



**ANÁLISIS SOBRE EL CRECIMIENTO E IMPACTO SOCIALG DE LA PROPIEDAD  
HORIZONTAL EN EL MUNICIPIO DE MADRID EN LOS ÚLTIMOS 7 AÑOS**

Presentado por

María Cristina González Gil ID 620445

María Paula Castro Hernández ID 654301

Tutor

María Bárbara Farfán Rincón

Corporación Universitaria Minuto de Dios

Centro Regional Madrid

Programa Académico Administración De Empresas

Madrid - Cundinamarca

Mayo 2022



## Tabla de contenido

1. Introducción	6
2. Capítulo I. Marco referencial	8
2.1 Aspectos históricos	8
2.2 Proceso evolutivo de la propiedad horizontal en Colombia	11
2.3 Aspectos socioeconómicos del Municipio	13
2.4 Evolución de la propiedad horizontal en Madrid Cundinamarca	14
3. Capítulo II. Marco normativo	16
4. Capítulo III. Marco conceptual	20
5. Capítulo IV. Impacto social entorno a la convivencia y otros aspectos en las copropiedades	24
5.1. Convivencia en Las copropiedades De Madrid Cundinamarca	25
6. Capítulo V. Metodología del documento de investigación	31
6.1 Objetivo general	31
6.2 Objetivos específicos	31
7. Herramienta de recolección de información	32
7.1 Grupo focal. Ciudadela La Prosperidad	32
7.2 Encuesta	33



7.3 Tabulación de la información recopilada	33
7.4 Población	35
7.5 Muestra	35
7.6 Tamaño de la muestra	35
7.7 Entrevista (Semiestructurada)	36
7.8 Análisis de la entrevista	36
8. Capítulo VI. Propuesta social	38
9. Capítulo VII. Análisis de resultados	40
10. Conclusiones	41
10. Referencias	42



## *Índice de ilustraciones*

1. Ilustración 1. Evolución de la propiedad horizontal del Municipio de Madrid	14
2. Ilustración 2. Crecimiento de la propiedad horizontal del municipio de Madrid	15



## *Índice de tablas*

1. *Tabla 1.* Tabla 1, Grafico que expresa el crecimiento poblacional 13
2. *Tabla 2.* Grafico que muestra la evolución de la propiedad horizontal del Municipio de Madrid desde el año 2014 hasta el año 2019, (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinamarca, 2020) 15
3. *Tabla 3.* Grafico que muestra el crecimiento de la propiedad horizontal del municipio de Madrid desde el año 2014 hasta el año 2019 (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinamarca, 2020). 16



## Introducción

El presente proyecto de investigación, busca analizar los factores que han incidido en el crecimiento de la propiedad horizontal del municipio de Madrid y con mayor notoriedad en los últimos 7 años, los proyectos de construcción de conjuntos residenciales y/o mixtos por parte de diferentes constructoras han tomado tanta fuerza que se han convertido en un tipo de vivienda atractivo para las familias por ser más asequibles que las casas tradicionales, dado que se cuentan con subsidios por parte del gobierno y las cajas de compensación, alivios financieros, tasa fresh VIS y presuntamente más seguros para vivir.

Como afirma Velez(2006) “Señala que la propiedad horizontal constituye la expresión más moderna y versátil del derecho de dominio sobre los bienes inmuebles en el contexto nacional. El poblamiento de los grandes y pequeños núcleos urbanos ha estado estrecha y directamente referenciado en las normas sobre la propiedad por pisos.” (pág. 1)

Sin embargo, todo este movimiento poblacional, la convivencia entre vecinos, las adaptaciones entre varias culturas y generaciones, entre otros temas sociales ¿Traerán consigo también consecuencias o impactos sociales a nivel municipal? Hablando en este caso específico del municipio de Madrid Cundinamarca donde se centra el foco de información. Precisamente, es por eso la intención de buscar todas las herramientas y recursos necesarios para encontrar respuestas afines al tema de investigación.

El método a emplear en el trabajo de investigación será la combinación del método cuantitativo y cualitativo donde la recolección de la información será por medio de encuestas otorgadas por los habitantes del sector objetivo se establecerá un cuestionario de preguntas para luego realizarle el tratamiento estadístico a estos datos y por otra parte analizaremos la información



cuantitativa mediante una entrevista estructurada hacia el secretario de gobierno del Municipio de Madrid Cundinamarca para tener en cuenta el punto de vista de las entidades de control frente al tema que es objeto de investigación.

Teniendo esta información analizaremos las variables que arroje tanto las encuestas como la entrevista para responder la pregunta problema de este estudio que se refiere al análisis sobre el crecimiento e impacto de la propiedad horizontal en el municipio de Madrid en los últimos 7 años. El presente estudio pretende realizar una mirada crítica a los cambios que han surgido desde el 2016 hasta la actualidad con la llegada de estos habitantes al municipio y determinar cuál ha sido el incremento de la PH y la huella que han dejado en el municipio.

