.

No es gratuito que casi 46 mil de las 80.000 nuevas unidades edificadas hayan aparecido en Suba (25.204), Usaquén (14.672) y Chapinero (6.209), en el área de influencia de la Autonorte, uno de los principales corredores de movilidad de estas tres localidades, donde se desarrollaron proyectos de hasta dos mil unidades de vivienda.

Para la gerente de Camacol Bogotá y Cundinamarca, Sandra Forero, este fenómeno se explica porque, a la hora de buscar vivienda, lo primero que miran las personas es la ubicación, como lo demuestran las encuestas de demanda de vivienda del gremio. En la más reciente, el 82 por ciento señaló la ubicación como el factor más importante para decidir dónde comprar. "La gente busca movilidad y un buen centro comercial", dice Forero.

¿Somos ilegales?

Lo que no muestran los mapas de Catastro es qué tan legales son todas las construcciones que aparecen en la ciudad, aunque hay fuertes indicios de que el fenómeno podría estar desbordando a las autoridades.

La gerente de Camacol afirma que el gremio registró la iniciación de 42.000 viviendas con licencia el año pasado. ¿Y las otras 28.000?

"Hay predios con procesos urbanísticos formales e informales -reconoce el director de Catastro, Gustavo Adolfo Marulanda Morales-, pero nosotros simplemente recogemos la información, tal como se encuentra en la ciudad".

A eso hay que sumarle más de seis millones de metros cuadrados adicionales en edificaciones ya existentes. Casi tres millones se hicieron en Bosa, Kennedy, Ciudad Bolívar, San Cristóbal, Engativá, Fontibón y Suba, localidades de borde. Planeación da cuenta de 5,3 millones de metros cuadrados con licencia, entre vivienda y otros destinos. Del resto, no hay registro.

Crecimiento en cifras

Lo que permite medir la actualización catastral.

247 millones de metros cuadrados construidos tiene la ciudad en las 45.188 manzanas en que están divididos los 5.145 barrios que hay en Bogotá.

237 billones de pesos son el valor catastral de los 2'168.818 predios que tiene la ciudad, de los cuales 1'790.000 corresponden a vivienda.

55 mil viviendas de propiedad horizontal se construyeron el año pasado en estrato 2 (16.327), 3 (14.940) y estrato 4 (24.066).

4 millones y medio de metros cuadrados de construcción nueva aparecieron el año pasado en la ciudad, según los registros del Departamento Administrativo de Catastro.

635 mil viviendas unifamiliares tiene la ciudad, frente a 1'161.000 de propiedad horizontal (apartamentos), que representan el 65 por ciento del total de vivienda.

¿Qué tan bueno es que Bogotá se densifique?

En una ciudad con poco suelo disponible para urbanizar, con un déficit acumulado de 300 mil viviendas y con una demanda anual de 25.000 nuevas, crecer 'hacia arriba' es prácticamente inevitable.

Para el arquitecto e historiador Alberto Escovar, si Bogotá solo se densificara, no habría problema, pues es el destino de una ciudad que no tiene suelo disponible.

Lo dramático, advierte, es que, además, la ciudad sigue creciendo hacia la región que la circunda y esa expansión de la mancha urbana afectará a los municipios vecinos. "Cada vez va a ser más complicado manejar una ciudad si se sigue extendiendo sin ningún control", dice.

Para la gerente de Camacol Bogotá y Cundinamarca, Sandra Forero, para hablar realmente de una ciudad compacta y bajo control, el Distrito tiene que promover grandes operaciones de renovación urbana, que requieren iniciativa del sector público. "Hemos desaprovechado operaciones muy importantes, como la construcción de TransMilenio y del parque Tercer Milenio, y se ha perdido espacio para crecer, explicó. "Estamos creciendo donde se puede y hay muchas oportunidades que se están desperdiciando", manifestó Forero."

Con base a lo anterior se puede evidenciar que el campo de acción en la ciudad de Bogotá y específicamente en la localidad de Usaquén para la empresa **AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL** es bastante amplio, ya que en la actualidad es muy común encontrar este modelo de construcción no solo en temas de vivienda sino de carácter comercial como lo son centros médicos, centros comerciales, edificios de oficinas, entre otros.

1.4. Objetivo General Y Especifico

Objetivo general.

Crear una empresa dedicada a la administración de propiedad Horizontal la cual tendrá como campo de acción inmediato propiedades condicionadas bajo el régimen de propiedad horizontal en la ciudad de Bogotá

Objetivos específicos.

- Brindar un servicio integral a todos nuestros clientes de acuerdo a las especificaciones contempladas en la ley 675 de 2001.

- Realizar un diagnostico y análisis del sector de administración de propiedad horizontal y visualizar ampliamente la posibilidad de implementar este plan de negocios a la realidad.
- Brindar asesorías integrales en el mercado inmobiliario que generen aumento en el valor del patrimonio de nuestros usuarios.
- Generar las estrategias necesarias para crear un valor agregado diferenciador evidente en el mercado.
- Posicionar de forma efectiva en el mercado de la administración de propiedad horizontal la empresa de manera que esto permita además de reconocimiento altos márgenes de utilidad como resultado de la labor.
- Realizar un estudio económico que permita identificar los márgenes de rentabilidad obtenidos y establecer la viabilidad de la puesta en marcha de la empresa.

1.5. Presentación de la organización

Nombre de la empresa.

AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION

Tipo de empresa.

AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION es una empresa de servicios administrativos especializada en propiedad horizontal cuyo código de clasificación CIIU es 8110.

Tamaño de la empresa.

AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION es una microempresa de servicios, inicialmente se plantea la generación de empleo directo para máximo 10 personas.

Ubicación de la empresa

Inicialmente se considera que de acuerdo al tipo de cliente del mercado en el que la empresa se va a desarrollar es necesario que la empresa esté ubicada en el sector norte de la ciudad de Bogotá entre las calles 100 y 220 y entre carreras 7 y avenida Boyacá ya que es en este sector donde se evidencia mayor surgimiento de la construcción de copropiedades contempladas bajo el régimen de propiedad horizontal.

¿Quiénes somos?

Somos una empresa dedicada a prestar servicios de administración de propiedad horizontal propendiendo por la seguridad y convivencia pacífica de los inmuebles que pertenecen a una copropiedad garantizando el cumplimiento de la legislación vigente, mediante la participación de un grupo de profesionales especializados en las diferentes áreas que involucran al sector civil.

Visión

AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION se proyecta como una organización líder en el sector de la administración de la propiedad Horizontal a nivel nacional la cual se caracteriza por aplicar modelos de administración tendientes a aumentar el valor patrimonial de sus usuarios.

Misión

AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION presta servicios profesionales en administración de propiedad horizontal con personal experimentado y contando con la tecnología necesaria para la sistematización de procesos que permitan una administración con enfoque gerencial en busca del mejoramiento de la calidad de vida de las comunidades organizadas bajo este régimen.

Valores corporativos

- **HONESTIDAD:** con el manejo de los recursos de nuestros usuarios a fin de garantizar transparencia en la ejecución de los mismos.
- **RESPONSABILIDAD:** en el manejo de la información y la consecución de resultados en el corto y mediano plazo, lo que permita generar mayor bienestar a las comunidades que tenemos a cargo.
- **RESPECTO:** por cada uno de los miembros de las comunidades en las que prestamos nuestros servicios.
- **IGUALDAD:** con los deberos y derechos correspondientes a la comunidad beneficiada del servicio.
- **CALIDAD HUMANA:** en las relaciones interpersonales y prestación del servicio tanto a nivel interno como con los clientes finales del servicio.

Objetivos organizacionales:

- ✓ Mantener la fidelidad de nuestros clientes por medio de la excelente prestación de nuestros servicios a fin de mantener el buen nombre de nuestra organización.

- ✓ Identificar las necesidades de nuestros clientes.
- ✓ Ampliar la capacidad operativa para lograr mayor participación en el mercado local e incursionar satisfactoriamente en el mercado nacional.

Capítulo 2. Análisis Del Mercado

2.1. Análisis Del Sector

AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL es una empresa que funcionara bajo los lineamientos de la ley 675 de 2001 la cual reglamenta la administración y funcionamiento de la propiedad horizontal en Colombia. Teniendo en cuenta lo anterior y con el ánimo de identificar los problemas que aquejan la mayoría de los copropietarios respecto a la administración de sus bienes comunes, se diseñó una corta encuesta que permitió medir los niveles de satisfacción de los usuarios y reconocer los valores agregados que se pueden ofrecer con el objeto de que se sientan cómodos y tranquilos por el manejo que se le da la copropiedad, adicionalmente enfocándonos en lo que los usuarios perciben en pro o en contra de los servicios actualmente ofrecidos por otras empresas y que le permita a **AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL** implementar las acciones benéficas que generan la atracción de nuevos clientes.

A continuación se presenta un resumen y análisis de la implementación de la encuesta realizada a 10 personas de estrato socio económico 3 y 4 ubicados en las localidades de Usaquén y Suba.

Ficha técnica de la encuesta:

Objeto:	Identificar las principales necesidades de los usuarios residentes en conjuntos residenciales, sus expectativas frente a los servicios de administración de propiedad horizontal, así como sus principales
---------	--

	quejas y reclamos. Esto con el ánimo de encontrar soluciones que permitan ofrecer a los usuarios un servicio de calidad conforme a sus requerimientos y cumpliendo con las expectativas de los usuarios.
Tamaño de la muestra:	10 usuarios propietarios o residentes de conjuntos residenciales cobijados bajo el régimen de propiedad horizontal.
Nivel de confiabilidad:	90%
Margen de error:	+/- 10% teniendo en cuenta el tamaño de la muestra
Periodo de recopilación de la información:	Abril de 2013
Forma de recolección de información	Encuesta cerrada escrita y verbal para detallar e identificar otros aspectos necesarios para este análisis.
Realizada por:	Paola Amaya y Adriana Quiroga

Encuesta No. 1. Percepción servicios de administración de propiedad horizontal

Pregunta No. 1.

¿Considera que la administración de su conjunto es eficaz en la prestación del servicio?

- a. Si
- b. No

Resultados cuantitativos Pregunta No. 1.

- a. Si: 1
- b. No: 9

Figura 1.

