

# Qué es la propiedad horizontal y cuáles son las ventajas de vivir en una

*Los apartamentos se han convertido en una de los formatos de vivienda más comunes en Colombia. Esto se debe gracias a que pueden ser habitados de diferentes formas, desde pequeñas habitaciones hasta grandes unidades de dos pisos. Sin embargo, muchos no conocen cuál es la figura jurídica que hay detrás de este sistema.*



La [ley 675 de 2001](#) del Congreso de Colombia establece tres usos diferentes de la propiedad horizontal según su uso:

- Edificio o conjunto de uso residencial:** son los inmuebles destinados a la vivienda de las personas.
- Edificio o conjunto de uso comercial:** inmuebles destinados al desarrollo de actividades mercantiles.
- Edificio o conjunto de uso mixto:** tienen en su dominio diversas destinaciones, según la normativa.

# ¿Quiénes componen una propiedad horizontal?



Podemos decir que las personas que componen este sistema son los mismos propietarios de cada unidad del edificio o conjunto residencial. Sin embargo, para la toma de decisiones, se convoca una asamblea general de copropietarios, la cual es el máximo órgano administrativo de la propiedad horizontal.

La asamblea tiene bajo su responsabilidad acordar los principales acuerdos de convivencia y presupuesto del conjunto residencial. Entre sus responsabilidades está:

- Elegir las personas encargadas de la administración, la revisión fiscal y el consejo de administración.
- Aprobar o rechazar los estados financieros y el presupuesto anual.
- Elegir o remover miembros del consejo de administración.
- Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
- Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.

# ASAMBLEA ORDINARIA



**ESTADOS  
FINANCIEROS**

**PRESUPUESTO**



**CONSEJO  
DE ADMON**



**COMITÉ DE  
CONVIVENCIA**



**REVISOR  
FISCAL**



# Ventajas de vivir en una propiedad horizontal

- ❑ **Seguridad:** La mayoría de los inmuebles que forman parte de este régimen cuentan con cámaras y vigilancia privada, lo que te ofrece un mayor grado de seguridad a ti y a tus seres queridos.



- ❑ **Áreas comunes y zonas sociales para disfrutar:** Disfrutar los beneficios que ofrecen para la salud física y mental espacios de entretenimiento y bienestar como piscinas, parques, zona de mascotas, gimnasios, terrazas, entre otros.

- ❑ **Vivir en comunidad:** Una de las ventajas es tener la posibilidad de que tus hijos crezcan y convivan con vecinos y amigos que, además de compartir espacios, comparten responsabilidades. Este tipo de círculos sociales son beneficios para la vida.



# Ventajas de vivir en una propiedad horizontal



- ❑ **Paz:** La tranquilidad que ofrece el tener un reglamento que facilita y asegura la buena convivencia entre los copropietarios.

- ❑ **Gastos compartidos:** Los gastos de remodelación y mantenimiento de zonas comunes son distribuidos entre los copropietarios y son organizados por la administración.



- ❑ **Imprevistos:** ¿Hay una gotera en el gimnasio? En caso de que exista algún problema con las áreas comunes, la administración tiene la responsabilidad de hacerse cargo de la gestión y solución del problema.

