

# penagos

as y tributaria  
rsing contable  
ria y revisoria fiscal  
stracion de riesgos  
cacion y entrenamiento

# &

# penagos

## **PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA MARCO LEGAL Y REGULATORIO**

Facilitador: Luis Alberto Penagos Martinez  
Contador Público  
Consultor Internacional

# PROPIEDAD HORIZONTAL



# ZONAS COMUNES

---



# Marco Legal Regulatorio

- Creo, en mi humilde opinión, que ha llegado la hora en que los profesionales de todas las áreas, y cualquier persona, no solo en Colombia sino en todo el mundo, conozcan de la existencia de la normatividad que tiene que ver con el ejercicio de la Contaduría, porque no existe actividad en el mundo que no tenga que ver con esta área del conocimiento, me atrevo a comparar la contaduría con las matemáticas , en donde no esta presente?, en donde no son necesarias?; pero también es hora que los profesionales de la Contaduría Pública sean conscientes de su labor debido a que el ejercicio de esta profesión es considerada por **Ley UNA FUNCION SOCIAL**, en beneficio del orden y la seguridad entre el ESTADO y los particulares o de estos entre si.

penagos

&

penagos

[www.penagosconsultores.net](http://www.penagosconsultores.net)

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

# Marco Legal Regulatorio

- Yo creo que es muy importante que el Administrador , el Contador, los Consejeros y todo aquel que quiera ingresar al mundo de la Propiedad Horizontal se documente un poco sobre:
- La Constitución Nacional, Ley de Leyes.
- El Código de lo contencioso administrativo.(bienes, obligaciones, fundamentos de derecho)  
El Código de Procedimiento Civil(clases de procesos)
- El código de procedimiento penal(por ser objeto de presunciones y denuncias)
- El Código de Comercio(sociedades, ofertas, contratos)
- El POT Plan de Ordenamiento Territorial(intereses propios y de terceros relacionados con la construcción de inmuebles en general)
- Normatividad Contable( necesidad de conocer su gestión y los presupuestos)
- Normatividad Tributaria(para evitar sanciones y pagar los impuestos )
- Normatividad Laboral

penagos



penagos

# Marco Legal Regulatorio

- Leyes y Normas que la formalizan
- Modificaciones que deben hacerse a la Ley actual.
- Reglamento interno de la Copropiedad
- 