Representación grafica porcentual resultados pregunta No. 1.



Análisis Pregunta No. 1.

- En el 90% de las personas encuestadas y entrevistadas se evidencia gran malestar respecto a la administración de los conjuntos residenciales en donde habitan, al hacer la pregunta surgían comentarios de negación frente a las firmas administradoras y se evidencian los siguientes comentarios:

- o Generalmente no se obtiene una respuesta clara de los requerimientos y “lo envoltan”.
- o El tiempo de respuesta a mis peticiones o sugerencias son demasiado prolongados.
- o Los cobros de cartera generalmente no coinciden con los pagos realizados.
- Esto evidencia que la oportunidad para ofrecer a las personas una idea de negocio seria en donde se refleje la intención real de prestar un excelente servicio en donde la comunicación y atención a esos clientes sea lo más importante y donde sus quejas y sugerencias sean tenidas en cuenta para beneficio de la copropiedad.

Pregunta No. 2.

¿Cuáles son los aspectos que considera más importantes a la hora de seleccionar la administración e su edificio o conjunto?

- a. Personal idóneo
- b. Experiencia
- c. Buen nombre
- d. Honestidad
- e. Todas las anteriores

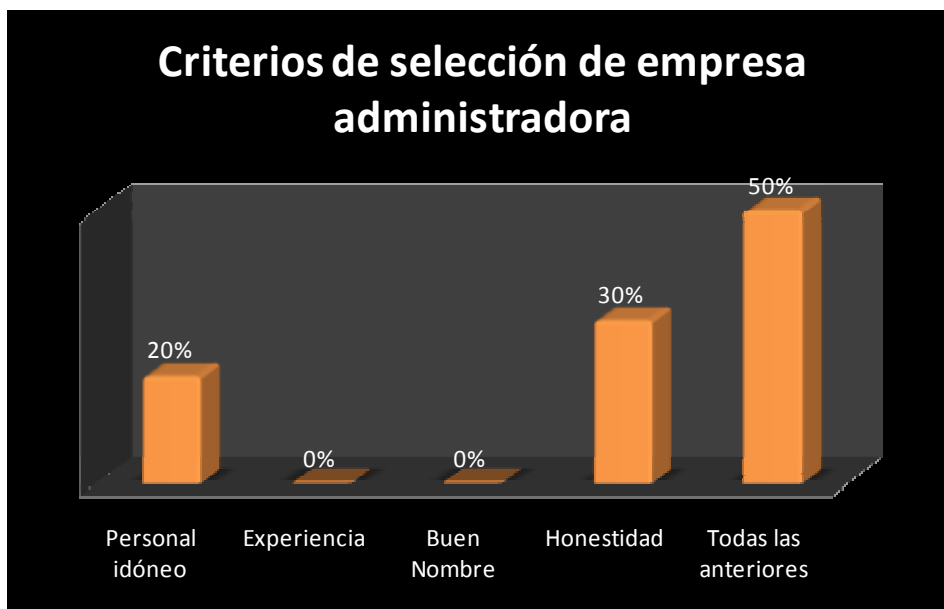
Resultados cuantitativos Pregunta No. 2.

- a. Personal idóneo: 2
- b. Experiencia: 0
- c. Buen nombre: 0

- d. Honestidad: 3
- e. Todas las anteriores: 5

Figura 2.

Representación grafica porcentual resultados pregunta No. 2.



Análisis Pregunta No. 2.

Los resultados obtenidos con esta pregunta reflejan las siguientes situaciones:

- a. Los clientes no están atados, ni segmentados, ni menos finalizados con alguna empresa que preste los servicios de administración de propiedad horizontal, pues según los resultados el nombre o experiencia de las compañías lo desconocen y no es lo realmente importante. Para algunos de los entrevistados le fue difícil, y en ocasiones imposible

recordar el nombre de la empresa que administra su copropiedad, sin embargo si consideran que el buen nombre y experiencia si hace parte de su selección pero no es lo que más los impulsa al momento de decidir.

- b. Adicionalmente lo que sí tienen muy presente los usuarios es lo que les llamaría la atención de las firmas que prestan el servicio, que son VALORES como Honestidad y que las personas que trabajan en el sean calificados o de alguna medida evaluados para desempeñar sus funciones.

Teniendo en cuenta lo anterior se abre la posibilidad de generar una propuesta en donde prime la honestidad y mediante la selección adecuada del personal que ejecuta las diferentes actividades se genere intrínsecamente la recordación del nombre y permita en los usuarios la comunicación y promoción voz a voz.

Pregunta No. 3.

De los momentos en que ha necesitado un servicio específico para su unidad residencial por parte de la administración, ¿Siente que su solicitud ha sido respondida en forma eficiente?

- a. Siempre
- b. Frecuentemente
- c. Algunas veces
- d. Nunca

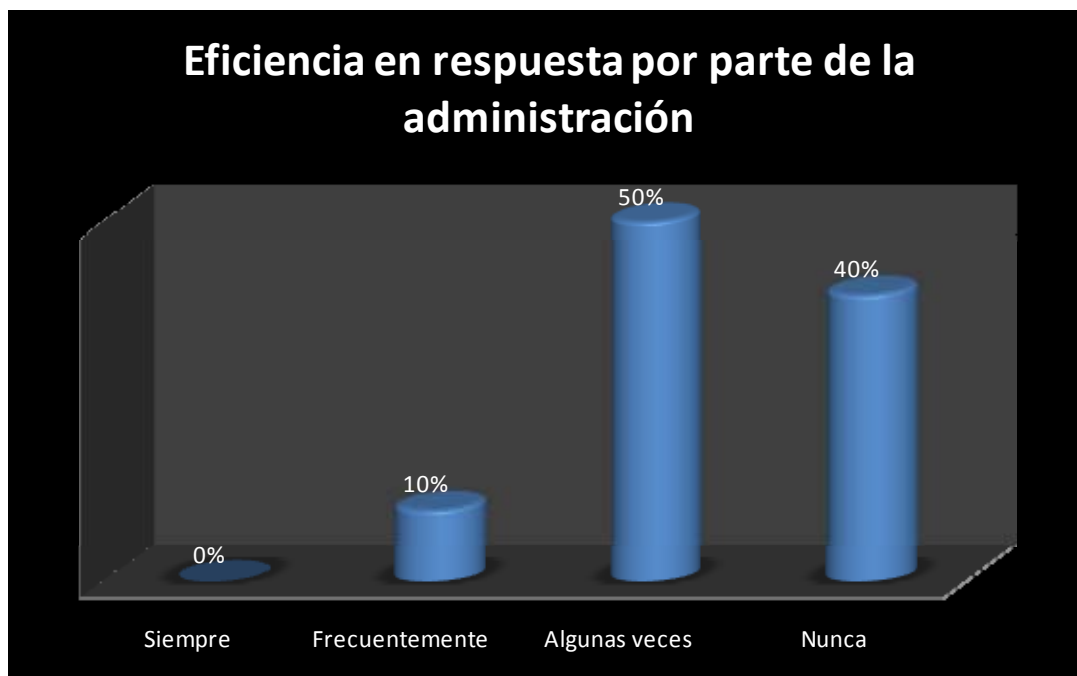
Resultados cuantitativos Pregunta No. 3.

- a. Siempre: 0

- b. Frecuentemente: 1
- c. Algunas veces: 5
- d. Nunca: 4

Figura 3.

Representación grafica porcentual resultados pregunta No. 3.



Análisis Pregunta No. 3.

Las respuestas obtenidas en esta pregunta reflejan la necesidad que tienen los usuarios por que sus quejas, peticiones o reclamos sean atendidos a tiempo, lo que afirma que el tiempo y la prontitud de respuesta es un valor agregado que **AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL** debe implementar a fin de garantizar la satisfacción de los clientes.

En esta respuesta se hace evidente que a pesar de que existen los medios para dar respuesta oportuna a este tipo de requerimientos, por ejemplo, correo electrónico, fax, redes sociales, entre otros permitirían darle respuesta y escuchar las necesidades de los usuarios para poder tomar las acciones correspondientes.

Pregunta No. 4.

¿Considera que el valor agregado que paga por administración es justo con respecto al manejo de su copropiedad?

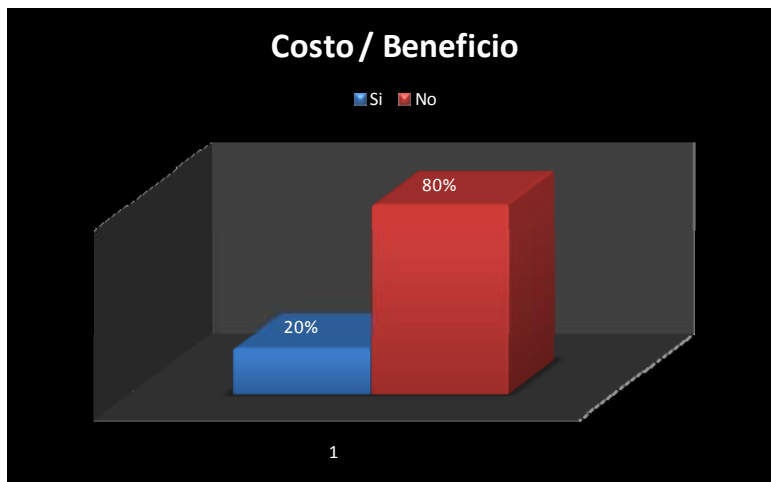
- a. Si
- b. No

Resultados cuantitativos Pregunta No. 4.

- a. Si: 2
- b. No: 8

Figura 4.

Representación grafica porcentual resultados pregunta No. 4.



Análisis pregunta No. 4.

El análisis de esta pregunta no solo permite evidenciar el alto o bajo cobro por la administración, muchas de las respuestas demostraban que no era una cuantía exagerada que representara gran impacto en la economía familiar, pero que si generaba un enorme desgaste y el inconformismo por que sus solicitudes no eran tenidas en cuenta, no se cumplían los compromisos adquiridos, no había atención personalizada por parte de los administradores, entre otros. Esta situación permite identificar muchos aspectos que no solo están alineados con el monto a cobrar por la administración sino los beneficios que los usuarios ven como realmente importantes y que pueden valorar y tener en cuenta al momento de tomar la decisión.

