

**MODELO DE PROCEDIMIENTOS PARA LEGALIZAR LOS REGLAMENTOS DE
PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA FIRMA “NÚCLEO CONSTRUCTORA”**

JOHAN ADRIAN AGUDELO MARÍN

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE PEREIRA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
PROGRAMA DE PRÁCTICAS ACADÉMICAS
PEREIRA
2011**

**MODELO DE PROCEDIMIENTOS PARA LEGALIZAR LOS REGLAMENTOS DE
PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA FIRMA “NÚCLEO CONSTRUCTORA”**

JOHAN ADRIAN AGUDELO MARÍN

INFORME DE PRÁCTICA ACADÉMICA

**MIGUEL ANGEL VELA ROSERO
ARQUITECTO**

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE PEREIRA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO
PROGRAMA DE PRÁCTICAS ACADÉMICAS
PEREIRA
2011**

SÌNTESIS

El mundo está en constante movimiento y las copropiedades deben estar al nivel de estos cambios, por la gran importancia que ha adquirido en nuestro País la Institución de la Propiedad Horizontal en los últimos 10 años, en si la propiedad Horizontal no es un bien inmueble, sino un régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados de un terreno o edificio, la Propiedad Horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

A principios del siglo pasado, y hasta 1960, se expidieron en muchos países leyes que cobijaban tanto a las propiedades horizontales como a las Unidades Inmobiliarias Cerradas, las que se llamaron ley de propiedad por pisos y departamentos, pero luego se tendió a expedir leyes individuales para cada tipo de propiedad. En Colombia, la Ley 675 2001 dedica los primeros títulos a la propiedad horizontal y, el último a las Unidades Inmobiliarias Cerradas. A la propiedad horizontal también se le llama condominio y ley de residencia permanente.

Teniendo en cuenta que el Reglamento de Propiedad Horizontal en Colombia, debe ser legalizado y registrado, para ser entregado a los copropietarios en el momento que se hace entrega del inmueble, en el presente trabajo pretendo establecer de una manera clara, los pasos que se deben tener en cuenta para legalizar el Reglamento de Propiedad Horizontal de forma ágil y rápida en cada proyecto que realice la firma "Núcleo Constructora.

Palabras claves: Legalización, Licencia, Licencia de Construcción, Licencia de Urbanización, Núcleo Constructora, Reglamento de Propiedad Horizontal,

SUMMARY

The world is in constant motion and condominiums must keep up with these changes, the great importance attached to the institution in our country Horizontal Property in the past 10 years, if the condo is not a property, but a regime which regulates the way real estate is divided and the relationship between owners of private goods and common goods that have been segregated land or building, the Condominium allows the organization of the owners and maintaining of the commons.

At the beginning of last century and until 1960, were issued in many countries laws that harbored both condos as Real Estate Closed Units, which are called property law floors and apartments, but then tended to issue individual laws for each type of property. In Colombia, Law 675 2001 dedicates the first titles to condominiums, the last of the Real Estate Closed Units. A condo is also called law of condominium and permanent residence.

Given that the Condominium Property Regulation in Colombia must be certified and registered, to be delivered to the investors at the time of delivery of the property is in the present work aims to establish a clear way, the steps that must be considered legalizing Condominium Regulations in an agile and quick in every project we perform the signature "Núcleo Construction"

Keywords: Legalización, License, Building Permit, Licence, Núcleo Construction, Condominium Regulations.

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
TABLA DE CONTENIDO	5
1 LISTA DE ILUSTRACIONES.....	6
2 INTRODUCCIÒN	7
3 PRESENTACIÒN DE LA ORGANIZACIÒN DE LA EMPRESA.	9
4 DIAGNÒSTICO DEL AREA DE INTERVENCION.....	12
5 EJES DE INTERVENCION	13
6 JUSTIFICACION DEL EJE DE INTERVENCION	14
7 ANTECEDENTES E IMPORTANCIA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	15
8 OBJETIVOS.....	19
9 MARCO TEÒRICO.....	20
10 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PLANEADAS	29
11 PRESENTACIÒN Y ANÀLISIS DE LOS RESULTADOS	30
12 CONCLUSIONES	33
13 RECOMENDACIONES	34
14 REFERENCIAS BIBLIOGRÀFICAS	35

1 LISTA DE ILUSTRACIONES

Apéndice 1	36
Apéndice 2	37
Cuadro 1.....	38
Cuadro 2.....	39
Cuadro 3.....	40
Cuadro 4.....	41
Cuadro 5.....	42
Cuadro 6.....	43
Cuadro 7.....	44

2 INTRODUCCIÓN

La ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de Propiedad Horizontal”, unifica en un solo cuerpo normativo la regulación sobre la propiedad horizontal, Colombia desde el 3 de agosto de 2001 ha implantado la Ley 675.

El presente trabajo, pretende desarrollar unas estrategias que sirva de modelo para legalizar los reglamentos de propiedad horizontal en la firma “Núcleo Constructora”, cada vez que la empresa realice proyectos de construcción, pueda realizar el trámite un profesional idóneo dentro de la organización, con el fin de evitar demoras en todo el desarrollo de la legalización y realización de los reglamentos de propiedad horizontal, el cual debe estar ceñido a los parámetros establecidos en la ley 675 del 3 de agosto de 2001.

Adicionalmente este trabajo, analizará otros temas que se relacionan con la figura de propiedad horizontal, aspectos importantes que se deben considerar en el momento de construir un proyecto en unidad cerrada o en edificio, las personas conozcan los espacios a utilizar lo que es propio y de la comunidad para tener una mejor convivencia.

De esta manera, se tendrán en cuenta tres aspectos necesarios para proceder a establecer un modelo que permita identificar los pasos que se requiere para legalizar el reglamento de propiedad horizontal: El primero analizar la importancia de la propiedad horizontal en la actualidad. El segundo, conocer el actual régimen jurídico de propiedad horizontal implantado por la Ley 675 de 2001 desde el punto de vista legal, establecido para todo proyecto de construcción en alturas o en unidad cerrada y un tercer elemento es implementar un modelo básico, sencillo, que permita identificar los pasos a seguir para legalizar el reglamento de propiedad horizontal, cada vez que construya un proyecto en la firma “Núcleo Constructora”, teniendo como base las normas establecidas en la Ley 675 de agosto 3 de 2001.

Con todos estos elementos para proceder a la legalización del reglamento de propiedad horizontal, desde el punto de vista legal y jurídico, el trabajo adquiere un carácter integral y completo que se espera, constituya una herramienta útil, para cualquier persona que trabaje en la firma “Núcleo Constructora” pueda legalizar el reglamento de propiedad horizontal sin esperar recibir una orden para que lo realice y de esta manera no se vea obstaculizado este procedimiento el cual es de vital importancia, ya que debe ser entregado a los copropietarios o al administrador asignado, debidamente legalizado y registrado, cada vez que el proyecto ha sido terminado.

La firma “Núcleo Constructora” no posee un modelo que permita seguir una dirección para legalizar los reglamentos de propiedad horizontal de los proyectos que se realizan en dicha empresa, son elaborados por los profesionales que tienen relación con el diseño, obra y construcción de planos de los diferentes proyectos que se manejan en la constructora, por esa razón, se programó el diseño de un modelo, en el cual se establece paso por paso los documentos y requisitos que se deben diligenciar, para que el reglamento de propiedad horizontal de cada proyecto, esté debidamente legalizado y registrado, para ser entregado finalmente a los copropietarios de cada edificio o conjunto.

3 PRESENTACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN DE LA EMPRESA.

NÚCLEO CONSTRUCTORA: Es una compañía colombiana situada en la ciudad de Pereira, su manera de trabajar, los identifica como uno de los pioneros de la construcción en la región, enfocándose en la construcción de vivienda y superficies comerciales a baja escala, su criterio de trabajo esta enfocado al constante mejoramiento en su desempeño y así sus proyectos trasformen vidas y generen prosperidad basados en valores, en necesidades satisfechas, unidad de propósito, capacidad, liderazgo, experiencia y organización.