Dentro de las limitantes la más relevante es el difícil acceso a la persona que se encarga de la Secretaria De Gobierno del municipio de Madrid Cundinamarca debido a su agenda tan congestionada dada la importancia de su cargo.



## Capítulo I. Marco referencial

La Propiedad Horizontal como institución es la respuesta a las múltiples necesidades que se vienen presentando dentro de la sociedad, fruto de la decantación histórica y que claramente se puede evidenciar a través de los tiempos. Como institución legal, se encuentra al servicio de la sociedad toda vez que permite el desarrollo e interacción de múltiples individuos dentro de una comunidad llamada copropiedad; fijando una serie de normas y parámetros que permiten delimitar conceptos básicos del Derecho tal como lo es el de la Propiedad, pero por sobre todas las cosas fomenta la sana convivencia. (Guzman, 2015)

### Aspectos históricos

La Propiedad Horizontal comenzó a desarrollarse con más fuerza en el siglo XIX, teniendo antecedentes históricos como institución desde épocas remotas. Bastaría revisar unos fragmentos del Digesto, atribuidos al gran Papiano, para encontrar la copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, principio vigente en la conocida propiedad por pisos, por apartamentos o llamada también Propiedad Horizontal.

Se dice que la Propiedad Horizontal tuvo su origen en Roma cuando a través de la Ley de Sicilia en el año 298 de la fundación de Roma, se autorizó a los plebeyos para habilitar el Monte Aventino, por lo que muchas familias que no tenían recursos suficientes para construir sus propias viviendas se unieron para construir casas en común, dividiéndose luego los pisos. La evolución de la institución recorre tres períodos, según se va transformando el concepto del dominio: Primero, surgió la concepción absoluta, conforme a la cual las facultades dominicas del propietario llegaban hasta el cielo por arriba y hasta el infierno por debajo.





Más adelante aparece la división de casas por pisos o planos, que estableció ciertas limitaciones al concepto anterior y después se alcanzó el concepto Propiedad Horizontal, con mayor fraccionamiento del dominio y la conjugación de los derechos sobre la vivienda y sobre las áreas comunes pertenecientes a más de un propietario.

La primera sentencia que se cita en la doctrina fue la dictada en París en 1672, en la cual se sostiene que "Cuando un edificio es poseído por dos propietarios distintos, de los cuales uno es de la parte baja y el otro de la de arriba, cada uno puede hacer lo que le plazca en la porción suya, siempre que con su actitud no se ocasionen perjuicios e inconvenientes, bien en la comodidad, bien en la solidez del edificio.

El Código de Napoleón en 1804, en su artículo 604, admitió la posibilidad de que los diferentes pisos de una casa pertenecieran a diversos propietarios e incorporó a su texto el concepto de las áreas comunes o pertenecientes a todos los propietarios en proporción al valor de sus respectivos pisos, al consignarse en este: Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la manera de hacer las reparaciones y reconstrucciones, deben ser hechas de la manera siguiente: las paredes maestras y el tejado están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que le pertenece. El propietario del primer piso hace la escalera que a él le conduce; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que le conduce a su casa, y así sucesivamente".

La primera ley que reguló esta institución con sus características actuales se promulgó en Bélgica en el año 1924, y en el continente americano, el país a la vanguardia fue Brasil el que promulgó su Ley especial del 25 de junio de 1928, la que contiene una de las regulaciones más completas sobre la Propiedad Horizontal.



En Cuba surge el primer intento de regulación a través del Decreto Presidencial No. 2890, de 28 de agosto de 1950, que reglamentó la propiedad por pisos o apartamentos pertenecientes a más de un titular, haciendo énfasis en la inscripción de los inmuebles correspondientes en el Registro de la Propiedad, haciendo fuerza en el dominio exclusivo del piso, subordinándolo a la copropiedad de los elementos comunes.

En el año 1951, la Asociación Interamericana de abogados celebró en Montevideo una conferencia a la que fue invitada la Asociación Nacional de Registradores, cuya tarea a desarrollar fue la Propiedad Horizontal, acordándose en dicha conferencia varias resoluciones las que fueron antecedentes directos de la Ley Decreto No. 407 del 16 de septiembre de 1952 llamada Ley de Propiedad Horizontal. (Quezada , Sanchez, & Cardenas , 2015).



## **Proceso evolutivo de la propiedad horizontal en Colombia**

En 1940 Hacia este año importantes ciudades del país mostraron un vertiginoso progreso urbanístico, ante lo que se hizo patente la necesidad de acudir al sistema de Propiedad Horizontal. Que concluye con la presentación de un proyecto de ley sobre “propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”.