Ahora bien, teniendo en cuenta las diferentes opciones existentes en la ciudad de Bogotá para la administración de copropiedades cobijadas por la ley 675 de 2001 bajo el régimen de propiedad horizontal, se ha identificado que las empresas existentes no poseen un plan bien y estratégicamente estructurado en cuanto a la calidad del servicio directo al cliente, aunque en muchos de sus portafolios de servicios estas empresas plantean la importancia de la relación con

el cliente la mayoría de ellas posee serios problemas en el momento de materializar este objetivo lo que da como resultado clientes insatisfechos y una mala imagen de la empresa, lo que termina por afectar seriamente a la misma pues en este tipo de ambientes se maneja mucho y comúnmente el concepto de comunicación voz a voz lo que enmarca la empresa de cierta manera en grandes informalidades que perjudican altamente la satisfacción de los cliente; esto sumado al largo tiempo y poca importancia que los administradores le dan a las solicitudes de sus clientes, que son los copropietarios, y son quienes finalmente califican el servicio de estas empresas y quienes demandan los cambios o modificaciones sobre la permanencia de las mismas y toman las decisiones acerca de cuáles son las empresas que deben administrar sus bienes comunes. Esta insatisfacción se evidencia en todos los estratos socio – económicos, pues sin importar la inversión que los copropietarios realicen en sus bienes inmuebles lo mínimo que esperan como retribución por diferentes cuotas de administración es ser escuchados, que sus opiniones y requerimientos sean atendidos, adicional a tener la satisfacción de vivir sanamente en comunidad. Debido a esta problemática existente se identifica la oportunidad de incursionar en el mercado con la creación de una empresa cuyo eje principal de funcionamiento sea la respuesta objetiva al cliente en cuanto a las necesidades que incurre al vivir y convivir bajo el régimen de propiedad horizontal.

2.2.Definición Del Mercado Objetivo

AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL es una empresa que pretende llegar a clientes que se encuentran cobijados por la ley 675 de 2001 bajo el régimen de propiedad horizontal de acuerdo a lo contenido en el capítulo XI artículo 51: *“funciones del administrador. la administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo*

del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo”.

Inicialmente se proyecta que **AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL** logre incursionar en el mercado especialmente en conjuntos o copropiedades ubicadas en el norte de Bogotá en la localidad de Usaquén donde el crecimiento de la construcción de propiedad horizontal ha venido tomando gran auge y donde los habitantes de los mismos esperan una evidente mejoría en cuanto al servicio que han venido recibiendo por parte de las empresas o personas naturales encargadas de administrar sus copropiedades.

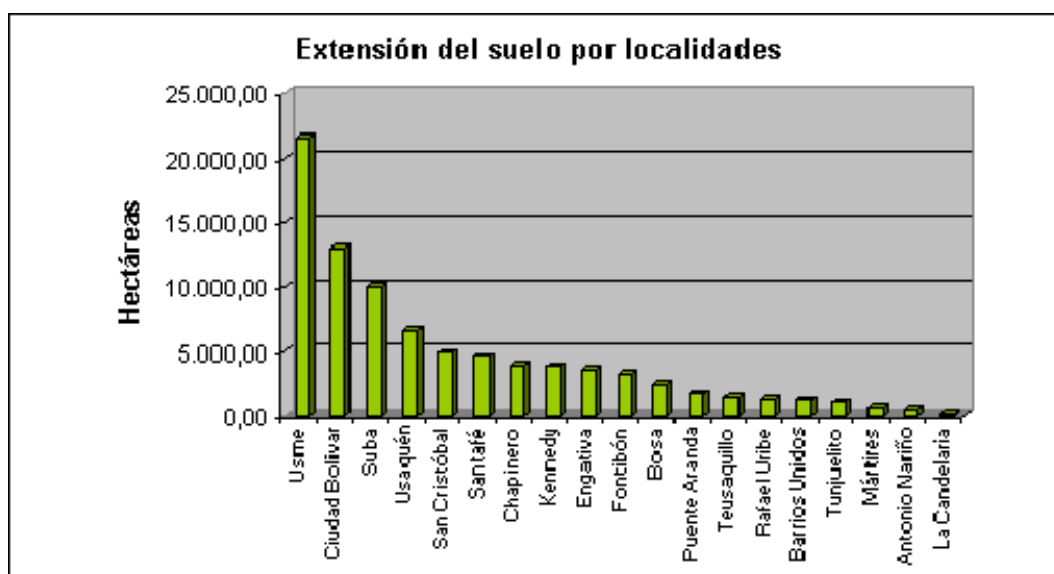
2.3. Análisis De La Localidad De Usaquén Como Foco De Mercado

La localidad de Usaquén se ubica en el extremo nororiental de Bogotá y limita, al Occidente, con la autopista Norte, que la separa de la localidad de Suba; al sur, con la calle 100, que la separa de la localidad de Chapinero; al norte, con los municipios de Chía y Sopo, y al oriente, con el municipio de La Calera.

Como se observa en el cuadro siguiente, Usaquén tiene una extensión total de 6.532 Hectáreas (ha), de las cuales 3.807 se clasifican en suelo urbano y 2.724 se clasifican como áreas protegidas en suelo rural, lo que equivale al 41,7% del total de la superficie de la localidad. Usaquén es la cuarta localidad con mayor extensión del Distrito.

Figura 5.

Extensión y tipo de suelo según localidades Bogotá D. C.



A continuación se evidencia que el porcentaje de viviendas bajo el régimen de propiedad horizontal en la localidad Usaquén en cada una de las 10 UPZ que la conforman es considerablemente alto con respecto a las demás localidades lo que permite que **AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL** tenga un nicho de mercado bastante grande y mayores posibilidades de incursionar de forma efectiva en este sector.

Tabla 1

Porcentaje de Vivienda bajo régimen de propiedad horizontal

INDICE DE PROPIEDAD HORIZONTAL			
LOCALIDAD	CÓDIGO DE LA UPZ	NOMBRE DE LA UPZ	INDICE DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Usaquén	1	Paseo de los Libertadores	8,65
Usaquén	9	Verbenal	50,7
Usaquén	10	La Uribe	93,5
Usaquén	11	San Cristóbal Norte	34
Usaquén	12	Toberín	77,24
Usaquén	13	Los Cedros	91,84
Usaquén	14	Usaquén	78,65
Usaquén	15	Country Club	97,9
Usaquén	16	Santa Bárbara	92,72
Usaquén	901	UPR	0
Chapinero	88	El Refugio	96,73
Chapinero	89	San Isidro Patios	0
Chapinero	90	Pardo Rubio	79,55
Chapinero	97	Chicó Lago	95,75
Chapinero	99	Chapinero	90,6

Chapinero	902	UPR	
Santa Fe	91	Sagrado Corazón	84,64
Santa Fe	92	La Macarena	52,45
Santa Fe	93	Las Nieves	93,12
Santa Fe	95	Las Cruces	41,18
Santa Fe	96	Lourdes	3,25
Santa Fe	903	UPR	
San Cristóbal	32	San Blas	13,35
San Cristóbal	33	Sosiego	51,69
San Cristóbal	34	20 de Julio	6,97
San Cristóbal	50	La Gloria	4,97
San Cristóbal	51	Los Libertadores	13,1
San Cristóbal	904	UPR	
Usme	52	La Flora	0,16
Usme	56	Danubio	27,36
Usme	57	Gran Yomasa	27,17
Usme	58	Comuneros	7,33
Usme	59	Alfonso López	0,01
Usme	60	Parque Entrenubes	0
Usme	61	Ciudad Usme	35,65
Usme	905	UPR	
Tunjuelito	42	Venecia	39

Tunjuelito	62	Tunjuelito	0,73
Bosa	49	Apogeo	20,99
Bosa	84	Bosa Occidental	13,44
Bosa	85	Bosa Central	26,16
Bosa	86	El Porvenir	46,47
Bosa	87	Tintal Sur	95,27
Kennedy	44	Américas	47,21
Kennedy	45	Carvajal	22,95
Kennedy	46	Castilla	63,59
Kennedy	47	Kennedy Central	54,54
Kennedy	48	Timiza	36,54
Kennedy	78	Tintal Norte	98,43
Kennedy	79	Calandaima	88,79
Kennedy	80	Corabastos	0,19,
Kennedy	81	Gran Britalia	10,44
Kennedy	82	Patio Bonito	10,92
Kennedy	83	Las Margaritas	100
Kennedy	113	Bavaria	87,43
Fontibón	75	Fontibón	36,43
Fontibón	76	Fontibón San Pablo	4,55
Fontibón	77	Zona Franca	93,09
Fontibón	110	Ciudad Salitre Occidental	99,94

Fontibón	112	Granjas de Techo	98,75
Fontibón	114	Modelia	55,45
Fontibón	115	Capellanía	79,06
Fontibón	117	Aeropuerto El Dorado	0
Engativá	26	Las Ferias	24,04
Engativá	29	Minuto de Dios	40,84
Engativá	30	Boyacá Real	29,32
Engativá	31	Santa Cecilia	48,53
Engativá	72	Bolivia	94,7
Engativá	73	Garcés Navas	33,9
Engativá	74	Engativá	16,1
Engativá	105	Jardín Botánico	0
Engativá	116	Álamos	58,83
Suba	2	La Academia	37,77
Suba	3	Guaymaral	98,42
Suba	17	San José de Bavaria	80,85
Suba	18	Britalia	87,36
Suba	19	El Prado	81,48
Suba	20	La Alhambra	83,04
Suba	23	Casa Blanca Suba	94,71
Suba	24	Niza	70,89
Suba	25	La Floresta	62,66