Es una compañía basada en unos principios corporativos tres de ellos son la **FE:** La certeza de alcanzar lo que anhelamos, **AMOR:** La fuerza espiritual que nos mueve y **DISCIPLINA:** Unión de esfuerzos hacia una visión y un esfuerzo común.

Teniendo claro, la fe, el amor, y la disciplina se manifiestan en objetivos, garantizando la satisfacción del cliente, Trabajando con personal competente, atendiendo oportunamente las solicitudes de los clientes, de esa manera cumpliendo con el plan de formación en mejoramiento continuo, cumpliendo de esa manera con el cronograma de trabajo en cada obra.

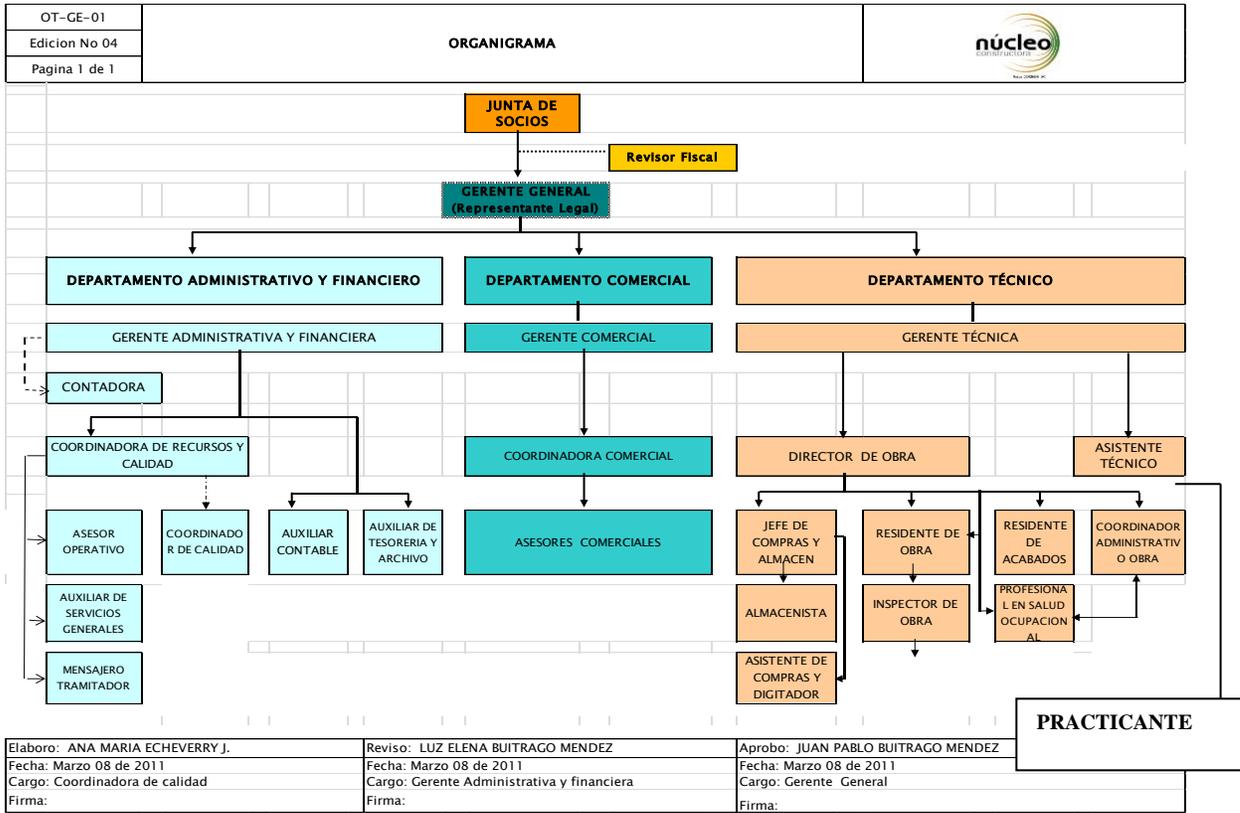
4.1 MISIÓN

La misión de **núcleo constructora** tiene como característica enfocar cada proyecto inmobiliario en formar vidas, generar prosperidad entre sus clientes, nuevos compradores, generar desarrollo en la ciudad y consolidar piezas urbanas.

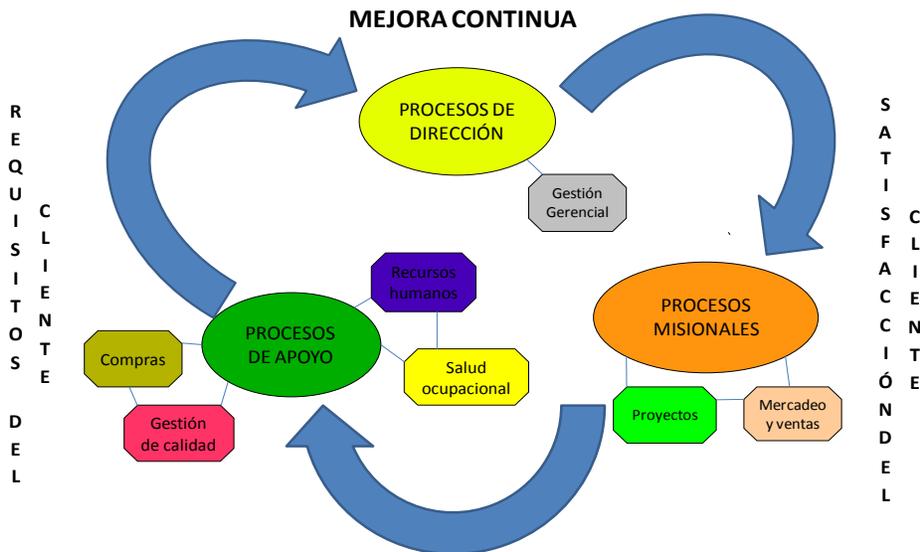
4.2 VISIÓN

La visión de núcleo constructora estará movida por la fe, seremos núcleo empresarial preferido, por la experiencia de proyectos.

La Empresa está organizada y su organigrama está estructurado de la siguiente manera



Estructura organizacional núcleo constructora.



Mapa de Procesos núcleo constructora.

Núcleo constructora tiene un equipo de trabajo consolidado y altamente preparado para ejecutar los procesos establecidos por la Compañía para cada uno de los perfiles de manera efectiva cuenta con 30 colaboradores y el practicante tiene como función apoyar al Departamento Técnico en las labores que se requieran y está vinculado con el departamento técnico al servicio de la asistente técnica.

4 DIAGNÒSTICO DEL AREA DE INTERVENCION

IDENTIFICACION DE LAS NECESIDADES.

Núcleo constructora se ha enfocado en los últimos años en la construcción de **vivienda**, dentro de dicha actividad se desarrollan proyectos inmobiliarios que permite suplir la necesidad, de organizar procesos con el fin de apoyar los procesos de la vivienda existente en la región. Este trabajo está dirigido a establecer procesos técnicos y legales requeridos para la elaboración de los reglamentos de propiedad horizontal. La forma de trabajo de la Constructora Núcleo está dividida en tres partes:

1. Formulación de proyectos de vivienda, tanto en espacios comerciales, vivienda unifamiliar y vivienda en altura.
2. La ejecución constructiva de los espacios formulados.
3. La entrega del inmueble a los propietarios.

En esa tercera fase: Se hace entrega a la copropiedad de la escritura de constitución del Reglamento de propiedad horizontal que regula los derechos y deberes específicos que tiene el copropietario frente al conjunto residencial, legalizándose por medio de escritura pública.