Sin embargo, con la clausura del congreso de 1947 el proyecto no se pudo convertir en ley de la República.

En 1948 después de los sucesos del 9 de abril de 1948 que dejaron la capital de la República casi destruida, en virtud de los poderes del estado de sitio el gobierno de Marino Ospina Pérez expidió el decreto 1286 de 1948, cuya finalidad fue estimular las construcciones de varios pisos para reemplazar las construcciones afectadas.

En Colombia la noción históricamente es relativamente nueva. Sus antecedentes se remontan al año de 1948 cuando con la ley 182 del 29 de diciembre, se empezó a reglamentar esta modalidad inmobiliaria.

Como una respuesta al acelerado crecimiento de las ciudades y a los altos costos tanto de la tierra como de la construcción, cada día la vivienda unitaria y separada cede paso a las agrupaciones en edificios o conjuntos, llegando a formar enormes conglomerados, en donde inclusive se combinan las copropiedades dando lugar a la integración con actividades comerciales, industriales y recreativas, con características de ciudadelas

La ley 675 del 3 de agosto de 2001 viene a ordenar bajo un solo régimen la actividad de la propiedad horizontal e incorpora en una sola persona los derechos individuales exclusivos y los comunes e inseparables de estos.



La institución así surgida es una persona jurídica de derecho privado cuyas actividades tienen que desarrollarse con propósitos puramente sociales, lo que las enmarca dentro de las organizaciones civiles sin ánimo de lucro, con obligaciones de tipo contable y tributario señaladas por la ley para las entidades así creadas.

En ausencia de una normatividad determinante en materia contable para este tipo de organizaciones y tratando de llenar ese vacío, el Consejo Técnico de la Contaduría Pública atendiendo frecuentes consultas formuladas por distintos usuarios, ha dictado las orientaciones profesionales #S. 003 de septiembre 25 de 2001, derogada por la 007 de septiembre 30 de 2003, reemplazada a su vez por la 010 de diciembre 26 de 2006, hasta llegar al compendio actual con la 002 de febrero 26 de 2008.

Por considerar que las dos más recientes orientaciones son un valioso aporte para nuestros lectores, los invitamos a consultarlas como herramientas para el ejercicio cabal de la contaduría pública en las entidades de propiedad horizontal, aclarando que sólo está vigente el pronunciamiento del 26 de febrero de 2008, que en principio fue numerado con el 001, pero luego distinguido con el 002 como aparece en junio 2008 en la página del Consejo. (Quezada , Sanchez, & Cardenas , 2015).



### Aspectos socioeconómicos del Municipio

El municipio de Madrid hace parte de los 12 municipios que, conforman el Área Metropolitana recientemente reglamentada mediante la LEY 625 de 2013 ya que este tipo de estructuras administrativas descentralizadas generan un polo de desarrollo. Pacanchique, L. R. C. (2018). Su ubicación es estratégica en relación con las conexiones regionales y nacionales pues está a 29 km de Bogotá, con acceso tanto por la Autopista Medellín (Calle 80) como por la Troncal de Occidente (Calle 13).

Otro factor importante para destacar dentro los aspectos clave de la ubicación del municipio es conexión del trazado de la vía férrea que atraviesa el municipio de Madrid que articula el Regiotram de Occidente o Tren de Cercanías que cubrirá 41 kilómetros entre Bogotá y Facatativá y que podrá movilizar más de 125.000 pasajeros al día. (Alcaldia Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020)

AÑO	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
POBLACIÓN	62.436	70.044	77.627	79.120	80.622	82.118	83.612	85.090

Tabla 1, Grafico que expresa el crecimiento poblacional del Municipio de Madrid desde el año 2005 hasta el año 2020 , (Alcaldia Municipio De Madrid Departamento De Cundinamarca, 2020)



## Evolución de la propiedad horizontal en el municipio de Madrid Cundinamarca

Como afirma (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020)

“Actualmente, Madrid cuenta con un total de setenta y cuatro conjuntos residenciales de propiedad horizontal, ubicados en diferentes zonas del municipio.”

(pág. 46)