Suba	27	Suba	78,77
Suba	28	El Rincón	30,76
Suba	71	Tibabuyes	46,41
Suba	911	UPR	
Barrios Unidos	21	Los Andes	48,26
Barrios Unidos	22	Doce de Octubre	42,71
Barrios Unidos	98	Los Alcázares	27,16
Barrios Unidos	103	Parque Salitre	5,45
Teusaquillo	100	Galerías	69,65
Teusaquillo	101	Teusaquillo	68,21
Teusaquillo	104	Parque Simón Bolívar - CAN	54,75
Teusaquillo	106	La Esmeralda	78,65
Teusaquillo	107	Quinta Paredes	80,08
Teusaquillo	109	Ciudad Salitre Oriental	98,25
Los Mártires	37	Santa Isabel	29,51
Los Mártires	102	La Sabana	52,7
Antonio Nariño	35	Ciudad Jardín	26,11
Antonio Nariño	38	Restrepo	33,63
Puente Aranda	40	Ciudad Montes	34,6
Puente Aranda	41	Muzú	12,03
Puente Aranda	43	San Rafael	17,8
Puente Aranda	108	Zona Industrial	13,22

Puente Aranda	111	Puente Aranda	1,9
La Candelaria	94	La Candelaria	53,7
Rafael Uribe Uribe	36	San José	29,39
Rafael Uribe Uribe	39	Quiroga	11,43
Rafael Uribe Uribe	53	Marco Fidel Suárez	5,13
Rafael Uribe Uribe	54	Marruecos	41,53
Rafael Uribe Uribe	55	Diana Turbay	9,63
Rafael Uribe Uribe	60	Parque Entrenubes	
Ciudad Bolívar	63	El Mochuelo	0
Ciudad Bolívar	64	Monte Blanco	0
Ciudad Bolívar	65	Arborizadora	45,4
Ciudad Bolívar	66	San Francisco	10,43
Ciudad Bolívar	67	Lucero	0,22
Ciudad Bolívar	68	El Tesoro	4,73
Ciudad Bolívar	69	Ismael Perdomo	26,15
Ciudad Bolívar	70	Jerusalén	5,87
Ciudad Bolívar	919	UPR	
Sumapaz	920	Sumapaz	

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

2.4.Estado Del Arte – Regulación Y Normatividad Otros Países

Tabla 2.

Regulación y normatividad en otros países

PAIS / REGULACION	Ventajas	Desventajas	Similitudes
ARGENTINA: Ley 13.512 de Propiedad Horizontal	Son textos mucho más específicos, concisos y claros.	No es fácilmente deducible el modo y tipo de pago para la administración, pues se refieren al impuesto o contribución fiscal, mientras que la Ley 675 de Colombia expone el tema del coeficiente de propiedad sobre el cual se establecen las obligaciones y derechos de los propietarios de	- Existe una diferenciación entre la naturaleza de los bienes, por ejemplo, residenciales, comerciales o mixtos. - Cualquier obra nueva en las zonas comunes debe ser aprobada por los demás propietarios de los inmuebles propios.

		los bienes inmuebles propios.	• Todos los propietarios se encuentran obligados a pagar las expensas mensuales para la administración del edificio o conjunto.
ARGENTINA: Decreto N° 18734/49 Reglamentario de la ley de Propiedad Horizontal	• Se establece un artículo para los préstamos hipotecarios que puedan requerir la persona jurídica.	• No especifica claramente las funciones y responsabilidades de los diferentes participantes como consejo de administración, asamblea de propietarios, la administración y el revisor fiscal. • No se especifica claramente el procedimiento a seguir en la resolución de conflictos. • No se establecen un régimen	• De la misma manera como se especifica el reglamento de propiedad horizontal en Colombia, en esta reglamentación establecen un documento que se llama: Consorcio de propietarios, cuyos requisitos para registrarlo son similares. • Debe existir siempre una

		específico de reuniones ordinarios ni el procedimiento de reuniones extraordinarias.	persona jurídica.
ESPAÑA Ley 49/ de 21 de julio de 2012.	• Es muy precisa con el tema de resolución a conflictos y el adecuado proceso que se debe llevar. • Son mucho más específicas y precisas las obligaciones de los propietarios de los inmuebles tanto para los bienes privados como con las obligaciones financieras que adquiere la copropiedad.		• Especifica el cobro de las expensas mensuales por concepto de administración de manera proporcional al tamaño del inmueble, de la misma manera cómo funciona el coeficiente de propiedad horizontal. • Cualquier modificación o renovación en los bienes comunes también debe ser aprobado por la comunidad

			propietaria o residente. • Se describen las funciones de los diferentes miembros de la comunidad, así como las reuniones que se deben llevar a cabo.
PANAMA Ley 31 de 2010: Régimen de Propiedad Horizontal	• Dentro de la clasificación del tipo de propiedad horizontal, aparecen adicionales a los residenciales, comerciales y mixtos, los comerciales turísticos. En esta regulación los comerciales son plenamente de uso industrial, los demás son comercios	• Se encuentra limitado el nivel de financiamiento que la copropiedad puede adquirir con terceros. • Se considera entregada la unidad de vivienda desde el momento en que el propietario ocupa el inmueble, no desde el momento en que la constructora hace entrega real y material del mismo.	• Se encuentran establecidos los diferentes componentes que rigen la administración de la propiedad horizontal, a saber: • El reglamento de copropiedad. • La asamblea de propietarios • La junta directiva • El administrador

	normales dedicados al turismo.		
--	--------------------------------	--	--

2.5.Portafolio de servicios

Administración.

Necesaria para que el funcionamiento de edificios, centros comerciales y conjuntos residenciales cobijados bajo la ley 675 de 2001 permitiendo generar mayor bienestar y calidad de vida a todos los usuarios.

- ✓ Supervisión de mantenimientos, aseo, seguridad y demás actividades propias de la administración de bienes comunes.
- ✓ Recaudo de cuotas de administración y ejecución de obras tendientes a garantizar el buen funcionamiento de la copropiedad en general.
- ✓ Contratación de servicios con terceros necesarios para el mantenimiento de la copropiedad.
- ✓ Garantizar el contacto formal con los clientes.
- ✓ Atender los requerimientos de cada uno de los clientes de manera eficiente y oportuna a fin de mantener la satisfacción y generar valores agregados.

Y demás funciones propias del cargo de acuerdo a lo estipulado en la ley 675 de 2001, para mayor detalle por favor remitirse al Anexo 1 que se refiere a esta ley y sus obligaciones.

Cobro de cartera.

AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL realizará el manejo de la cartera de las copropiedades de acuerdo a lo

contenido en la ley 675 de 2001 capitulo XI artículo 51 numeral 8: “ *Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna*”. Este servicio está Dirigido a edificios, conjuntos residenciales, centros comerciales y demás propiedades contempladas dentro de la ley y que generen pago de cuotas de administración por el goce o uso de los bienes de propiedad común.

- ✓ Elaboración de cuentas de cobro
- ✓ Relación de deudores morosos
- ✓ Conciliación de planes y programas de pago para deudores previo al trámite jurídico.
- ✓ Cobros jurídicos y pre jurídicos.
- ✓ Actualización de estados de cuenta e información permanente con los clientes, atendiendo las dudas o quejas que puedan presentar.

Elaboración de estatutos

Generar deberes y derechos los cuales se estipulan en el documento que registrará existencia jurídica de estas propiedades.

- ✓ Redacción de estatutos de acuerdo a lo contenido en la ley 675 de 2001 y de las necesidades propias de cada edificio o conjunto residencial en particular.

- ✓ Trámite ante las entidades reguladoras a fin de obtener la personería jurídica de la copropiedad.

2.6. Análisis De La Competencia

Aunque en la ciudad existe un gran número de empresas dedicadas a la administración de propiedad horizontal, este sector también se caracteriza por tener como administradores a personas naturales; pensionados y amas de casa que a fin de ser un colaborador de su comunidad y disminuir los costos que genera la contratación de empresas especializadas se hacen cargo de la administración de las copropiedades donde residen, motivo por el cual en muchas ocasiones es difícil identificar y analizar a la competencia. A continuación se analiza como competencia directa a dos de las empresas más reconocidas en este sector.

- OSORIO VEGA Y CIA. Es una compañía con alrededor de 20 años de experiencia en la administración de copropiedades la cual cuenta con una estructura organizacional que dificulta la comunicación directa con el administrador pues maneja un modelo de administración por supervisión, aunque se puede considerar que una de sus grandes ventajas frente a las demás empresas del sector es su amplia trayectoria en el mercado.
- ADMICITY LTDA. Empresa dedicada a la administración de bienes inmuebles experiencia en el sector de 8 años aproximadamente, cuenta con una estructura organizacional sólida lo que permite transmitir mayor confianza y respaldo al cliente. Una de sus desventajas más notorias es la contratación de personal poco capacitado como representantes de administración lo que conlleva a errores de comunicación y demora en los procesos.

Capítulo 3. Operación

3.1. Descripción detallada del servicio

AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL es una empresa dedicada a la administración de propiedad horizontal y de bienes inmuebles en calidad de arriendo o venta, la cual cuenta con personal especializado en todo lo concerniente a la reglamentación en propiedad horizontal de acuerdo a la ley 675 de 2001 capítulo XI artículo 50 y 51 donde se encuentra de manera explícita las funciones y características del administrador lo que permite garantizar a nuestros clientes un excelente servicio, calidad, respaldo y eficiencia en el desarrollo de las actividades propias de esta labor.

AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL también desea incursionar en el mercado inmobiliario poniendo a disposición del cliente a todo un equipo de trabajo especializado en administrar el bien inmueble en consignación a fin de garantizar la total satisfacción del usuario.

Insumos y materias primas

AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL ha implementado un completo plan de compras donde su eje fundamental se centra en la consecución de productos de limpieza y mantenimiento de la mejor calidad acorde a las necesidades de las copropiedades en administración.

Proveedores

Nuestros proveedores han sido seleccionados bajo estrictos controles de calidad de sus productos y servicios ofertados y bajo la normatividad exigida por la entidad reguladora, lo que nos permite garantizar a nuestros clientes satisfacción total.

A continuación relacionamos algunos de los servicios que serán subcontratados más cabe señalar que la decisión frente a la empresa elegida para prestar determinado servicio se toma en conjunto con el consejo de administración y luego de evaluar por lo menos 3 cotizaciones a fin de asegurar mayor eficiencia en la toma de decisiones.