5 EJES DE INTERVENCION

Núcleo constructora tiene como prioridad ser una empresa que mejora continuamente todos sus procesos constructivos, comerciales, dentro de ellos está la elaboración del Reglamento de Propiedad Horizontal que debe realizarse en los proyectos de vivienda de unidad cerrada, basado en: 1. Exigencias a la normatividad. 2. Lineamientos normativos que le indican al propietario el uso apropiado de su espacio. 3. Dando prioridad al Interés general sobre lo particular, ya que se comprometen espacios que identifican el conjunto y no pueden ser modificados, ya sean fachadas o sistema estructural. De esta forma, el Reglamento de Propiedad Horizontal es un elemento que genera la necesidad de tener una metodología clara que se aplique de manera ágil, teniendo en cuenta el siguiente proceso:

1. Tener aprobado el proyecto arquitectónico por Curaduría Urbana.
2. Verificar que lo que se tenga proyectado, esté realizado en obra para entrar a especificar espacios de uso común y área privada.
3. Elaborar minuta de Reglamento de propiedad horizontal arquitectónico más el abogado.
4. Visto Bueno de Planos RPH.
5. Elevada escritura pública el RPH.
6. Registrar en la Oficina de Instrumentos Públicos para asignar matrículas inmobiliarias individuales para cada uno de los inmuebles.
7. Asignar fichas catastrales para cada uno de los inmuebles en el Agustín Codazi.
8. Entregar a la copropiedad.

Durante el periodo de práctica se apoyará en la construcción y elaboración del reglamento de propiedad horizontal del proyecto en curso llamado “**zàndalo**” como labor programada dentro de la Constructora, dicho documento deberá ser realizado por el practicante desde su inicio teniendo en cuenta el dibujo planimétrico, cálculo de áreas, verificación final y elaboración y legalización de la escritura pública.(Este último aspecto lo realiza el abogado).

6 JUSTIFICACION DEL EJE DE INTERVENCION

La legalización de los reglamentos de propiedad horizontal en la firma “Núcleo Constructora” estará direccionada a realizar el proceso metodológico para determinar una forma fácil, ágil los reglamentos de propiedad horizontal, que se debe tener en cuenta cada vez que se realice un proyecto de construcción en la firma Núcleo Constructora, ya que el modelo que se realice enriquecerá el proceso de elaboración, generando eficiencia y efectividad a la organización.

La investigación está enfocada en aplicar una metodología básica de radicación y obtención de documentos legales (licencia de aprobación de planos de reglamento, minuta y escritura pública), con el fin de legalizar el Reglamento de Propiedad Horizontal, para que sea fácil su interpretación y aplicación por los diferentes profesionales que estén vinculados en los procesos de obras de construcción, de la firma Núcleo Constructora.

El propósito es construir una metodología básica, sencilla, donde se pueda apreciar el consecutivo de los puntos a realizar, en las formas de presentación, análisis de los diferentes formatos, teniendo en cuenta que el Reglamento de Propiedad es un Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto, es por esto que la firma Núcleo Constructora se ha enfocado en esclarecer todas las leyes, normas, estatutos que son utilizadas por cada propietario definiendo puntualmente los espacios que pueden utilizar dentro de la copropiedad dejando claro que es de uso privado y común.

Hoy dada la complejidad de las construcciones, hace que se dificulte la entrega del reglamento para cada usuario o propietario, ya que se debe hacer de acuerdo a los lineamientos que cada cliente estipule cuando adquiere el predio.

Por este motivo la firma Núcleo Constructora, quiere plantear una metodología con criterios claros del proceso que se debe efectuar para legalizar el reglamento de propiedad horizontal donde se permita establecer parámetros aplicables para todo proyecto que se construya.

Los Reglamentos de Propiedad Horizontal están catalogados dentro de un proceso legal para generar un soporte técnico frente a la áreas de acuerdo a un uso determinado ya sea de uso privado o de carácter común. Dentro de los parámetros de investigación planteados en el documento base el tema de los Reglamentos de Propiedad Horizontal están catalogados dentro del “**área tecnológica**” clasificado dentro de “elaboración de términos de referencia para la formulación de un proyecto arquitectónico o urbanístico (todo lo relacionado con especificaciones técnicas, documentos legales).

7 ANTECEDENTES E IMPORTANCIA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

“La concentración urbana y el problema habitacional exigieron de la ciencia jurídica unas reglas que permitieron “compatibilizar los conceptos de vivienda y de espacio vital” y facilitara a las personas, la adquisición de vivienda propia, superando los inconvenientes que representa una construcción individual, dado los altos costos de los terrenos, materiales y de la mano de obra”¹

“El aumento de la población urbana, el hacinamiento en algunas poblaciones, la dificultad de dotación de servicios públicos a ciertas construcciones, la necesidad de respetar la legislación ambiental”¹.

1. Análisis Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia,-Lina Margarita Nader Danies.- Trabajo de grado, para optar al título de abogado.-Director Dr, Arturo Solarte Rodríguez. -Facultad de ciencias jurídicas de la Universidad Pontificia Javeriana en Bogotá-año 2002..
<http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-58.pdf>

“En la antigüedad los pisos de una casa pertenecían a personas diferentes, porque el concepto de propiedad implicaba la exclusividad de una persona determinada como prueba de la existencia de la propiedad horizontal en la época babilónica, se cita un acta de Inmeroumm, rey de Sippar (caldea) que se remonta a unos 2000 años antes de Cristo. En tal acta consta de venta de la planta baja de una casa, mientras que el piso superior quedaba bajo el dominio del vendedor.”¹

“Se ha señalado que en los países meridionales, concretamente Grecia, los Greco egipcios, contemplaban la posibilidad de que en la parte alta de una casa existiera un comedor y dormitorios independientes, para algunos estudiosos del tema constituye el fundamento para sostener que en esta época el piso superior de una casa podía ser objeto de venta y formar una propiedad distinta a la del piso inferior.”¹

En cuanto en el Asia menor, se dice que la división de casas por pisos fue conocida en algunas localidades, como Cesàrea y Ascalòn; en un documento de la época, hacía referencia a los diversos derechos de dominio que se tienen sobre los diferentes pisos de una misma casa”¹

“En Roma ante el notorio crecimiento del último siglo fue necesario aprovechar hasta el máximo el área disponible para construir, con el fin de alojar a las numerosas familias que habitaban la capital del imperio, tal situación llevó a la construcción de edificios llamados “Insular y domus” en los cuales habitaron plebeyos y patricios respectivamente. La Insulae formaban grandes edificios de varios pisos divididos por planos horizontales, en los que se albergaba casi la totalidad de la población.”¹

“En consecuencia en edificio construido en terreno ajeno pasaba a ser propiedad del dueño del suelo. Además los textos de los juristas se refieren a divisiones

verticales y no horizontales restándole toda efectividad como justificados de la existencia de la propiedad dividida por planos horizontales.¹

“En la edad Media, tuvo alta difusión debido a la imposibilidad de realizar construcciones verticales dentro de las ciudades amuralladas que ofrecían poco espacio para la construcción.”¹

“En algunas ciudades francesas como GrènoBLE, Rennes, Nantes y en Países como Alemania, Italia y Suiza existieran las construcciones cuyos pisos correspondían a diferentes propietarios”¹

1. Análisis Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia,-Lina Margarita Nader Danies.- Trabajo de grado, para optar al título de abogado.-Director Dr, Arturo Solarte Rodríguez. -Facultad de ciencias jurídicas de la Universidad Pontificia Javeriana en Bogotá-año 2002..
<http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-58.pdf>

“En la época moderna la Revolución Francesa marcó el inicio de la concepción moderna del derecho de propiedad. La propiedad de casas divididas horizontalmente fue contenida en leyes fundamentales y fue recogida en el código de Napoleón de 1804 en el artículo 664, a partir de ese momento se marcaron 3 tendencias legislativas:

1. Legislaciones que prohibían el régimen de propiedad horizontal.
2. Aquellas que lo admitían y regulaban, siguiendo el criterio del código francés.
3. Legislaciones que guardaron silencio sobre su permisibilidad.”¹

EN COLOMBIA

“El Código Civil Colombiano a pesar de su clara similitud con el código de Napoleón no contempló el tema de la propiedad horizontal, situación que originó que la existencia de inmuebles en los cuales la propiedad se encontraba dividida en pisos o departamentos entre diferentes dueños, no tuviera una regulación legal aplicable”¹

“Hasta finales del siglo XIX, la implantación del régimen de propiedad horizontal en sus ordenamientos jurídicos, en 1890 se concluyeron dentro de un proyecto de reforma al código civil, 2 artículos que esbozaban Institución y que estaban inspirados en las normas que regían en España, sin embargo fueron retirados del proyecto eliminando cualquier posibilidad de plasmarlos legalmente.