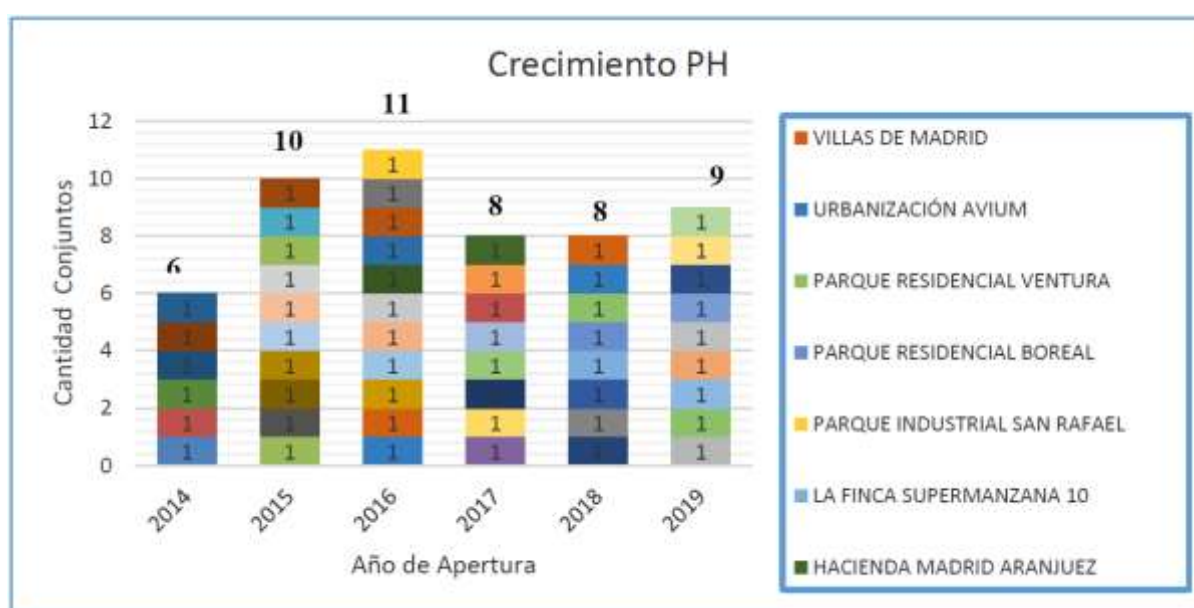


Tabla 2, Grafico que muestra la evolución de la propiedad horizontal del Municipio de Madrid desde el año 2014 hasta el año 2019, (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020)

“De 2014 a 2019, el municipio ha crecido considerable, como se puede ver en la gráfica anterior. 2016 fue el año más representativo al hacer apertura 1 de 11 conjuntos residenciales. Sin embargo, Madrid sigue en la mira de las empresas constructoras de proyectos de vivienda debido a su desarrollo económico y su proximidad a la capital del país.” (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020).



Tabla 3, Grafico que muestra el crecimiento de la propiedad horizontal del municipio de Madrid desde el año 2014 hasta el año 2019 (Alcaldia Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020).



## **Capítulo II - Marco normativo**

En Colombia, a partir de la Constitución Política de 1991, se le otorgó a la propiedad una función social; esto implica unas obligaciones sin desconocer que se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos. Con base en esta premisa, se cuenta con una protección constitucional, que se traduce en la seguridad jurídica, elemento principal de este artículo. En nuestro país algunas ciudades han tenido un avance acelerado que ha impulsado el desarrollo de muchos sectores, uno de ellos: la construcción. El Estado Colombiano en aras de solucionar el déficit de vivienda, expidió la ley 675 de 2001, la cual tiene como principal objetivo regular y permitir el fraccionamiento de vivienda; de igual manera, promover la construcción en mayores densidades. (Cordoba, 2020)

### **- Ley 675 de 2001**

La Ley 675 del 2001 o de Propiedad Horizontal regula los inmuebles donde concurren derechos de propiedad exclusiva, es decir, bienes privados; y derechos de copropiedad o también llamados bienes comunes. Su fin es el de garantizar la seguridad y la sana convivencia a través de una normatividad caracterizada por la convivencia pacífica y la solidaridad social.

También regula lo relacionado con las funciones de los órganos de administración (las asambleas, el administrador, consejo de administración), régimen de convocatorias, ejercicio del derecho de voto y renuncia al cargo de presidente, entre otros ítems. (Cordoba, 2020)

### **- Ley 182 de 1948**

La Corte Constitucional en la Sentencia C792/04 realizó un análisis sobre la historia de la configuración legal en materia de propiedad horizontal en que el que señaló:





“régimen de propiedad horizontal surgió como una necesidad social producto de los sucesos del 9 de abril de 1948, que llevaron a la expedición de la Ley 182 de 1948, para asegurar el acceso a la propiedad inmueble a un mayor número de personas.

El artículo 2° de ese cuerpo normativo estableció que un inmueble podía ser separado en unidades independientes, de manera tal que un propietario podía ser considerado dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero en los bienes afectados al uso colectivo.”