penagos

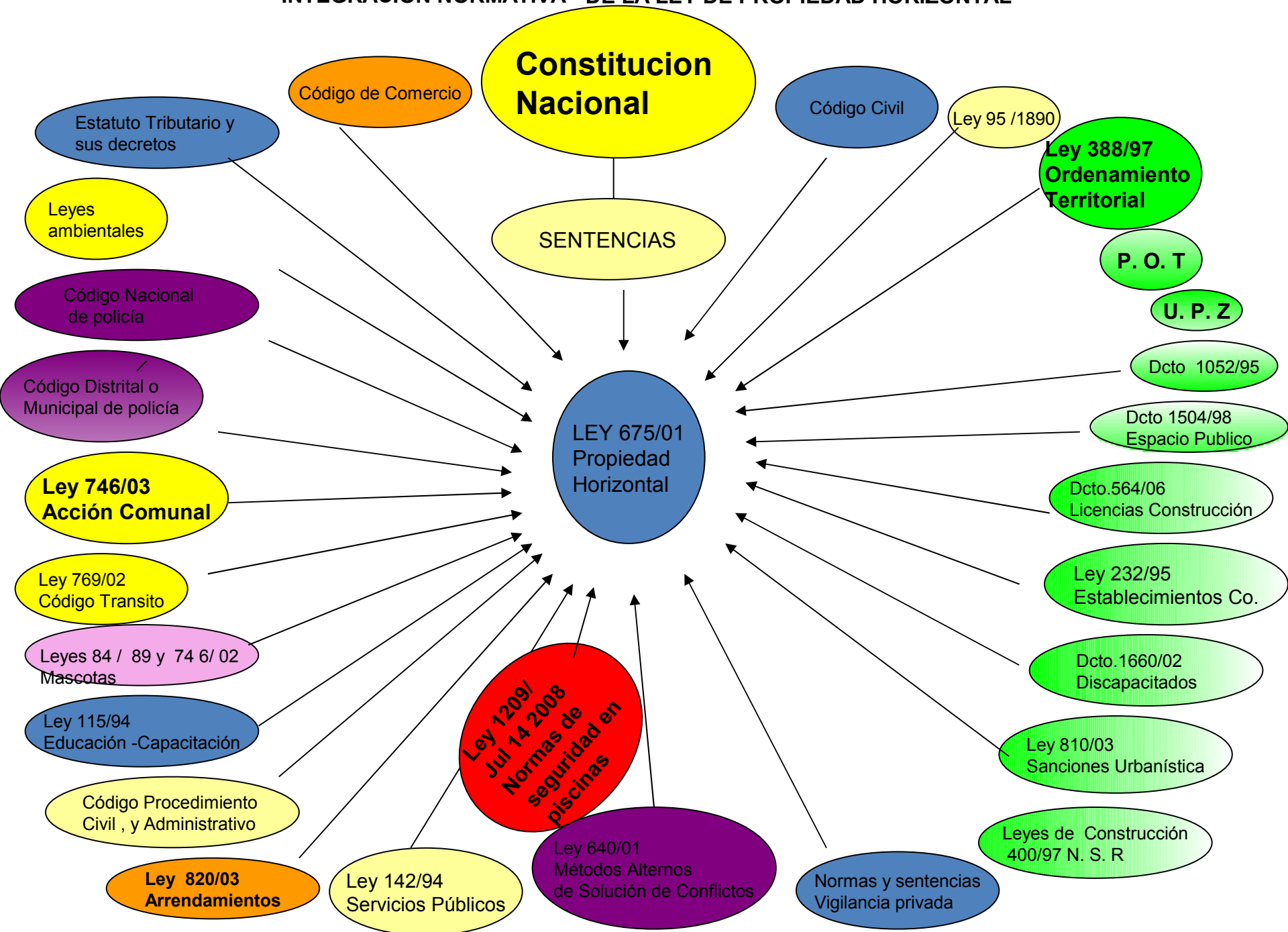
&

penagos

[www.penagosconsultores.net](http://www.penagosconsultores.net)

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

# INTEGRACION NORMATIVA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL



# ENCERRAMIENTO DE PISCINAS LEY 1209 DE 2008



# Leyes y Normas que la formalizan

- Ley 675 de agosto 4 de 2001
- Considero importante la transcripción literal de algunos artículos de esta Ley, especialmente los relacionados con la Persona Jurídica, su Patrimonio, sus Organos de administración y control especialmente porque el administrador y el Revisor Fiscal quienes deben conocer en primer lugar la normatividad.

penagos

&

penagos

[www.penagosconsultores.net](http://www.penagosconsultores.net)

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

# LEY 675 AGOSTO 4 DE 2001

- Artículo 2: Esencia o principios orientadores de la Ley:
- **CONVIVENCIA PACIFICA Y SOLIDARIDAD SOCIAL:** “Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores”.

penagos

&

penagos

[www.penagosconsultores.net](http://www.penagosconsultores.net)

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

# LEY 675 AGOSTO 4 DE 2001

- Esencia de la Ley....
- **RESPECTO A LA DIGNIDAD HUMANA:** “El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de la administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la misma Ley”.

penagos

&

penagos

# LEY 675 AGOSTO 4 DE 2001

- Esencia de la Ley....
- **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”.

# LEY 675 AGOSTO 4 DE 2001

- Esencia de la Ley.....
- **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.

penagos

&

penagos

[www.penagosconsultores.net](http://www.penagosconsultores.net)

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

# LEY 675 AGOSTO 4 DE 2001

- Artículo 3. Definiciones:
- **EXPENSAS COMUNES NECESARIAS:** “Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes del edificio o conjunto. Para el efecto se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos”.

penagos

&

penagos

[www.penagosconsultores.net](http://www.penagosconsultores.net)

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

# LEY 675 AGOSTO 4 DE 2001

- Expensas comunes...
- “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”

penagos

&

penagos

[www.penagosconsultores.net](http://www.penagosconsultores.net)

Instructor: Luis Alberto Penagos ©

Copyright

# LEY 675 AGOSTO 4 DE 2001

- “Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán el carácter de obligatorias cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente Ley”.

penagos

&

penagos

[www.penagosconsultores.net](http://www.penagosconsultores.net)

Instructor: Luis Alberto Penagos ©

Copyright

# LEY 675 AGOSTO 4 DE 2001

- **COEFICIENTES 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 determinen los módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto”.