“Hacia 1940, importantes ciudades del País registraron un vertiginoso progreso urbanístico, se hizo patente la necesidad de acudir al sistema de la propiedad horizontal para dar acceso a su propio hogar a las clases menos favorecidas”¹

“Lo anterior llevó que en 1946 se presentara un proyecto de ley sobre “ Propiedad de Pisos y departamentos en un mismo edificio”, sin embargo, con la clausura del congreso en 1947, el proyecto no pudo convertirse en ley de la República”¹.

1. Análisis Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia,-Lina Margarita Nader Danies.- Trabajo de grado, para optar al título de abogado.-Director Dr, Arturo Solarte Rodríguez. -Facultad de ciencias jurídicas de la Universidad Pontificia Javeriana en Bogotá-año 2002..
<http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-58.pdf>

“En 1948 después de los sucesos del 9 de abril que dejaron a la capital de Colombia, casi destruida, en virtud de los poderes extraordinarios del estado de sitio, el Gobierno de Mariano Ospina Pérez, expidió el decreto 1286 de 1948 cuya finalidad fue estimular las construcciones de varios pisos para reemplazar las afectadas por los hechos ocurridos en ese año. Este decreto extraordinario fue convertido en la ley 182 de 1948 reglamentada por los decretos 1335 de 1959, 144 de 1968 y 107 de 1983 derogados por el decreto 1365 de 1986.”¹

“Sus características básicas son:

“Ley 182 de 1948: fue expedida con el fin de fomentar la construcción en planos horizontales como solución al problema de escasez de viviendas que se generó por la semidestrucción de la capital de la República, con ocasión a los sucesos ocurrido el 9 de abril de 1948”¹

“La Institución Jurídica fue denominada por esta ley como “ Propiedad de Pisos y departamentos en un mismo edificio”, se introdujo la expresión de “**Propiedad Horizontal**”, tal denominación siguió siendo utilizada en Colombia y en el resto de países hispanoamericanos”¹

“Eran 2 requisitos para que la Constitución de la propiedad horizontal, uno se referiría a la estructura del edificio y consistía en que este pudiera ser dividido en un número plural de espacios aptos para ser utilizados en forma independiente, siempre y cuando tuvieran una salida a la vía pública. El segundo requisito se relacionaba con la voluntad del propietario o propietarios de acogerse a la ley”¹.

“De ello se deducía que los siguientes elementos eran esenciales en la propiedad:

- a. La existencia de un edificio dividido por pisos, que podrían estar divididos o subdivididos en departamentos.
- b. La presencia de varios propietarios exclusivos de sus pisos o departamentos.
- c. La existencia de unos bienes inmuebles comunes cuya propiedad perteneciera en común a los titulares de los bienes exclusivos.”¹

“Bajo la ley 182 un inmueble quedaba sometido al régimen de propiedad horizontal, fuera elevado a escritura pública y se inscribiera en la oficina de registro de instrumentos públicos.”¹

El decreto 1365 de 1986 disponía que la oficina de planeación o de obras públicas metropolitana expida la licencia de construcción. La reforma de la misma o su equivalente con indicación expresa que el inmueble está destinado a propiedad horizontal”¹

“Un reglamento de copropiedad es muy importante para la vida en comunidad de los copropietarios y para la subsistencia de la institución, en cuanto a que regula el ejercicio y desarrollo de los derechos y obligaciones de los copropietarios, la distribución de las cuotas de administración, entre ellos, las funciones de la asamblea de copropietarios, la elección, facultades y obligaciones del administrador, entre otras materias afines”¹

“El reglamento de copropiedad era obligatorio bajo el régimen de la ley 182 del artículo 19, ni los notarios podían autorizar escrituras de constitución, ni los registradores de instrumentos públicos”.¹

1. Análisis Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia,-Lina Margarita Nader Danies.- Trabajo de grado, para optar al título de abogado.-Director Dr, Arturo Solarte Rodríguez. -Facultad de ciencias jurídicas de la Universidad Pontificia Javeriana en Bogotá-año 2002..
<http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-58.pdf>¹

8 OBJETIVOS

9.1 OBJETIVO GENERAL

Determinar un proceso guía, que permita llevar a cabo paso a paso la legalización de los Reglamentos de Propiedad Horizontal en la firma “Núcleo Constructora”.

9.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

-Elaborar los procesos básicos que se deben tener en cuenta para legalizar los Reglamentos de Propiedad Horizontal que rige para las Unidades residenciales cerradas realizadas en la firma Núcleo Constructora.

-Construir formatos para conocer los pasos y procedimientos en la radicación y legalización de los Reglamentos Propiedad Horizontal, con el propósito de optimizar la aplicación del régimen de la Propiedad Horizontal en los proyectos multifamiliares de la firma Núcleo Constructora.

9 MARCO TEÒRICO

El régimen de propiedad horizontal se encuentra reglamentado por la Ley 675 del 2001, que establece las normas básicas para su constitución.

La propiedad horizontal es una forma de posesión que hace objeto de propiedad exclusiva o particular para determinadas partes de un inmueble y de propiedad común, donde ciertas áreas son destinadas a uso o servicio común de todos los propietarios.

También se puede presentar el caso en una casa de un piso, donde las partes en que se divida dicha casa pertenezcan a varios propietarios independientemente cada uno del dominio del otro. Para efectos catastrales a los predios reglamentados en propiedad horizontal se les diligencia la ficha predial y también la ficha resumen que contendrá la información general del predio con las debidas anotaciones, para los bienes de uso común.

Para cada unidad particular de dominio pleno se abrirán fichas prediales independientes, relacionadas con la cédula catastral del predio y edificio al que pertenecen tanto para señalar su procedencia, como para indicar el coeficiente que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes.

De acuerdo a la Ley 675 de agosto 3 de 2001, se expide el régimen de propiedad horizontal, la cual 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.

“La ley 675 de agosto 3 de 2001, establece las siguientes definiciones del Régimen de Propiedad Horizontal:

1. Un Sistema jurídico, de la Jurisprudencia, que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.”²
2. Estatuto, según artículo 3, que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.”²

2. Ley 675 de agosto 3 de 2001 del Congreso de Colombia, Bogotá 2001.- www.secretariasenado.gov.co/senado/.../ley/2001/ley_0675_2001.ht.

El reglamento de propiedad horizontal se realiza para dejar en claro que espacios son de carácter privado de uso privativo (dueño del inmueble) y carácter común de uso exclusivo (involucrando un espacio general que solo utiliza el propietario como balcones y terrazas) y área común (como muros y buitrones en el caso de edificios).

Adicionalmente tiene unas exigencias técnicas en las que se definen literalmente las unidades privadas (apartamento o casa) y los bienes de uso común, (muros, fachada general del proyecto, cubiertas,

parqueaderos, escalas), teniendo en cuenta los planos del Reglamento de Propiedad Horizontal aprobados, que deben corresponder a lo que fue aprobado previamente en la licencia de construcción la cual consiste en autorizar la construcción en un determinado predio, siempre y cuando cumpla con las normas establecidas, por la curaduría o la oficina de planeación de la ciudad o el municipio.”²

“La propiedad privada en la propiedad horizontal tiene un compromiso social que todos debemos asumir; el salirnos de dichas normas trae como consecuencia no solo a la pérdida económica de lo realizado, sino el rechazo de una comunidad que se siente afectada por la densidad de la copropiedad, sus expensas comunes y muchas veces sanciones, que por su silencio le son impuestas”.²

Las unidades prediales con esta característica deben estar unidas al correspondiente edificio, y debe elaborarse una ficha resumen para el mismo, que contenga la información general, y sus áreas de terreno y construcción comunes; con el fin de que el sistema las tome con el coeficiente y las calcule para cada unidad predial

“Entre los principios orientadores de la ley 675 de agosto 3 de 2001, se dan los siguientes aspectos:

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.

2. Ley 675 de agosto 3 de 2001 del Congreso de Colombia, Bogotá 2001.- www.secretariassenado.gov.co/senado/.../ley/2001/ley_0675_2001.ht.