(Cordoba, 2020)

### **- Ley 16 de 1985**

Con la expedición de la ley 16 de 1985 se pretendió complementar los vacíos dejados por la ley 182 de 1984, sin necesidad de derogarla, así entonces, teniendo en cuenta que las mismas seguían vigentes al mismo tiempo y podrían generar antinomias o incompatibilidades, se expidió el Decreto 1366 de 1986, la cual reguló materias y sirvió como punto de equilibrio entre las dos leyes. Uno de los aspectos más relevantes que trajo la ley 16 de 1985 fue la de otorgar personería jurídica a la propiedad horizontal, con esto dando fin al debate que suscitaba en torno a la facultad de crear una sociedad que concedía la ley 182 de 1984, en este aspecto la ley fue supliendo ciertos vacíos que dejaba la ley originaria. En el transcurso del tiempo y el crecimiento de la ciudad, generó la creación constante de regímenes de propiedad horizontal, en otras palabras, con la ley se superó esa discusión y dificultades dejados por la ley 182 de 1984, respecto a la creación de una sociedad con el objeto de administrar los bienes comunes.

(Cordoba, 2020).



### **- Ley 142 de 1994**

Esta ley habla del tema de los servicios públicos, todo en busca de asegurar que se presten los servicios públicos a todos los habitantes de las unidades residenciales, los servicios domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, y telefonía pública básica conmutada, por empresas de servicios públicos de carácter oficial, privado o mixto, en todo aspecto garantizando sus derechos.

### **- Ley 146 de 2002**

Se realizó esta norma con el fin de regular la tenencia de perros para proteger la integridad de las personas contra el ataque de razas consideradas peligrosas.

Dentro de los cuales hay algunas anotaciones pertinentes para la tenencia de mascotas, donde se establece quienes son las personas autorizadas para pasear a lo caninos, los requisitos para pasear al animal dentro de la copropiedad, las razas que están consideradas como razas agresivas y que requieren de un manejo diferente a las razas convencionales, recomendaciones generales y sanciones pecuniarias al respecto.

### **- Código civil**

El código civil comprende todas las disposiciones legales que es tan establecidas para velos por los derechos de los ciudadanos hablando de las personas, de sus bienes, obligaciones, contratos y acciones civiles, a las cuales se ven expuestos, dado el caso entrarían a intervenir en el tema de propiedad horizontal en el caso de las relaciones de estos particulares y todo lo que allí se desprendía.



### **- Código de Comercio**

El código de comercio no se involucra en la propiedad horizontal ya que la propiedad horizontal no está definida como una sociedad comercial, está catalogada como una persona jurídica de carácter civil y el objeto social del ente regulador del código de comercio son las sociedades comerciales.

### **- Código de Policía**

Teniendo en cuenta esta normatividad se rige por el Código nacional de seguridad y convivencia ciudadana que interviene como un mecanismo para garantizar la protección de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de todos los ciudadanos bien sea que sean propietarios, vivan o visiten las instalaciones de la copropiedad.

Se hizo una modificación donde habla de las sanciones que se podrán imponer por los órganos de control de las copropiedades a los infractores, los cuales están definidos como:

- La asamblea general de copropietarios.
- El consejo de administración (en caso de que aplique).
- La administración.

### **- Decreto Ley 579 de abril 15 de 2020**

Por medio del cual el Gobierno Nacional profirió este decreto que hace referencia al Decreto Legislativo 579 de 2020 se crea con el fin de implementar medidas transitorias en el tema que nos atañe propiedad horizontal, contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, el cual solo tuvo vigencia hasta el 30 de enero de 2020.



## **Capítulo III - Marco conceptual**

### **Propiedad Horizontal**

La propiedad Horizontal es un régimen especial de dominio. Este concepto significa que nos encontramos ante una forma especial de ella 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 él, así como la función social de la propiedad. (Ramirez, 2016)

### **Coefficientes de copropiedad**

Son índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto. (Ramirez, 2016)

### **Reglamento de Propiedad Horizontal**

El reglamento de propiedad horizontal es el Estatuto o compendio normativo en el que se regulan los derechos y obligaciones específicos de todos los copropietarios de un edificio, conjunto, parcelación o condominio sometido a este régimen. Está contenido en la copia de la escritura de compraventa que recibe cada propietario cuando compra su bien privado ya sea éste: casa, apartamento, bodega, local comercial o cualquier otro que contenga para su uso, goce y disfrute, son así bien comunes. (Ramirez, 2016).



## **Manual de convivencia**

El manual de convivencia para la propiedad horizontal brinda una regulación mínima de los actos que puedan comprometer la seguridad o solidez del inmueble, con el fin de garantizar la comodidad y unas normas básicas de convivencia entre vecinos, copropietarios y/o arrendatarios

Aplica, por ejemplo, cuando se producen ruidos, molestias y actos que perturban la tranquilidad de los demás ocupantes del edificio o que afectan la salud pública.

De igual forma, y cuando sea el caso, los propietarios deben realizar las reparaciones en sus unidades privadas que puedan generar perjuicios a los vecinos y a los bienes comunes, y de ser necesario indemnizar por los daños causados. Por lo que se suelen incluir apartados en los que se sugieren horarios especiales para reuniones, reparaciones o trasteos. (PH, 2019).