Algunos de nuestros proveedores de servicios sub contratados son:

- Vigilancia privada: Por el grado de especialidad y riesgo que esto conlleva, consideramos que este tema debe ser liderado por una empresa con amplia trayectoria en este tipo de servicios y reconocida en el mercado, de tal manera que sean responsables, bajo el seguimiento continuo de **AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, de los más estrictos niveles de seguridad en las diferentes copropiedad aunque es necesario aclarar que la decisión de que empresa es la encargada de prestar el servicio en cada copropiedad depende también del consejo de administración.
- Cámaras de seguridad y seguimiento remoto: Es necesario contar con la tecnología adecuada y suficiente para garantizar la seguridad de los diferentes conjuntos residenciales, por ende requerimos de una empresa que suministre las cámaras y provea el servicio, que en algunas ocasiones lo suministra la misma empresa de

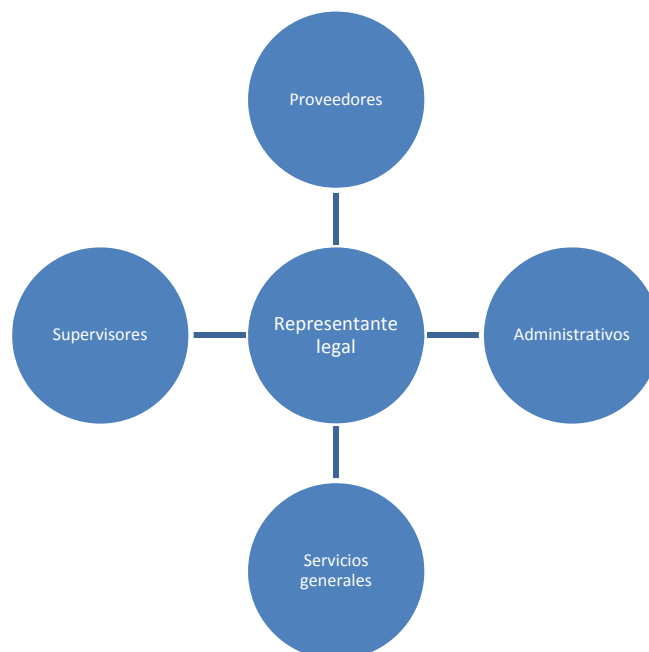
vigilancia, de seguimiento y control, a fin de generar las alertas tempranas sobre posibles riesgos en la comunidad.

- Plomeros
- Electricistas
- Pintores

3.2.Flujoograma

Figura 6

Flujo grama de la organización



3.3. Políticas De Mejoramiento Continuo

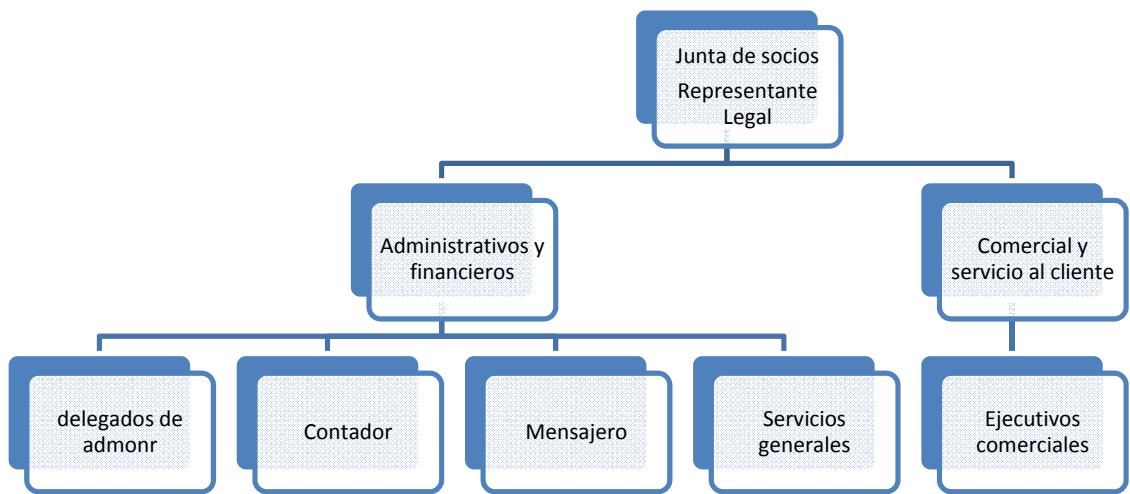
AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION busca estar a la vanguardia en todos los procesos relacionados con la administración de propiedad horizontal por ello se hace indispensable la creación de un plan de mejoramiento continuo el cual promueva la continua capacitación del personal de la empresa y optimización de los recursos de las copropiedades para garantizar a nuestros usuarios que cuentan con personal idóneo e información completa y detallada del proceso de administración de sus copropiedades.

1. Realizar evaluaciones periódicas a fin de evaluar los procesos que se llevan a cabo y de esta manera identificar falencias, para con base a esto tomar decisiones oportunas tendientes a mejorar el servicio en la empresa.
2. Realizar periódicamente evaluaciones de desempeño a cada uno de los miembros del equipo de trabajo a fin de garantizar el continuo mejoramiento.
3. Realizar evaluaciones de desempeño y cumplimiento de proveedores quienes de una u otra forma también son imagen de la empresa ante el cliente.

3.4.Organigrama

Figura 7

Organigrama



3.5.Mano De Obra Requerida

Tabla 3

Personal mínimo requerido

PERSONAL	CANTIDAD	REQUISITOS
Representante Legal	1	Profesional en administración con diplomado en administración de propiedad horizontal y experiencia mínima de 6 años

		en el manejo de copropiedades inscritas bajo la modalidad de propiedad horizontal de acuerdo a la ley 675 de 2001.
Supervisores	3	Técnico o tecnólogo en administración y servicio al cliente con experiencia mínima de dos años en labores propias del cargo. Excelente presentación personal, fluidez verbal.
Contador	1	Profesional en contaduría pública con mínimo 5 años de experiencia en el manejo de paquetes contables y todo lo relacionado con su cargo.
Ejecutivos comerciales	1	Profesional en carreras administrativas encargado de la consecución de clientes y presentación de la empresa en el medio. Experiencia mínima de 4 años en labores propias del cargo.
Secretaria	1	Técnico en secretariado con experiencia mínima de 2 años en todas las actividades propias de su cargo, fluidez verbal y atención al cliente tanto interno como externo.

Mensajero	1	Bachiller con experiencia en el servicio de mensajería de empresas de servicios, atención al cliente.
-----------	---	---

Capítulo 4. Finanzas

Debido a que las copropiedades no son homogéneas es necesario realizar el presente análisis tomando como ejemplo de simulación a tres copropiedades ubicadas en estratos socioeconómicos diferentes y con necesidades específicas de administración particulares lo que se puede aprovechar como eje en la toma de decisiones con respecto a la puesta en marcha de la empresa ***AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL***

Caso 1.

Supuestos:

- Conjunto residencial ubicado en el norte de la ciudad en la localidad de Usaquén cuyo estrato socioeconómico es 3
- 150 unidades de vivienda
- Extensión de área en relación a zonas de uso común relativamente baja
- maneja cuotas de administración por valor de \$145.000 mensuales por unidad de vivienda.

Tabla 4

Relación de los costos y gastos de la copropiedad caso1.

INGRESOS	
cuotas de administración	21.750.000

uso salón comunal	100.000
otros ingresos	45.000
total ingresos	21.895.000
GASTOS	
Vigilancia	\$ 6.450.000
Aseo	3.450.000
mantenimiento jardines	250.000
mant. Locativos	650.000
servicios públicos	1.350.000
mant ascensores	375.000
valor póliza de seguro mensual	2.750.000
Imprevistos	900.000
Administración	2.189.500
productos aseo	350.000
total gastos	\$ 18.714.500
total utilidades	\$ 3.180.500

El valor del servicio de administración mensual se fijó del 10% del total de los ingresos mensuales.

Caso 2

Supuestos:

- Edificio ubicado en la localidad de Usaquén
- Estrato socioeconómico 4
- Total de unidades de vivienda de 80
- Valor de la cuota de administración \$300.000 mensuales

Tabla 5

Relación de los costos y gastos de la copropiedad caso 2.

INGRESOS	
Cuotas	24.000.000
uso gimnasio	400.000
uso salón comunal	200.000
total ingresos	24.600.000
GASTOS	
Vigilancia	4.200.000
Aseo	2.100.000
mant ascensor	370.000
mant , zonas comunes	650.000
servicios públicos	1.500.000
administración	2.952.000
Póliza	2.600.000
total gastos	14.372.000
total utilidades	10.228.000

El valor del servicio de administración mensual se obtuvo tras calcular el 12% del total de los ingresos mensuales

Caso 3

Supuestos.

- Copropiedad ubicada en el norte de la ciudad en la localidad de Usaquén
- Estrato socioeconómico 5
- Total unidades de vivienda 60
- Valor cuota de administración \$492.000 mensuales

Tabla 6

Relación de los costos y gastos de la copropiedad caso 3.