# Principios Orientadores de la Ley

**1. Función social y ecológica de la propiedad.**

**2. Convivencia pacífica y solidaridad social.**

**3. Respeto de la dignidad humana.**

**4. Libre iniciativa empresarial.**

**5. Derecho al debido proceso.**

**L  
E  
Y  
6  
7  
5**



## ESTAS SON TUS RESPONSABILIDADES:

# A LA ASAMBLEA SE VA



Si vas en busca de criticar, destruir, juzgar, acusar sin conocer, renegar

Piénsalo el problema eres Tu



REVISAR:  
LOGROS Y  
RETOS

VERIFICAR  
SEGURIDAD,  
OBRAS Y  
NECESIDADES

FORTALECER  
RELACIONES  
CONVIVENCIA  
TOLERANCIA

ANALIZAR  
PLANIFICAR  
CONSTRUIR

C  
O  
P  
R  
O  
P  
I  
E  
T  
A  
R  
I  
O

01

Conocer la ley, el  
Reglamento y  
Cumplirlo

02

Pagar y Vigilar  
como se invierte  
tu pago

03

Asistir, Participar  
no Criticar

04

Dar un buen uso  
de las áreas  
comunes

05

Colaborar con  
respeto a tus vecinos  
y contratistas

# CARACTERIZACION

**Adulto Mayor**



**Capacitación**



**Jóvenes**



**Personas con movilidad reducida**



**Familia**



**Mascotas**



**Niños**





## ESTAS SON TUS RESPONSABILIDADES:

- 01 Cumplir y hacer cumplir la Ley y Reglamento
- 02 Cobrar y Recaudar
- 03 Atender tus Inquietudes y Reclamaciones
- 04 Conservar la Edificación y el SGSST
- 05 Citar Asamblea y Rendir Informe de Manera Diligente

La Propiedad Horizontal requiere la presencia y gestión de un Administrador, el cual será el Representante Legal para el buen funcionamiento de la misma.

Sus funciones:

- ❖ Mantener las buenas relaciones de la Comunidad
- ❖ Convocar la Asamblea (Ordinaria – Extraordinaria)
- ❖ Llevar la Contabilidad del Edificio
- ❖ Cuidar y vigilar los bienes comunes
- ❖ Cobrar y Recaudar las multas y cuota ordinarias y extraordinarias
- ❖ Representar a la PH Judicial y Extrajudicialmente
- ❖ Hacer efectivas las sanciones
- ❖ Mensualmente informar y explicar la gestión de la Administración

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.



# SGSST

## **SISTEMA de GESTION de SEGURIDAD y SALUD en el TRABAJO** Decreto 1072 del 2015



“Consiste en el desarrollo de un proceso lógico y por etapas, basado en la mejora continua y que incluye la Política, la Organización, la Planificación, la Evaluación, la Auditoria y las Acciones de mejora con el objetivo de anticipar, reconocer, evaluar y controlar los riesgos que pueden afectar la seguridad y salud en el trabajo”

## **PLAN de EMERGENCIA**



Los planes de emergencia son un protocolo obligatorio para toda propiedad horizontal y copropiedad. Estos tienen como principal objetivo el resguardo de las personas en caso de emergencia, por medio de la prevención. Al estar regulados por la ley, son varios los elementos que deben incluir



### **Para qué sirve un plan de emergencia**

Un plan de emergencia tiene como objetivo garantizar la seguridad de las personas que habitan la propiedad en caso de una contingencia. Esto se hace por medio de la prevención y la preparación previa.

# LA CONVIVENCIA

## Habla con tus vecinos

Habla con tus vecinos y llega a acuerdos cuando se presente algún conflicto por el cuidado de los animales. Nunca recurras a sustancias que puedan dañar a los animales, puesto que esto es un delito sancionado por la ley 1774 de 2016.



## Revisa el reglamento

Si vives en propiedad horizontal, revisa el reglamento de la copropiedad e identifica las normas de convivencia.



## Sé tolerante

Los animales de compañía deben expresar su comportamiento natural para garantizar su bienestar y una excelente calidad de vida, por lo cual debemos ser tolerantes.



# LA CONVIVENCIA

## Reflexionar

Piensa más en el bien común. Saluda a tu vecino. **Sé conciliador.** Evita que una diferencia termine en un lío judicial.

## Respetar al otro

Es uno de los principios fijados en el régimen de propiedad horizontal (**Ley 675 del 2001**).

Cada copropietario tiene derechos, como también obligaciones que debe cumplir.

## Lo que se debe evitar

Altos niveles de ruido, dejar mascotas solas en áreas comunes, **sacar razas peligrosas o sin bozal ni correa** y arrojar escombros en lugares públicos.