## **Comité de convivencia**

Es un órgano de constitución estatutaria que hacen los mismos propietarios en su Reglamento Interno, su finalidad es la de intentar solucionar controversias o conflictos, mediante la propuesta de fórmulas de arreglo, que surgen con ocasión de la vida y convivencia entre propietarios, residentes, administradores, Consejo de Administración y Revisor Fiscal y así dirimir dichas controversias y fortalecer las relaciones de vecindad. (Actualícese, 2010).

## **Bienes comunes**

Son bienes comunes las partes de un 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.

(Congreso de Colombia, 2001).

### **Bienes comunes esenciales**

Son aquellos 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. 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. (Congreso de Colombia, 2001)

### **Bienes comunes No esenciales**

Los demás bienes no necesarios para el disfrute de los bienes de eso particular tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. (Congreso de Colombia, 2001)

### **Asamblea de copropietarios**

La Asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley 675 de 2001. 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.

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. (Congreso de Colombia, 2001).

### **Conjunto residencial**

Agrupaciones de dos viviendas o más, encontrándose protegidas con barreras perimetrales al conjunto que los separa del espacio público. Pueden estar constituidos por viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en “manzanas” o por edificios multifamiliares en “propiedad horizontal” con áreas ‘privadas’ para uso colectivo de los residentes del CRC. Se encuentran localizadas generalmente en las periferias y suburbios metropolitanos y poseen dispositivos de seguridad y servicios e infraestructura que los hacen altamente autosuficientes frente a la oferta pública de servicios. Poseen un código de convivencia y una asociación de residentes que administra el CRC. Los residentes pagan una cuota mensual de administración. (Congreso de Colombia, 2001).



## Capítulo IV. Impacto social entorno a la convivencia y otros aspectos en las copropiedades

Se entiende la convivencia como la interacción armoniosa, respetuosa, amable y social, entre las personas y los animales en un mismo ambiente (el lugar residencial, el barrio y los espacios públicos de la ciudad), en donde se comparten reglas de urbanidad en el marco, muchas veces, de una normativa. En otras palabras, se hace referencia a la convivencia como el respeto al otro, a entender que se tienen derechos, pero también deberes con los demás. (Gomez & Paramo , 2020)

La convivencia permite evaluar el nivel de tolerancia para vivir en comunidad, hace que se cree una interacción más cercana con la persona que habitan en la copropiedad, donde nos afecta de una u otra manera la forma de comportarse de cada ser humano del edificio, se comparten áreas comunes que son de todos y por lo tanto todos colocan un grano de arena para que se convierta en un recinto agradable o no tan agradable.

Con la emergencia sanitaria y económica que presuntamente se generó por un virus se evidenció como la convivencia se tornó un poco más difícil generando conflictos familiares desencadenando índices más altos en violencia intrafamiliar, dado que había que compartir mucho más tiempo con la familia, eso en cuanto a lo negativo, pero también tiene su lado positivo donde algunas personas por el contrario le tomaron más amor a su vivienda, todo visto desde dos puntos de vista donde algunas personas fueron más resilientes que otras y manejaron sus emociones, aspecto sumamente importante para la convivencia.





La convivencia dentro de un recinto de varias familias incluye una serie de comportamientos urbanos responsables que reconozcan al otro, que sepan reconocer la diferencia de opiniones, de pensamiento, de forma de actuar del vecino, actuar en pro de la comunidad cerrada por así decirlo para no afectar al otro, ser empático, ser solidario además de velar por el cuidado del medio ambiente y del patrimonio, las relaciones positivas y con un grado de armonía adecuado que permita socializar de una manera positiva donde el conjunto es de todos y así se debe actuar con integridad y respeto hacia el otro.

### **Convivencia en Las copropiedades De Madrid Cundinamarca**

“Dentro de los aspectos que inciden en el municipio en su componente social es la inseguridad, el consumo de sustancias psicoactivas, en sectores focalizados especialmente sobre la línea férrea, hecho que ha incrementado el hurto a personas, lesiones personales y presencia de habitantes de la calle, fenómeno que está afectando la valorización de los inmuebles y generando miedo entre sus habitantes. Expresan también la ausencia de la policía, donde existe mayor preocupación por las zonas que tienen su ubicación cerca del río y lotes baldíos.” (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020).

“Los problemas de inseguridad y convivencia se presentan en 12 conjuntos de los 72 que tiene actualmente el municipio, lo que equivale al 16.66%. El siguiente es un breve diagnóstico de estos conjuntos”. (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020)

### **Alameda Del Rio**

Ubicado geográficamente en la zona centro del municipio, con una población de 896 habitantes, alojados en 224 unidades de apartamentos.