INGRESOS	
Cuotas	29.520.000
gimnasio	600.000
Sauna	250.000
Piscina	400.000
total ingresos	30.770.000
GASTOS	
vigilancia	6.850.000

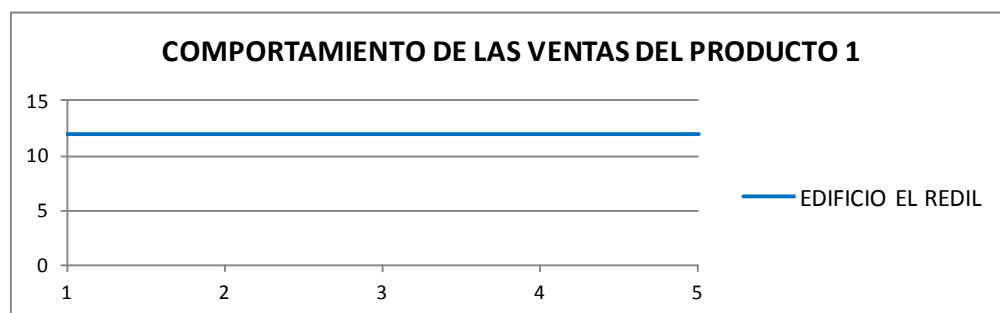
mant. Jardines	550.000
Aseo	3.479.000
mant ascensor	375.000
Póliza	2.570.000
administración	3.077.000
total gastos	16.901.000
total utilidades	13.869.000

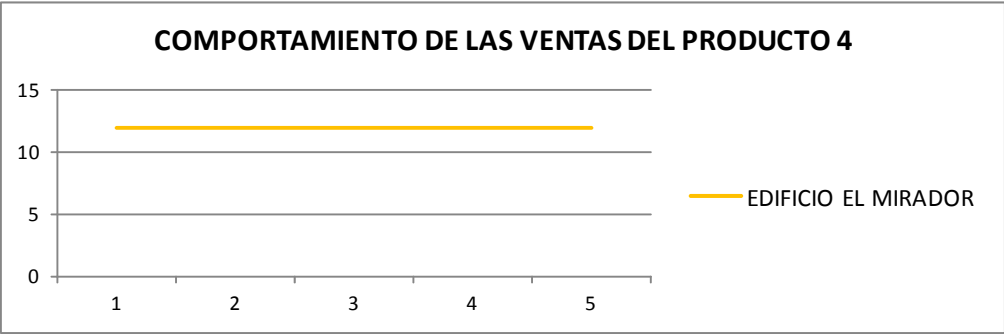
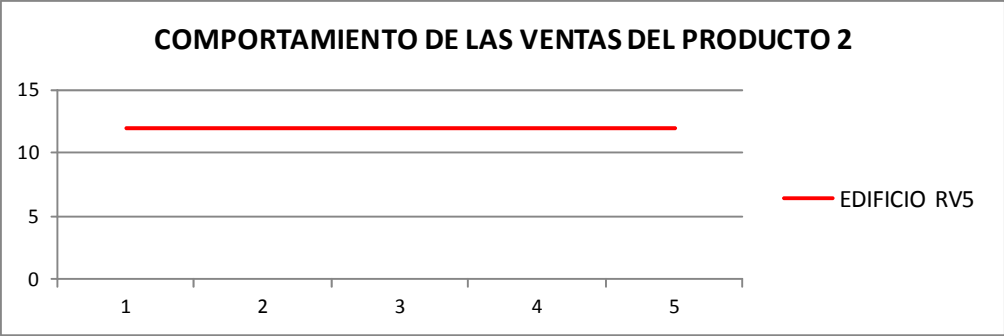
El valor del servicio de administración mensual corresponde al 10% del total de los ingresos.

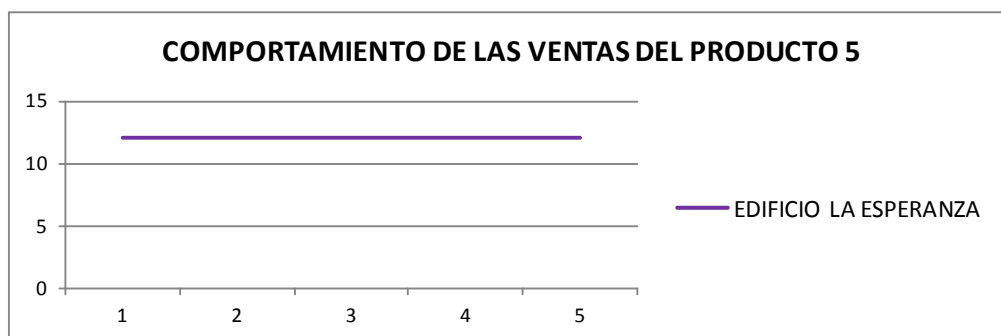
4.1. Proyección De Ventas

Teniendo en cuenta la proyección de ventas estimadas por producto ofrecido por **AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL** en los próximos cinco años, la tendencia de ventas es:

Figura 8. Proyección de ventas por producto







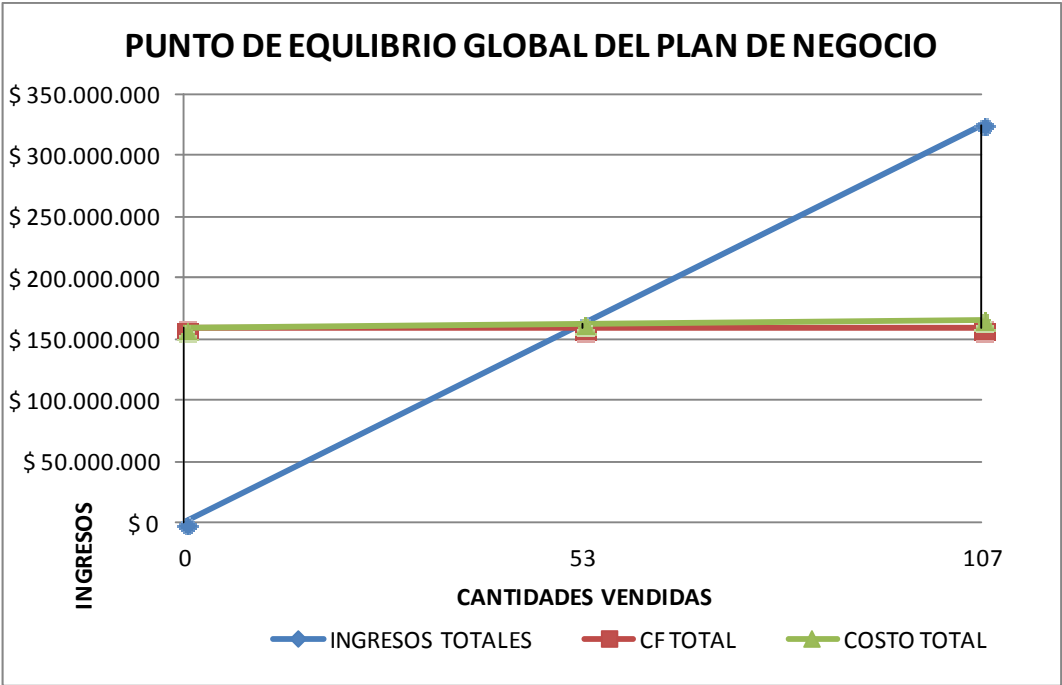
4.2. Punto De Equilibrio

El punto de equilibrio planteado en este plan de negocios para la empresa **AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL** es el siguiente:

Tabla 7. Obtención del punto de equilibrio

DATOS GRAFICO	PUNTO DE EQUILIBRIO		
UNIDADES VENDIDAS	0	53	107
INGRESOS TOTALES	\$ 0	\$ 162.334.047	\$ 324.668.094
CF TOTAL	\$ 159.014.220	\$ 159.014.220	\$ 159.014.220
CV TOTAL	\$ 0	\$ 3.319.827,09	\$ 6.639.654
COSTO TOTAL	\$ 159.014.220	\$ 162.334.047	\$ 165.653.874
utilidad	-\$ 159.014.220	\$ 0	\$ 159.014.220

Figura 9. Punto de equilibrio



4.3 Estado De Resultados

Tabla 8. Estado de resultados

ESTADO DE RESULTADOS	2013	2014	2015	2016	2017
Ventas	166.140.000	173.666.136	180.334.908	186.971.232	193.571.316
Devoluciones y rebajas en ventas	0	0	0	0	0
Materia Prima, Mano de Obra	5.170.000	5.345.780	5.527.537	5.715.473	5.909.799
Depreciación	3.117.667	3.117.667	3.117.667	1.616.000	1.616.000
Agotamiento	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Otros Costos	0	0	0	0	0
Utilidad Bruta	157.812.333	165.162.689	171.649.704	179.599.759	186.005.517
Gasto de Ventas	121.438.848	126.940.028	131.814.525	136.665.299	141.489.584
Gastos de Administracion	28.560.000	29.853.768	31.000.153	32.140.958	33.275.534
Gastos de Proucción	0	0	0	0	0
Industria y comercio	996.840	1.041.997	1.082.009	1.121.827	1.161.428
Provisiones	0	0	0	0	0
Utilidad Operativa	6.816.645	7.326.896	7.753.017	9.671.674	10.078.971
Intereses	-3.355.705	-2.684.564	-2.013.423	-1.342.282	-671.141
Servicio de la deuda	-2.502.000	-2.502.000	-2.502.000	-2.502.000	-2.502.000
Otros ingresos y egresos	-5.857.705	-5.186.564	-4.515.423	-3.844.282	-3.173.141
Utilidad antes de impuestos	958.940	2.140.332	3.237.595	5.827.392	6.905.830
Impuesto de renta	191.788	428.066	647.519	1.165.478	1.381.166
Reserva legal	19.179	42.807	64.752	116.548	138.117
Reserva voluntaria	191.788	428.066	647.519	1.165.478	1.381.166
Utilidad Distribuible	\$ 556.185	\$ 1.241.393	\$ 1.877.805	\$ 3.379.887	\$ 4.005.381

4.4. Tasa Interna de Retorno

Los inversionistas deciden dar inicio al proyecto con una tasa de expectativa del **30%** y la TIR calculada sobre la proyección del negocio es de **70,42%** lo cual indica:

- Es viable invertir en este plan de negocios ya que los flujos de caja son suficientes para cubrir los costos y gastos de la empresa, generar utilidad y recuperar la inversión con valor económico agregado.

4.5 Tiempo De Recuperación De La Inversión

Una vez realizado el análisis y efectuado el simulador financiero, este indica que el periodo de recuperación de la inversión inicial es de 0,93 meses, lo que indica que a los diez primeros meses de inicio de este modelo de negocio se logra recuperar la totalidad de la inversión.