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
5. órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.
6. **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”²

Dentro de las funciones establecidas para ejecutar los principios orientadores, establecidos en la Ley 675 de agosto 3 de 2001, la **función social y ecológica** se enfoca en el respeto ante lo social civil, ecológico que se ve afectado dentro del lote a intervenir y sus alrededores por lo tanto la **convivencia pacífica** hace énfasis en el comportamiento cívico, buena conducta, actitudes positiva de servicio, social entre los copropietarios o tenedores.

El respeto de la dignidad humana hace énfasis al cumplimiento total de los deberes adquiridos dentro de la copropiedad, el uso adecuado de las áreas comunes y de uso general. El Reglamento de Propiedad Horizontal establece el total de las áreas cuantificándolas específicamente en m², dejando claro que se puede y no se puede intervenir dentro de la copropiedad de carácter legal por medio de escritura pública, efectuando su importancia y validez. Su violación acarrea sanción ante las entidades públicas y legales. **La libre iniciativa empresarial** trabaja en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, respetando así el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

En última instancia ejecuta la manera de hacer cumplir lo establecido llamado **Derecho al debido proceso.** La cual impone sanciones por incumplimiento de las obligaciones, de acuerdo a la falla o incumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal.

1. Ley 675 de agosto 3 de 2001 del Congreso de Colombia, Bogotá 2001.-
www.secretariassenado.gov.co/senado/.../ley/2001/ley_0675_2001.ht

Estos principios son elaborados para una claridad absoluta ante los copropietarios ya que el enfoque de una unidad residencial o de un edificio es mostrar una homogeneidad referente a su apariencia física y elementos de seguridad que beneficie al otro, en estos casos hablamos de fachadas, sistema estructural o áreas comunes como antejardines parques plazoletas.

Las fachadas juegan un papel muy importante ya que es la identidad del proyecto en el caso de las casas y en los edificios son clasificados como área común donde el propietario cuida, hace el mantenimiento pertinente, escriturado a su nombre pero no puede hacer ninguna modificación a su apariencia establecida por la entidad constructora ya que hace parte de una imagen general del conjunto.

El Reglamento de Propiedad Horizontal es el controlador general de los derechos y deberes que son enfocados hacia las personas que habitan en las diferentes copropiedades, para dichas personas se someten a normas establecidas por la copropiedad, tiene mucho peso y propiedad por eso es formalizado solemnemente por medio de escritura pública .

En el caso de los reglamentos para edificios de uso comercial se consagran regulaciones con el fin de preservar el ejercicio continuo y efectivo de la actividad mercantil.

Cada proyecto arquitectónico es enfocado de manera diferente de acuerdo a sus áreas, volúmenes y extensiones proporcionales, los cuales pueden llevarse a cabo en conjunto de vivienda unifamiliar, bifamiliar, tri familiar y en altura como el multifamiliar; en términos generales se enfoca a la legalización de áreas basada en la ley 675 de 2001.

La propiedad horizontal es una forma de posesión que hace objeto de propiedad exclusiva o particular para determinadas partes de un inmueble y de propiedad común, donde ciertas áreas son destinadas a uso o servicio común de todos los propietarios.

También se puede presentar el caso en una casa de un piso, donde las partes en que se divide dicha casa pertenezcan a varios propietarios independientemente cada uno del dominio del otro.

“Para efecto de tramitar el Reglamento de Propiedad Horizontal Se debe hacer en primera instancia por la Curaduría Urbana, entidad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción y son responsables conforme a la ley. Sus actividades están regidas por el Decreto Nacional 1052 de 1998 y por las normas locales. También deben ceñirse a las leyes 388 de 1997 y 400 de 1998”.²

1. Ley 675 de agosto 3 de 2001 del Congreso de Colombia, Bogotá 2001.- www.secretariasenado.gov.co/senado/.../ley/2001/ley_0675_2001.ht

Entre los asuntos que le competen a la Curaduría Urbana es autorizar la licencia de propiedad horizontal, que comprende todas las áreas establecidas referidas de los planos arquitectónicos, dando el visto bueno, para construir la propiedad horizontal.

Una vez autorizado los planos de reglamento de propiedad horizontal con sus respectivas áreas y alindera miento más la minuta (traducción del alindera miento en parte textual, expresado en forma de escritura pública), se procede a efectuar el respectivo reglamento de propiedad horizontal en notaría, el cual se requiere presentar los siguientes documentos:

Certificado de existencia y representación legal expedida por la

Cámara de Comercio.

- Licencia de construcción expedida por una curaduría urbana
- Planos arquitectónicos y urbanísticos aprobados.
- Elaboración de minuta con:
 - Linderos generales.
 - Coeficiente de copropiedad.
 - Proyecto de división
 - Memoria descriptiva.
 - Estatutos de los copropietarios.
 - Determinación de las áreas comunes.

Para efectos catastrales a los predios reglamentados en propiedad horizontal se les diligencia la ficha predial y también la ficha resumen que contendrá la información general del predio con las debidas anotaciones, para los bienes de uso común.

Para cada unidad particular de dominio pleno se abrirán fichas prediales independientes, relacionadas con la cédula catastral del predio y edificio al que pertenecen tanto para señalar su procedencia, como para indicar el coeficiente que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes.

Para la inscripción catastral de los predios en régimen de propiedad horizontal se debe tener en cuenta las siguientes indicaciones:

Identificar en la escritura de RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL las siguientes apreciaciones:

Para la inscripción catastral de los predios en régimen de propiedad horizontal se debe tener en cuenta las siguientes indicaciones:

Identificar en la escritura de RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL las siguientes apreciaciones:

- Identificar el predio sobre el cual se está levantando la propiedad horizontal.
- Verificar el modo de adquisición y matrícula o matrículas inmobiliarias que lo conforman.
- Identificar las áreas comunes y privadas.
- Identificar las áreas públicas cedidas al municipio.
- Identificar coeficientes de acuerdo a las áreas del inmueble.

“La ley 182 de 1948 inició en Colombia a partir de los años 70 debido a que era eminentemente residencial, regulaba la propiedad de pisos o departamentos y la ley 16 de 1985 creaba a una persona jurídica encargada de administrar los bienes comunes, los cuales ingresaban en su patrimonio, rompía el concepto de los bienes exclusivos y la copropiedad sobre bienes comunes”²

“La ley 182 en el artículo 11, dispone que los propietarios podían constituir una sociedad que tuviera a su cargo la administración del edificio en los cuales se establecieran los coeficientes de copropiedad.

- a. Cuantificar los derechos que tenían los copropietarios sobre los bienes comunes y.
- b. Establecer el valor de las cuotas de sostenimiento que se causaran en el mantenimiento de la copropiedad”²

Y el administrador elegido tendría la personería de la copropiedad en los términos de la ley 95 de 1890, en el cual debía desarrollar todos sus actos en función del normal desarrollo de las actividades inherentes a la copropiedad.

2. Ley 675 de agosto 3 de 2001 del Congreso de Colombia, Bogotá 2001.- www.secretariasenado.gov.co/senado/.../ley/2001/ley_0675_2001.ht.

La ley 182 definió sus funciones:

1. La gestión ante el Juez para la imposición de multas a los infractores del Reglamento.
2. Cobrar las cuotas con que debían contribuir los copropietarios en la reparación del edificio, previo acuerdo de éstas en la Asamblea que se celebra para tal fin.