El principal factor de inseguridad es el consumo de sustancia psicoactivas, especialmente sobre la línea férrea mejor conocida como la carrilera, hecho que ha incrementado el hurto a personas, lesiones personales y presencia de habitantes de la calle, fenómeno que está afectando la valorización de los inmuebles y generando miedo entre sus habitantes. Expresan también la ausencia de la policía, convirtiéndola en una zona altamente vulnerable debido a su ubicación cerca del río y lotes baldíos. (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020).

### **Altos De Madrid**

Ubicado geográficamente al sur del municipio, con una población de 2.160 habitantes, alojados en 540 unidades de apartamentos. El principal factor de inseguridad es la venta y consumo de sustancias psicoactivas, los hurtos a personas, lesiones personales y riñas, acciones aparentemente generada por la baja presencia de la policía y que afecta negativa la percepción de la seguridad y convivencia. (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020)

### **Bosque De Loreto**

Ubicado geográficamente al sur del municipio, con una población de 704 habitantes, alojados en 176 unidades de apartamentos. El principal factor de inseguridad es la venta y consumo de sustancias psicoactivas en niños, niñas y adolescentes, el hurto a personas, hurto a 49 comercio y lesiones personales, acciones aparentemente generada por la baja presencia de la policía. Por otro lado, se quejan por los niveles de contaminación y malos olores generados por las basuras. (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020).



### **Bosque De Madrid**

Ubicado geográficamente al sur del municipio, con una población de 560 habitantes, alojados en 140 unidades de apartamentos. Su principal preocupación es la venta y consumo de sustancias psicoactivas en niños, niñas y adolescentes en parques y polideportivos. Hecho que trae consigo el hurto a personas en cualquier momento del día al igual que las lesiones personales. (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020)

### **Conjunto Residencial Bilbao**

Ubicado geográficamente en la zona centro del municipio, con una población de 608 habitantes, alojados en 152 unidades de apartamentos. Su principal preocupación son las discusiones constantes entre conductores de servicio público o mejor conocida como la “guerra del centavo”, acción que aumenta las lesiones personales. Además, presenta problemas de consumo de licor en la vía pública, al igual que el consumo de drogas en especial sobre la zona que colinda con el río Subachoque. (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020).

### **Hacienda Casa Blanca**

Ubicado geográficamente al este del municipio, con una población de 14.000 habitantes, alojados en 3.500 unidades de apartamentos. El principal factor de inseguridad es el consumo de sustancias psicoactivas en niños, niñas y adolescentes, al igual que el consumo de licor en áreas comunes, parques y canchas de fútbol. 50 Presenta dos zonas críticas, la primera ubicada en el sector del nuevo hospital, donde se presentan hurtos a personas en especial las bicicletas, delito generado entre otras variables por la falta de alumbrado público. La otra zona es la que colinda con el barrio Hermandades, debido a la comercialización y consumo de drogas. (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020).



## **La Finca**

Ubicado geográficamente al nororiente del municipio, con una población de 10.000 habitantes, alojados en 2.500 unidades de apartamento. Su principal preocupación es la presencia de delincuencia común y parches, trayendo como consecuencia el aumento de hurto a personas, lesiones personales, comercialización de drogas de manera abierta sin importar la hora ni el día, al parecer la policía conoce quien las distribuye sobre el sector y sus alrededores –manifiesta la comunidad-. Solicitan la extinción de dominio de algunos inmuebles que son el nodo de distribución para esa zona del municipio.

Por otro lado, expresan la falta de alumbrado público, falta de cámaras de seguridad, la falta de acciones preventivas para la protección de transeúntes que pasan por el sector para llegar al paradero de buses intermunicipales ubicado sobre la variante del municipio, para lo cual solicitan la construcción de un puente peatonal. (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020)

## **Parques De Santamaría**

Ubicado geográficamente al oeste del municipio, con una población de 7.600 habitantes, alojados en 1.900 unidades de apartamentos. Su principal fenómeno de inseguridad es la venta y consumo de drogas, consumo de bebidas alcohólicas, trayendo como consecuencia el incremento del hurto a personas, hurto a residencias, hurto a automotores y motocicletas, lesiones personales, riñas, homicidios ocasionados en su mayoría al parecer por ajuste de cuentas entre 51 los distribuidores o mejor conocidos como jíbaros por el control territorial y la venta de sustancias psicoactivas. (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020)



## **Prodesa**

Ubicado geográficamente al este del municipio, con una población de 14.000 habitantes, alojados en 3.500 unidades de apartamentos. Su preocupación principal son los hurtos a personas, lesiones personales y tráfico de drogas especialmente en horas de la noche y de la madrugada. Uno de los factores que facilita el actuar delincuenciales es la poca iluminación en el sector, la ausencia de policía o de CAI móvil por lo menos en horas de la noche –manifiesta la comunidad-, la falta de cámaras de vigilancia y la presencia de habitantes de la calle en el sector. (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020).