4.6 Indicadores Financieros

Figura 10. Rentabilidad neta

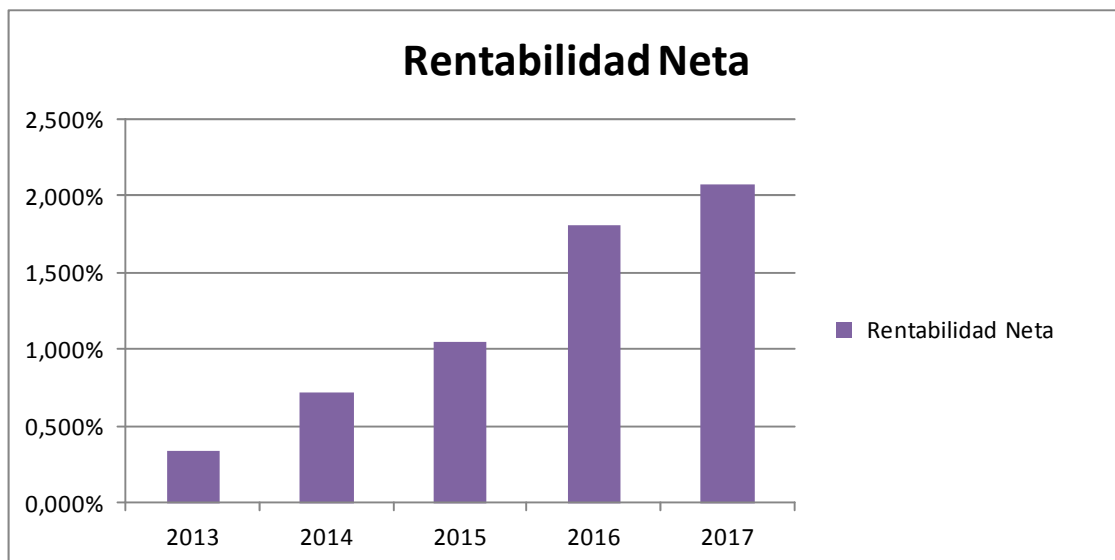


Figura 11. Liquidez – razón corriente.

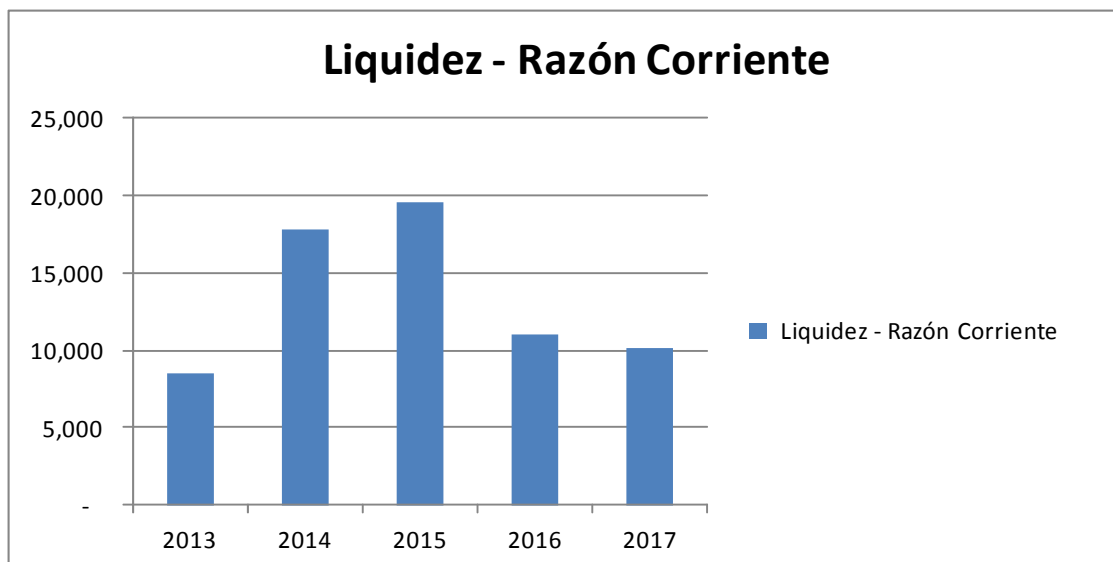
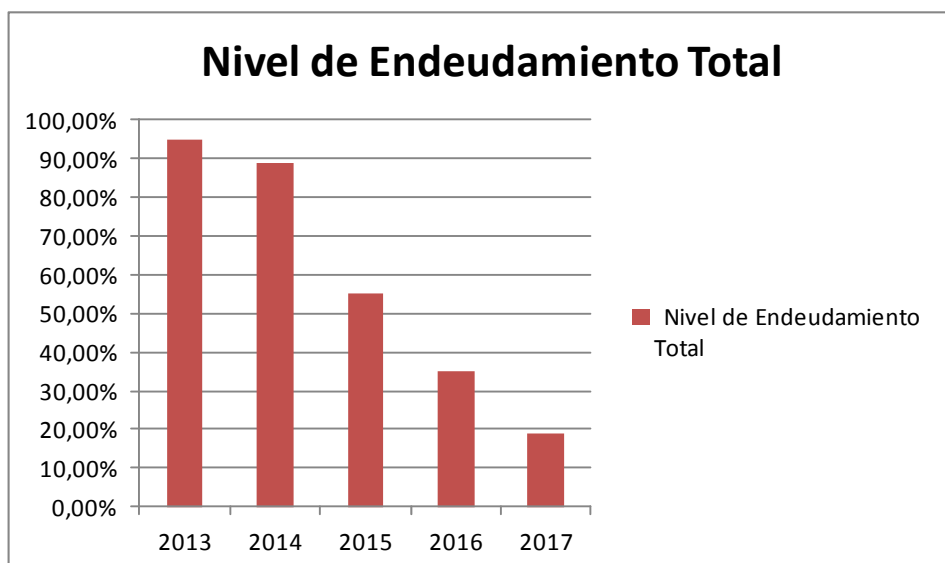


Figura 12. Nivel de endeudamiento.



Aunque en el inicio del negocio es necesario tomar un crédito para dar liquidez a la empresa en el término de los 5 años este nivel de endeudamiento disminuye considerablemente

Capítulo 5. Bibliografía - Litografía

Grupo Bancolombia - Informe de proyecciones macroeconómicas (2011 – 2017) Dirección de Investigaciones Económicas y Estrategias.

Ortega Ferreira Sandra Constanza, Patiño Prieto Juan Carlos - Universidad EAN – facultad de estudios ambientales virtuales - Instructivo Implementación de las Normas APA para la Presentación de Documentos Escritos.

DIARIO EL TIEMPO.COM: “Se están acabando las casasaenBogota” Disponible en la siguiente página:

<http://m.eltiempo.com/colombia/bogota/se-estan-acabando-las-casas-en-bogota/9074580/1/1>

METRO CUADRADO.COM “Ciudades y precios de finca raíz” [en línea]. Disponible desde Internet en:

http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informaciongeneralbogot/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_M2-1990900.html
http://contenido.metrocuadrado.com/contenidom2/ciudyprec_m2/inforbog_m2/informaciongeneralbogot/ARTICULO-WEB-PL_DET_NOT_REDI_M2-1990892.html

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 del 3 de agosto de 2001 [en línea]. Disponible desde Internet en:

<http://actualicese.com/normatividad/2001/08/03/ley-675-de-03-08-2001>

CLASIFICACION CIU, consultada en la siguiente pagina:

http://formularios.dane.gov.co/senApp/nomModule/aym_index.php?url_pag=clasificacions&alr=&cla_id=6&cla_ide=379&url_sub_pag= notaexplicativa clase&alr=&

ANEXOS.

ANEXO NO. 1.

LEY 675 DE 2001 – REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

LEY 675 DE 2001

(Agosto 3)

por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TÍTULO I

GENERALIDADES

CAPÍTULO I

Objeto y Definiciones

Artículo 1°. Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Artículo 2°. Principios orientadores de la ley. Son principios orientadores de la presente ley:

1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

Artículo 3°. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

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.

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.

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

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

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.

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.

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.

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.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Coefficientes de copropiedad: Indices 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.

Módulos de contribución: Indices 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.

Area privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

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

CAPITULO II

De la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal

Artículo 4°. Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.

Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.
4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.
5. 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.
6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.
7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.

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

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

Parágrafo 1°. 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 2°. 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 3°. 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 4°. 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.

Artículo 6°. Documentación anexa. Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

Parágrafo. Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.

Artículo 7°. Conjuntos integrados por etapas. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de

copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escritura s adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

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

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

Parágrafo. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.

Artículo 8°. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

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

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.

CAPITULO III

De la extinción de la propiedad horizontal

Artículo 9°. 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.

Parágrafo. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

Artículo 10. Procedimiento. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 11. División de la copropiedad. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.

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

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

Artículo 12. Liquidación de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

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

CAPITULO IV

De la reconstrucción del edificio o conjunto

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.

Parágrafo 1°. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 2°. Reconstruido un edificio o conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

Artículo 14. Reconstrucción parcial del conjunto. Cuando la destrucción o deterioro afecte un edificio o etapa que haga parte de un conjunto, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio o etapa en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior.

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

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

Parágrafo. 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.

Artículo 15. Seguros. Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

Parágrafo 1°. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riegos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.

Parágrafo 2°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

CAPITULO V

De los bienes privados o de dominio particular

Artículo 16. 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 podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

Parágrafo 1°. De conformidad con lo establecido en el inciso 2° del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

Parágrafo 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados.

Artículo 17. Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al régimen de la presente ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas.

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

Parágrafo. Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado.

Artículo 18. 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.

CAPITULO VI

De los bienes comunes

Artículo 19. Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 1°. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

Parágrafo 2°. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

Artículo 20. Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

Parágrafo 1°. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto

actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 2°. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 21. Procedimiento para la desafectación de bienes comunes. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y módulo se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de esta ley.

Artículo 22. Bienes comunes de uso exclusivo. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

Artículo 23. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
2. No cambiar su destinación.
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

Parágrafo 1°. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

Parágrafo 2°. En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.

Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo 1°. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

Parágrafo 2°. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.

CAPITULO VII

De los coeficientes de copropiedad

Artículo 25. Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

Artículo 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, 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 determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

Artículo 27. Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales. En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.

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

Artículo 28. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo.
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.
4. 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.

CAPITULO VIII

De la contribución a las expensas comunes

Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

Parágrafo 1°. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

Parágrafo 2°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo 3°. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

Artículo 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

Artículo 31. Sectores y módulos de contribución. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.

CAPITULO IX

De la propiedad horizontal como persona jurídica

Artículo 32. Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio

particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

Las propiedades horizontales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no posean medidor individual para las unidades privadas que la integran, podrán instalarlos si lo aprueba la asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes privados que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes del respectivo edificio o conjunto.

Artículo 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

Parágrafo. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

Artículo 34. Recursos patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Artículo 35. Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

Artículo 36. Organos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.

CAPITULO X

De la Asamblea General

Artículo 37. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

Artículo 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.
6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.
11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.
12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.

Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 1°. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

Parágrafo 2°. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

Artículo 40. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas.

Artículo 41. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

Artículo 42. Reuniones no presenciales. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

Artículo 43. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una

o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

Artículo 44. Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

Artículo 45. Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

Artículo 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.
10. Liquidación y disolución.

Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.

Artículo 47. Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo...

Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

Artículo 49. Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Parágrafo. Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.

CAPITULO XI

Del administrador del edificio o conjunto

Artículo 50. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 1°. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

Parágrafo 2°. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo 3°. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.
4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

Parágrafo. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.

Artículo 52. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

CAPITULO XII

Del Consejo de Administración

Artículo 53. Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Artículo 54. Quórum y mayorías. El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

Artículo 55. Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

CAPITULO XIII

Del Revisor Fiscal del edificio o conjunto

Artículo 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.

Artículo 57. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.

TITULO II

DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

CAPITULO I

De la solución de conflictos

Artículo 58. Solución de conflictos. 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.

Parágrafo 1°. 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.

Parágrafo 2°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

Parágrafo 3°. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO II

De las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias

Artículo 59. 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.

Parágrafo. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

Artículo 60. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se

atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Parágrafo. En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, de la presente ley.

Artículo 61. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1° del artículo 18 de la presente ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

Artículo 62. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

TITULO III

UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS

CAPITULO I

Definición y naturaleza jurídica

Artículo 63. 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.

Artículo 64. Constitución de Unidades Inmobiliarias Cerradas. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas quedaran sometidas a las disposiciones de esta ley, que les sean íntegramente aplicables.

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.

CAPITULO II

Areas sociales comunes

Artículo 65. Areas para circulación. 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.

Artículo 66. Areas de recreación. 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.

Artículo 67. Areas de uso social. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas 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.

Artículo 68. Zonas verdes. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán áreas libres engramadas y arborizadas destinadas al cuidado del medio ambiente, al ornato y a la recreación.

Además, cuando las dimensiones de la Unidad Inmobiliaria Cerrada lo permitan, se construirán parques comunes internos debidamente autorizados.

Artículo 69. Areas de servicio. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán áreas adecuadas y suficientes para atender los servicios de portería, seguridad, instalaciones de energía, acueducto, alcantarillado, comunicaciones y otros servicios.

Artículo 70. Parqueaderos. Las normas municipales de urbanismo y construcción establecerán exigencias mínimas de celdas de parqueo por cada propiedad para los moradores y visitantes de las Unidades Inmobiliarias Cerradas; así como espacios de maniobra de vehículos y los necesarios para las operaciones de carga y descarga para el comercio y la industria.

Artículo 71. Cerramientos transparentes. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que se autoricen a partir de la presente ley tendrán cerramientos en setos vivos o cerramientos transparentes que permitan la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público adyacente, sin que ello implique que se prive a la ciudadanía de su uso, goce y disfrute visual, en los términos del artículo 6° de la Ley 9ª de 1989.

Artículo 72. Aprovechamiento económico de las áreas comunes. Las actividades que puedan desarrollarse en las áreas comunes de las cuales se derive un aprovechamiento económico podrán ser reglamentadas por la Asamblea de Copropietarios o por la Junta Administradora de las Unidades Inmobiliarias Cerradas y podrá imponérseles el pago de un canon, en condiciones de justicia y equidad.

Parágrafo. Los dineros recibidos por concepto de la explotación de las áreas comunes sólo podrán beneficiar a la persona jurídica y serán destinados al pago de los gastos y expensas comunes de la unidad inmobiliaria.

CAPITULO III

Integración municipal

Artículo 73. 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.

Artículo 74. Niveles de inmisión tolerables. 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.

Parágrafo. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos).

Artículo 75. Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones. Las reformas de las fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, requerirán la autorización de la Junta de Copropietarios. En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente.

Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria Cerrada no requerirán de autorización previa por parte de los órganos Administradores.

CAPITULO IV

Participación comunitaria

Artículo 76. Autoridades internas. Son autoridades internas de las Unidades Inmobiliarias Cerradas:

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

Artículo 77. Solución de conflictos. Los conflictos de convivencia se tratarán conforme con lo dispuesto en el artículo 58 de la presente ley.

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

CAPITULO V

Obligaciones económicas

Artículo 78. Cuotas de administración y sostenimiento. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.

Artículo 79. Ejecución de las obligaciones. Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.

En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

Parágrafo. En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble.

Artículo 80. Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios elaborarán las facturas para cada inmueble en forma individual.

Parágrafo. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley no posean medidor individual podrán instalarlos si tal solicitud tiene la aprobación de al menos la mitad más uno de los copropietarios.

Artículo 81. Servicios Públicos Domiciliarios Comunes. Los consumos de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, energía y gas en las zonas comunes y el espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas serán pagados por estas de acuerdo en lo dispuesto en el parágrafo del artículo 32 de la presente ley.

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

Artículo 82. Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

Artículo 83. Impuesto de renta y complementarios. Las unidades Inmobiliarias Cerradas son personas jurídicas sin ánimo de lucro que no están obligadas al pago del impuesto de renta y complementarios.

Artículo 84. Las disposiciones contempladas en el presente capítulo, no operan para los edificios o conjuntos de uso comercial.

TITULO IV

DISPOSICIONES FINALES

CAPITULO I

Disposiciones finales

Artículo 85. Parcelación. Cuando una parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones.

Artículo 86. Régimen de transición. Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.

Parágrafo transitorio. Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de esta ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de propiedad horizontal existentes y las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985, 428 de 1998 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación.

Artículo 87. Vigencia y derogatoria. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos que se hayan expedido para reglamentarlas.

“AP SOLUCIONES EN ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Página **99** de **99**

El Presidente del honorable Senado de la República,

Mario Uribe Escobar.

El Secretario General del honorable Senado de la República,

Manuel Enríquez Rosero.

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,

Basilio Villamizar Trujillo.

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,

Angelino Lizcano Rivera.

REPUBLICA DE COLOMBIA – GOBIERNO NACIONAL

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 3 de agosto de 2001.

ANDRES PASTRANA ARANGO

El Ministro de Desarrollo Económico,

Eduardo Pizano de Narváez.

LICENCIA DE USO – AUTORIZACIÓN DE LOS AUTORES

Actuando en nombre propio identificado (s) de la siguiente forma:

Nombre Completo Angela Paola Amaya Moreno

Tipo de documento de identidad: C.C. ☒ T.I. ☐ C.E. ☐ Número: 1020715039

Nombre Completo Adriana Paola Garibay

Tipo de documento de identidad: C.C. ☒ T.I. ☐ C.E. ☐ Número: 33703512

Nombre Completo _____

Tipo de documento de identidad: C.C. ☐ T.I. ☐ C.E. ☐ Número: _____

Nombre Completo _____

Tipo de documento de identidad: C.C. ☐ T.I. ☐ C.E. ☐ Número: _____

El (Los) suscrito(s) en calidad de autor (es) del trabajo de tesis, monografía o trabajo de grado, documento de investigación, denominado:

AP Soluciones en Administración de propiedad horizontal

Dejo (dejamos) constancia que la obra contiene información confidencial, secreta o similar: SI ☐ NO ☒
(Si marqué (marcamos) SI, en un documento adjunto explicaremos tal condición, para que la Universidad EAN mantenga restricción de acceso sobre la obra).

Por medio del presente escrito autorizo (autorizamos) a la Universidad EAN, a los usuarios de la Biblioteca de la Universidad EAN y a los usuarios de bases de datos y sitios webs con los cuales la Institución tenga convenio, a ejercer las siguientes atribuciones sobre la obra anteriormente mencionada:

- A. Conservación de los ejemplares en la Biblioteca de la Universidad EAN.
- B. Comunicación pública de la obra por cualquier medio, incluyendo Internet
- C. Reproducción bajo cualquier formato que se conozca actualmente o que se conozca en el futuro
- D. Que los ejemplares sean consultados en medio electrónico
- E. Inclusión en bases de datos o redes o sitios web con los cuales la Universidad EAN tenga convenio con las mismas facultades y limitaciones que se expresan en este documento
- F. Distribución y consulta de la obra a las entidades con las cuales la Universidad EAN tenga convenio

Con el debido respeto de los derechos patrimoniales y morales de la obra, la presente licencia se otorga a título gratuito, de conformidad con la normatividad vigente en la materia y teniendo en cuenta que la Universidad EAN busca difundir y promover la formación académica, la enseñanza y el espíritu investigativo y emprendedor.

Manifiesto (manifestamos) que la obra objeto de la presente autorización es original, el (los) suscritos es (son) el (los) autor (es) exclusivo (s), fue producto de mi (nuestro) ingenio y esfuerzo personal y la realizó (zamos) sin violar o usurpar derechos de autor de terceros, por lo tanto la obra es de exclusiva autoría y tengo (tenemos) la titularidad sobre la misma. En vista de lo expuesto, asumo (asumimos) la total responsabilidad sobre la elaboración, presentación y contenidos de la obra, eximiendo de cualquier responsabilidad a la Universidad EAN por estos aspectos.

En constancia suscribimos el presente documento en la ciudad de Bogotá D.C.,

NOMBRE COMPLETO: <u>Angelo Paolo Amador Hernandez</u>	NOMBRE COMPLETO: <u>Adriana Paola Quiroga Beltrón</u>
FIRMA: <u>[Firma]</u>	FIRMA: <u>[Firma]</u>
DOCUMENTO DE IDENTIDAD: <u>1020915091</u>	DOCUMENTO DE IDENTIDAD: <u>33303512</u>
FACULTAD: <u>Posgrados</u>	FACULTAD: <u>Posgrados</u>
PROGRAMA ACADÉMICO: <u>Esp. Gerencia de proyectos</u>	PROGRAMA ACADÉMICO: <u>Esp. Gerencia de proyectos</u>

NOMBRE COMPLETO: _____	NOMBRE COMPLETO: _____
FIRMA: _____	FIRMA: _____
DOCUMENTO DE IDENTIDAD: _____	DOCUMENTO DE IDENTIDAD: _____
FACULTAD: _____	FACULTAD: _____
PROGRAMA ACADÉMICO: _____	PROGRAMA ACADÉMICO: _____

Fecha de firma: 30-Mayo-2013