El decreto 1365 de 1986 otorgó al administrador funciones más concretas que correspondían a actividades normales y cotidianas”²

Antes de la Ley 675 de 2001, al no existir una definición suficientemente clara del cargo, los "**Administradores de Propiedad Horizontal**" formaban un grupo heterogéneo, donde podíamos encontrar desde pensionados y amas de casa, sin ninguna preparación previa, hasta profesionales especializados, por lo que no se podía hablar con propiedad de un "Perfil" del Cargo. “Ahora, no solo por las nuevas normas legales, (**la ley 675 de 2001 exige que el Administrador acredite su idoneidad para ejercer este cargo**), sino porque la misma evolución de la sociedad y de la Propiedad Horizontal han hecho indispensable la profesionalización de quienes tienen a su cargo y bajo su responsabilidad el patrimonio, el bienestar, la tranquilidad y la seguridad de toda una comunidad de copropietarios, podemos decir que se requiere un alto y específico Perfil”²

“Se debe entonces buscar un Administrador con perfil Gerencial, Ejecutivo, con capacidades de dirección y administración de recursos humanos, conocimientos específicos en Contabilidad y Administración de Propiedad Horizontal, manejo y liderazgo de Comunidades, amplio conocimiento del Régimen Laboral, y de la Legislación de Propiedad Horizontal, solución de conflictos, etc.”²

“Con base en lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, se ha reglamentado como norma que en los edificios se de la figura del administrador, el cual consiste en aquella persona natural o jurídica designada por la asamblea general de copropietarios en todos los edificios o conjuntos para ejercer la representación legal de la persona jurídica, 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 cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.”²

² Ley 675 de agosto 3 de 2001 del Congreso de Colombia, Bogotá 2001.- www.secretariassenado.gov.co/senado/.../ley/2001/ley_0675_2001.

La función del administrador incluye necesariamente, como la de todo líder, educar a su comunidad para minimizar los conflictos y brindar un mejor nivel de vida a sus integrantes.

El derecho de dominio sobre el inmueble cuyo régimen de propiedad horizontal se reglamenta, conforme a lo previsto en la ley 675 de 2001, se encuentra dividido en partes iguales, o coeficientes de copropiedad, cuyos titulares de dominio se encuentran debidamente registrados en los folios de matrícula inmobiliaria de cada una de las unidades privadas y que para el efecto se citan en el reglamento, cumplimiento para los órganos de administración y para el revisor fiscal. El reglamento de propiedad horizontal y la ley son de obligatorio.

En el momento que se presente alguna reforma al reglamento se debe dar a conocer a todos los copropietarios, para que puedan hacerse a una idea general de lo que implica, cuales son las normas que cambiaron, etcétera. Para esto se pueden organizar foros, enviar un boletín periódico, circulares, etcétera. Debido a lo extenso que el reglamento suele ser, es aconsejable hacer un extracto de los artículos que se van a reformar.

“Se convoca asamblea General de copropietarios, para la aprobación de la reforma, por norma de Quórum, debe haber **MAYORIA CALIFICADA (70%)**, se elabora acta”²

“Una vez aprobada de parte de la Asamblea, se debe presentar la "Minuta" ante la NOTARIA respectiva para elevarlo al carácter de ESCRITURA PUBLICA. Es prudente registrar la reforma en la misma Notaria en que se registró el reglamento original. Se debe anexar:

Certificación de Personería Jurídica de la copropiedad, (Si ya existe) Acta de nombramiento del Administrador o representante legal, (y si este es una Persona Jurídica, Certificado de la Cámara de Comercio), Fotocopia del documento de identidad del Administrador, acta de la Asamblea en la que se aprobó la reforma, y la minuta en medio magnético. se solicita por lo menos DOS COPIAS de la escritura”¹

“La NOTARIA entrega la respectiva ESCRITURA PUBLICA, ésta se debe registrar en la oficina de NOTARIADO Y REGISTRO, (o quien haga sus veces en la localidad). La copia de la escritura queda en poder de la oficina de Notariado y Registro”¹

—

2. Ley 675 de agosto 3 de 2001 del Congreso de Colombia, Bogotá 2001.- www.secretariasenado.gov.co/senado/.../ley/2001/ley_0675_2001.ht.

Cuando se finaliza el trámite en Notariado y Registro, (Puede demorar algunos días) se solicita allí mismo un Certificado de Libertad del inmueble y constancias de calificación de las unidades privadas.”¹

El Reglamento de Propiedad Horizontal es un proceso técnico para esclarecer áreas de uso común o exclusivo en espacios de una unidad residencial cerrada, por tal motivo su conexión con la arquitectura es para disfrutar espacios en buena convivencia dentro de un conjunto residencial, la responsabilidad es para que sea muy equitativo en el conjunto y todo quede por escrito, para que no haya inconformidades por los espacios de cada persona que adquiere el inmueble.

-LEYES

LA LEY 16 DE 1985: Consagró un sistema diferente a la ley 182 de 1948, en el nuevo régimen se tenía propiedad exclusiva sobre las unidades individuales y las áreas de uso común que ya no eran de los copropietarios, sino de propiedad de la personería jurídica que nacía por mandato de ley”¹

“**LA LEY 428 DE 1998:** Reguló las unidades inmobiliarias cerradas, grandes complejos inmobiliarios integrados por pluralidad de edificios que han generado innumerables polémicas urbanísticas.

Esta ley generó un caos con su expedición pero la corte constitucional en sentencia C-1043/00 aclaró que el rótulo de la Ley, una regulación aplicable a toda clase de construcciones que compartan elementos constructivos y estructurales con el objeto de integrarlos al entorno urbano.

Esta posición tuvo eco en el Gobierno Nacional y expidió el Decreto 871 de 1999, consagró que para efectos de lo dispuesto en el numeral del artículo 32 de la Ley 428 de 1998 en la asamblea de copropietarios participara el propietario de cada unidad privada con un voto, cuyo valor se determinará de acuerdo al coeficiente de copropiedad o índice de unidad de participación de su unidad privada en la copropiedad de unidad cerrada, establecido de conformidad con las leyes 182 de 1948 y Ley 16 de 1985.”¹

LA LEY 675 DE 2000: Regula de manera exhaustiva la Institución de la propiedad horizontal, otorgando seguridad jurídica a propietarios, constructores, jueces y autoridades administradoras”¹

1. Análisis Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia,-Lina Margarita Nader Danies.- Trabajo de grado, para optar al título de abogado.-Director Dr, Arturo Solarte Rodríguez. -Facultad de ciencias jurídicas de la Universidad Pontificia Javeriana en Bogotá-año 2002..
<http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-58.pdf>

10 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PLANEADAS

ACTIVIDAD	JUL				AGO				SEP				OCT				NOV				DIC			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
A1				●		●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●				
A2										●	●	●	●	●		●	●	●						
A3																●		●	●					
A4											●	●	●	●	●	●	●	●						
A5											●	●	●	●	●	●	●	●		●				

A1 Reunión con el tutor de práctica; Arq. Miguel Ángel Vela Rosero

A2 Análisis información recolectada

A3 Evaluación y revisión efectuadas por el tutor de práctica

A4 Tutorías

A5 Corrección trabajo

11 PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

En el proceso metodológico se analizaron los siguientes aspectos:

DESCRIPTIVO	EXPLORATORIO	EXPLICATIVO
<p>Permite describir los hechos como son observados, en todos sus componentes principales, una realidad, ya que en los procesos para legalizar el Reglamento de Propiedad Horizontal se debe hacer diferentes pasos, para detectar cualquier condición error que se presente en las áreas de cada inmueble y poder corregir a tiempo, de tal manera que se debe hacer una descripción de cada documento que se presente a las entidades para legalizar el Reglamento de Propiedad Horizontal que se debe realizar en los proyectos de construcción de la firma "Núcleo Constructora".</p> <p>En este estudio no hay manipulación de variables, solo se observan y se describen tal como se presentan en su ambiente natural.</p>	<p>Es aquel que se conoce como estudio piloto, en ese caso nuestra investigación también es exploratorio, ya que lo estamos investigando por primera vez, ya que no hay investigaciones sobre el tema de elaboración de procedimientos y que tenga una metodología específica de lo que se requiere en una u otra entidad para legalizar el reglamento de propiedad horizontal y realizarlo de manera rápida y eficiente.</p> <p>Se utiliza cuando éste aún no ha sido abordado o no ha sido suficientemente estudiado y las condiciones existentes no son aún determinantes, para el presente estudio, no existe estudio o proyectos relacionados con el proceso para legalizar los Reglamentos de Propiedad Horizontal de los proyectos que se construyen en la firma "Núcleo Constructora."</p>	<p>El proceso para legalizar los reglamentos de propiedad horizontal también es un estudio explicativo, porque busca establecer las relaciones de causa-efecto, el porqué de los hechos, investigar en las diferentes entidades si tienen procedimientos más simples y que no necesite tanto requisito para autorizar una licencia y legalizar un documento, si en las obras desde el inicio de la construcción se diera inicio a los Reglamentos de Propiedad Horizontal el proceso para legalizarlo, no sería tan lento, ya que acarrea tiempo, pero se debe proceder en un estado de avance de la obra.</p> <p>Tiene relación causal, no sólo persigue describir o acercarse a un problema, sino que intenta encontrar las causas del mismo.</p>

11.1 ANÁLISIS DE RESULTADOS

A) El presente trabajo arrojó un estudio cualitativo, me permitió encontrar fuentes de legitimación primarias, relacionado con la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 del Reglamento de Propiedad Horizontal, que se debe tener en cuenta en todo proyecto de construcción, logrando un acercamiento más natural en cada procedimiento que se realice.