# LEY 675 AGOSTO 4 DE 2001

- **MODULOS DE CONTRIBUCION:** “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 mixto”.

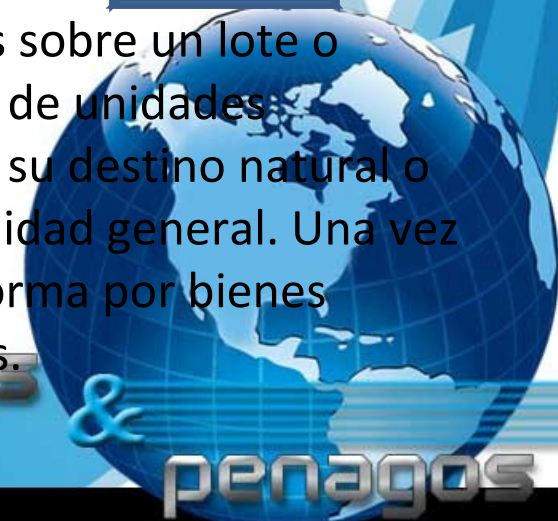
penagos

&

penagos

# LEY 675 AGOSTO 4 DE 2001

- **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.



# LEY 675 AGOSTO 4 DE 2001

- **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.

penagos

&

penagos

# LEY 675 AGOSTO 4 DE 2001

- **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.

# LEY 675 AGOSTO 4 DE 2001

- **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.**

penagos

&

penagos

# MODIFICACIONES A LA PRESENTE LEY

- Las leyes anteriores: Ley 182/48; Ley 16/85 Y Ley 428//98 mientras no se ajusten a la Ley 675/2001 de conformidad con la sentencia C-488/2002, sus disposiciones existen y obligan a las partes y a sus órganos al estricto cumplimiento, lo cual implica que sus derechos, obligaciones y cargas, así como su funcionamiento subsisten, mientras no se modifiquen, previa reforma aprobada por al menos el 70% del total de los coeficientes de copropiedad.
- Bajo la Ley 182/48 no existe Persona Jurídica, es simplemente un régimen de “comunidad en Propiedad Horizontal”
- Bajo la Ley 16/85 es un régimen similar al societario, la Alcaldía local debe certificar la existencia de la Persona Jurídica y su Representación Legal.
- **Ver sentencias de la Corte Constitucional**

penagos

&

penagos

[www.penagosconsultores.net](http://www.penagosconsultores.net)

Instructor: Luis Alberto Penagos ©

Copyright

# REGLAMENTO INTERNO DE LA COPROPIEDAD

- No olvide las diferencias mencionadas en relación con aquellas copropiedades que no están sometidas a ley 675/2001, para analizar el uso del suelo del edificio o conjunto, si es residencial, oficinas o mixto o comercial.
- Esta recomendación es especialmente dirigida al Administrador y Revisor Fiscal porque este órgano debe responder hasta disciplinariamente, porque siempre que se audita, lo primero que menciona es que el ente económico se ajusta a derecho, es decir a la Ley y al reglamento y vemos en la mayoría de los casos que no es cierto.

penagos

&

penagos

[www.penagosconsultores.net](http://www.penagosconsultores.net)

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright

# REGLAMENTO INTERNO DE LA COPROPIEDAD

- El reglamento Interno de una copropiedad debe construirse con base en la Ley 675/2001.
- En especial lo relacionado con el índice de contribución denominado coeficientes para determinar las expensas comunes además de otros aspectos relacionados con derechos, obligaciones y cargas.
- Regular y reglamentar el manejo presupuestal y contable.

# GRACIAS



penagos

&

penagos

[www.penagosconsultores.net](http://www.penagosconsultores.net)

Instructor: Luis Alberto Penagos © Copyright