La hace ser una investigación interpretativa, si se lleva a cabo cada paso de acuerdo a los requerimientos exigidos en cada entidad (Curaduría, Agustín Geográfico Codazzi, Notaría y Registro), para cada obra de construcción.

El estudio se centra donde el fenómeno se da de manera natural, se busca conseguir la situación lo más real posible, empleando metodología cualitativa, donde se obtiene una información más clara y precisa, para lograr el objetivo que se está buscando, en mi caso, es encontrar un proceso metodológico básico, fácil, para que cualquier persona de la empresa lo pueda realizar así no conozca el tema.

B) Se tomó como muestra para el presente estudio dos(2) proyectos de construcción de la firma “Núcleo Constructora”, los cuales han terminado el proceso de construcción “Zàndalo” y “Òpalo”, para determinar con exactitud la información recolectada y permite reflejar que lo construido esté de acuerdo a los planos arquitectónicos aprobados, con el fin de proceder a iniciar el proceso de legalización del reglamento de propiedad horizontal, dicho procedimiento, logró conocer y determinar los pasos y los requisitos que requiere cada entidad que otorga las licencias respectivas, tanto de planos como de los proyectos “Zàndalo” y “Òpalo”.

C) Se llevó a cabo una **entrevista abierta**, para determinar si era necesario o no la implementación de un modelo básico, que permitiera tener claro un procedimiento legal, cada vez que se efectúe un reglamento de propiedad horizontal por proyecto realizado en la firma “Núcleo Constructora”.

La entrevista permitió confirmar que si era importante realizar y desarrollar el modelo para legalizar los reglamentos de propiedad horizontal en la firma “Núcleo Constructora”, ya que sería una herramienta útil y necesaria, poder proceder con mayor rapidez y eficiencia cada vez que se necesita realizarlo por proyecto que se construya en la empresa.

D) Se realizaron los siguientes formatos con el fin de tenerlos en cuenta en la firma “Núcleo Constructora”, para realizar el proceso de legalización del reglamento de propiedad horizontal:

- Documentos que se deben presentar en Curaduría Urbana.
 - Documentos que se deben presentar en Notaría.
 - Documentos que se deben presentar en el Instituto Geográfico “IGAC”
 - Documentos que se deben presentar en la Oficina de Registro.
 - Documentos que se deben presentar a los Copropietarios.
 - Entidades que se deben tener en cuenta para legalizar.
- Procesos básicos para legalizar los reglamentos de propiedad horizontal de la firma “Núcleo Constructora”.

E) Se diseñó un modelo de bitácora, el cual es un medio de comunicación importante, para el control de cada paso, en el momento que se efectúe un reglamento de propiedad horizontal en la firma “Núcleo Constructora” La persona encargada de coordinar este proceso, podrá verificar mediante la bitácora que hace falta por hacer, a la vez le permite determinar el control de la misma.

12 CONCLUSIONES

Desde el 3 de agosto de 2001, Colombia cuenta con un nuevo régimen en materia de propiedad horizontal. Es una legislación acorde no sólo con las últimas tendencias del desarrollo urbanístico, sino también con criterios que obliga a habilitar más y mejores espacios, para ser habitados o utilizados por las personas.

Las ciudades se han poblado progresivamente y ante la ausencia de terrenos para construir y ante las dificultades y altos costos que implica edificar una unidad individual bien sea de vivienda o de oficinas, las personas se han visto en la necesidad de compartir construcciones divididas horizontalmente y habitar en ellas, ejercer una profesión o realizar alguna actividad. Pero más allá de este concepto, en la práctica la propiedad horizontal debe estar enfocada hacia la prevalencia de los derechos de rango constitucional, ya no se trata de disponer como deben manejarse los bienes comunes y cual es el criterio para identificar el derecho que sobre ellos corresponde a los copropietarios, ni cuales son las funciones que corresponden a los órganos de dirección y de administración sino que la propiedad horizontal, va más allá de la esfera propia de los individuos que conforman el régimen, los cuales deben seguir las decisiones que toman los órganos de administración y dirección en orden al funcionamiento del sistema.

En cuanto a la Ley 675 de 2001, recoge pronunciamientos de la Jurisprudencia, publica listas de morosos en lugares no visibles para extraños de la copropiedad, la cual fue permitida por la Corte Constitucional, igual trata de una regulación moderna y ajustada al comportamiento social y a los desarrollos urbanísticos. Es por eso que la Ley 675 se encargó de regular, no solo lo concerniente a las unidades de vivienda comprendidas dentro de una edificación individual, sino también a los conjuntos residenciales, a las edificaciones destinadas a comercio, oficinas y consultorios, incluso a las parcelaciones, dando avances sociales, el cual deja ver claramente su carácter eminentemente residencial.

Finalmente, se puede concluir sobre la propiedad horizontal consagra la Ley 675, el cual es un texto legal, el cual crea un nuevo régimen de carácter técnico que no implica un obstáculo para la convivencia de los copropietarios sujetos al régimen de propiedad horizontal.

13 RECOMENDACIONES

El presente estudio es una guía relacionada con el proceso que se debe tener en cuenta cada vez que la firma “Núcleo Constructora”, necesite legalizar un reglamento de propiedad horizontal, por cada proyecto que se realice, es de vital importancia, que la empresa, proceda paso a paso, evitando demoras en la legalización del reglamento de propiedad horizontal, se recomienda a la firma “Núcleo Constructora” implementarlo en la empresa, como herramienta fundamental, ya que tiene los procedimientos que cada entidad exige para su respectiva aprobación y legalización del reglamento de propiedad horizontal.

Para la firma “Núcleo Constructora”, es un gran aporte de la práctica Académica que estoy realizando, ya que aplicando el modelo para legalizar los reglamentos de propiedad horizontal, hay mejoras porque se puede entregar rápido a la copropiedad sin que el proyecto haya terminado su construcción, se agiliza los procesos, es más efectivo el proceso de legalización.

La necesidad en aplicar un modelo sencillo, claro y específico, se determinó, porque cada vez que efectuaba en la firma “Núcleo Constructora”, el trámite para legalizar los reglamentos de propiedad horizontal, representaba demoras de una entidad a otra, por esa razón, se optó, en dejar por escrito cada paso que debía seguirse en la obtención de una aprobación de un plano o de una licencia, asimismo, presentarlo a la firma “Núcleo Constructora” como mi aporte de la práctica Academia, teniendo en cuenta que es una necesidad, presentar esta herramienta de una forma práctica, para que en futuro, un profesional idóneo dentro de la empresa pueda realizarlo, así no sea Arquitecto o Ingeniero Civil.

14 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Análisis Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia,-Lina Margarita Nader Danies.- Trabajo de grado, para optar al título de abogado.-Director Dr, Arturo Solarte Rodriguez. -Facultad de ciencias jurídicas de la Universidad Pontificia Javeriana en Bogotá-año 2002..
<http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere4/Tesis-58.pdf>

-Documentos entregados por la firma constructora: Resolución No. 000359 de septiembre 1 de 2010 de la Curaduría Urbana de Dosquebradas, Formulario Único Nacional de la Curaduría Urbana de Dosquebradas.

-Documento de Curaduría Urbana de Dosquebradas-Licencia de aprobación de Reglamento de Propiedad Horizontal.

-Ley 182 de 1948, diciembre 29 de 1948, Legislación Colombiana de Propiedad Horizontal, Bogotá

-Ley 675 del 3 de agosto de 2001 de Propiedad Horizontal, Congreso de Colombia, Bogotá, agosto 3 de 2001.
www.secretariassenado.gov.co/senado/.../ley/2001/ley_0675_2001.ht.

-Decreto 14069 de 2010, Análisis de Leyes, Régimen de la Propiedad Horizontal, 18 de marzo de 2010, Bogotá.

Apéndice 1

ENTREVISTA

FECHA: 30 de Noviembre de 2011

NOMBRE: Diana Román **CARGO:** Arquitecta

OBJETIVO: “Determinar un proceso formativo para la legalización de los Reglamentos de Propiedad Horizontal en la firma Núcleo Constructora.

1. **Existe en la firma “Núcleo Constructora” algún formato o modelo aplicable, para legalizar los reglamentos de Propiedad Horizontal de las obras de cada proyecto?** No existe, tampoco se había pensado en implementar o diseñar algún modelo aplicable para legalizar los Reglamentos de Propiedad Horizontal de la empresa.
2. **Considera Usted que sea necesario que exista dentro de la empresa un modelo básico que facilite los procesos de legalización de la firma “Núcleo Constructora y porqué?** si claro, porque evitaría estar enviando comunicaciones de una entidad a otra.
3. **Cree Usted que la firma “Núcleo Constructora” teniendo un proceso específico para legalizar los Reglamentos de Propiedad Horizontal agilizaría la entrega oportuna a los copropietarios?** Desde luego, incluso sin terminar la construcción, se le puede hacer entrega a los copropietarios el Reglamento de Propiedad Horizontal.
4. **A Usted le parece que sería un gran aporte para la firma “Núcleo Constructora” diseñar unos formatos para legalizar los Reglamentos de Propiedad Horizontal de los proyectos que se construyen?** Importantísimo, sería maravilloso contar con tan valiosa herramienta.
5. **Que otra alternativa considera Usted que se deba hacer como complemento para agilizar los procedimientos, para legalizar los Reglamentos de Propiedad Horizontal de la firma “Núcleo Constructora”?**

Pienso, que diseñando los formatos que se deben aplicar para legalizar el Reglamento de Propiedad Horizontal, es suficiente.

DIANA ROMÁN
Entrevistado

JOHAN ADRIAN AGUDELO MARÍN
Entrevistador

Apéndice 2

PROCESOS BÁSICOS PARA LEGALIZAR LOS REGLAMENTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA FIRMA “NÚCLEO CONSTRUCTORA”

1. Presentar en Curaduría Urbana planos del proyecto Urbano y Arquitectónico aprobado, para obtener las respectivas licencias urbanísticas y arquitectónicas.
2. Con las licencias aprobadas se elabora los planos del Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto.

NOTA: El paso 1 es el punto de partida para la realización del Reglamento de Propiedad Horizontal y el paso 2 la elaboración de Planos del R.P.H. contiene: Alindera miento, áreas y minuta (borrador de escritura pública del R.P.H.).

3. Verificar lo aprobado por Curaduría Urbana, esté realizado en obra, para especificar espacios de uso común y área privada.
4. Corrección y Visto Bueno de la minuta de planos R.P.H. entre el Abogado y Arquitecto.
5. Llevar a la Notaría la minuta del R.P.H. para la radicación.
6. La Notaría entrega la minuta del R.P.H. debidamente protocolizada y se lleva a la Oficina de Instrumentos Públicos, para asignación de matrículas inmobiliarias individuales, para cada uno de los inmuebles.
7. La Oficina de Registro entrega la escritura del R.P.H. y se entrega en la oficina de Agustín Codazzi para asignación de fichas catastrales para cada uno de los inmuebles.
8. La escritura del R.P.H. original, las matrículas inmobiliarias, las fichas catastrales se entrega a la c

Cuadro 1

ENTIDADES QUE SE DEBEN TENER EN CUENTA PARA LEGALIZAR EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ITEM	ENTIDADES	CUMPLE		OBSERVACIONES
		SI	NO	
1	Curaduría Urbana			
2	Oficina de Notaría			
3	Instituto Geográfico de Agustín Codazzi-IGAC-			
4	Oficina de Registro			
5	Copropietarios			

Cuadro 2

DOCUMENTOS QUE SE DEBEN PRESENTAR EN CURADURÍA URBANA

ITEM	ENTIDADES	CUMPLE		OBSERVACIONES
		SI	NO	
1	Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas, debidamente diligenciado			
2	<u>Certificado de Tradición y Libertad</u> expedido por la oficina de instrumentos y registro público con fecha de expedición menor a un mes			
3	Fotocopia de la cédula de ciudadanía del titular de la licencia, si el solicitante es persona jurídica debe aportar el <u>Certificado de Existencia y Representación Legal</u> expedido por la Cámara de Comercio, no superior a un mes.			
4	Copia del documento que acredite el pago del Impuesto Predial del último año o <u>Certificación Catastral</u> .			
5	Plano de localización e identificación del predio (Plano de loteo) el cual lo puede solicitar a través de la <u>Planoteca</u> de la Secretaría Distrital de Planeación.			
6	Relación de las direcciones de los predios colindantes			

Cuadro 3**DOCUMENTOS QUE SE DEBEN PRESENTAR EN NOTARÍA**

ITEM	CONCEPTO	CUMPLE SI NO	OBSERVACIONES
1	Resolución por la cual se da visto bueno a los planos de R.P.H (original y copia para autenticar)		
2	Licencia Urbanística de Construcción		
3	Certificado de Cámara de Comercio de la firma "Núcleo Constructora"		
4	Copia de la cédula del representante legal		
5	Planos urbanísticos y arquitectónicos tamaño oficio (11 unidades)		
6	Plano Urbano de implantación aprobado (original y copia para autenticar)		
7	Plano Urbano de áreas comunes aprobado (original y copia para autenticar)		
8	Plano arquitectónico de casas, (2 originales y 2 copias para autenticar)		
9	Planos arquitectónicos de la torre de apartamentos (3 originales y 3 copias para autenticar)		
10	Paz y Salvo de Predial y Valorización.		

Cuadro 4

DOCUMENTOS QUE SE DEBEN PRESENTAR EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

ITEM	CONCEPTO	CUMPLE SI NO	OBSERVACIONES
1	Escritura (Minuta protocolizada de Notaría) del R.P.H.		
2	Solicitar matrículas Inmobiliarias Independientes de cada Inmueble.		

Cuadro 5

**DOCUMENTOS QUE SE DEBEN PRESENTAR EN LA OFICINA DEL
INSTITUTO GEOGRÁFICO DE AGUSTÍN CODAZZI (IGAC)**

ITEM	CONCEPTO	CUMPLE SI NO	OBSERVACIONES
1	Copia de la escritura del R.P.H.		
2	Copia de planos arquitectónicos		

Cuadro 6

DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ENTREGAR A LOS COPROPIETARIOS FINALIZADO EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DEL R.P.H.

ITEM	CONCEPTO	CUMPLE		OBSERVACIONES
		SI	NO	
1	Escritura original del R.P.H.			
2	Matrículas Inmobiliarias de los Inmuebles.(apto. , casa, parqueadero.			
3	Fichas catastrales de cada inmueble.			

Cuadro 7

BITÀCORA

**CONTROL Y TRAZABILIDAD DE DOCUMENTOS PARA EL TRÀMITE DE
LEGALIZACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

“NÚCLEO CONSTRUCTORA”

FUNCIONARIO _____

FECHA A RADIC ADO	No. RADI CAD O	FECHA RECIBIDO	REMITENTE	ASUNT O	FECHA ENTRE GA DE DOCUM ENTOS	CU RA DU RÌA	N O T A RÌ A	RE GIS TR O	C A T A S T R O	A B O G A D O	C O P R O P	O B S E R V A C I O N.

SUPERVISOR DE OBRA _____.

JEFE DE DIRECCIÒN Y OPERACIÒN _____.