## **La Prosperidad**

Ubicado geográficamente al oeste del municipio, con una población de 83.664 habitantes, albergadas en 20.916 unidades de apartamentos. Su principal preocupación es la venta y consumo de drogas en parques, campos deportivos y áreas comunes, actividad que en muchos casos es desarrollada por menores que están al servicio de los expendedores o jibaros que controlan la zona. Otro problema presentado es la invasión del espacio público y la presencia de vendedores informales que no residen en del municipio. (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020)

## **Sabana Pijao**

Ubicado geográficamente al norte del municipio, con una población de 824 habitantes, alojados en 206 unidades de apartamentos. Su mayor flagelo es la venta y consumo de drogas en parques y espacios deportivos al igual que el hurto a personas, uno de los factores que incide en 52 estas conductas delictivas se debe a la falta de alumbrado público en los alrededores del conjunto, sumada a la escasa presencia de la policía.



También expresan la necesidad de un puente peatonal porque el sector se encuentra cerca a la vía principal que conecta con Bogotá y Facatativá. (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020)

### **Zaragoza**

Ubicado geográficamente al norte del municipio, con una población de 1.280 habitantes, alojados en 320 unidades de apartamentos. Su principal preocupación es el hurto a personas en horas de la noche y de la madrugada, consumo de sustancias psicoactivas, lesiones personales y hurto a residencias, uno de los factores que incide en estas conductas delictivas se debe a la falta de alumbrado público en los alrededores del conjunto, sumada a la escasa presencia de la policía. También expresan la necesidad de un puente peatonal porque el sector se encuentra cerca a la vía principal que conecta con Bogotá y Facatativá. (Alcaldía Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca, 2020).



## **Capítulo V. Metodología del documento de investigación**

### **Objetivo general**

Documentar el impacto social de la propiedad horizontal en Madrid – Cundinamarca

### **Objetivos específicos**

Investigar sobre el origen histórico de la propiedad Horizontal y sus inicios en Colombia.

Analizar las problemáticas sociales que desencadena la llegada de nueva población al municipio de Madrid Cundinamarca.

Conocer las cifras de crecimiento en el sector de la construcción en el municipio de Madrid Cundinamarca.

Realizar un sondeo social con los habitantes de la Ciudadela La prosperidad como grupo focal y mediante una herramienta de recolección de información denotar aspectos de control la propiedad horizontal.



## **7. Herramienta de recolección de información**

### **7.1 Grupo focal: Ciudadela La Prosperidad**

¿Qué es la Corporación Parque Vecinal Ciudadela La Prosperidad?

- Entidad sin ánimo de lucro.
- Legalmente constituida.
- Tiene carácter privado con el objetivo de desarrollar programas en convenios inter institucionales con el sector público y privado.
- Creada con el propósito de contribuir al desarrollo socio económico y cultural de los habitantes de Ciudadela La Prosperidad. (Madrid, Cundinamarca).

#### **Bases en la construcción del tejido Social**

Trabajo coordinado con los entes gubernamentales locales, departamentales y nacionales.

Trabajo coordinado con el sector empresarial privado.

Participación activa de gremios (ONG's, PYMES, educación, salud, etc.).

Participación y concertación activa con los líderes comunitarios y ciudadanos en general.

Actuaciones basadas en el marco normativo de participación social y demás leyes que enmarquen el proceder de todos los actores para el desarrollo socioeconómico de la comunidad





## 7.2 Encuesta:

[https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSffTZ68jrOYTZDXPt9YQH9q\\_gHUUSb1IMiohNvK3TQb1V-TXA/viewform?usp=sf\\_link](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSffTZ68jrOYTZDXPt9YQH9q_gHUUSb1IMiohNvK3TQb1V-TXA/viewform?usp=sf_link)

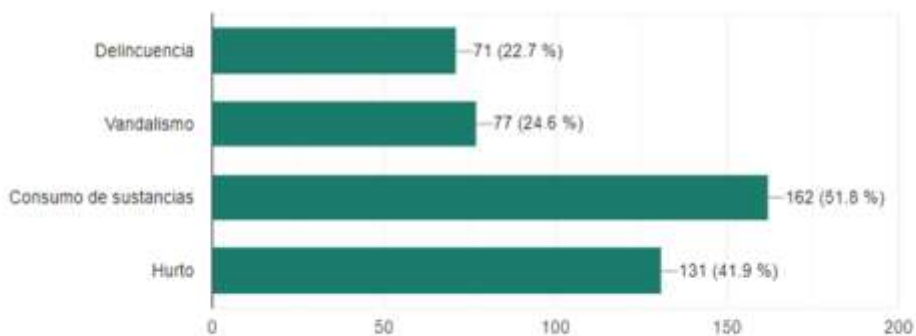
## 7.3 Tabulación de información recopilada





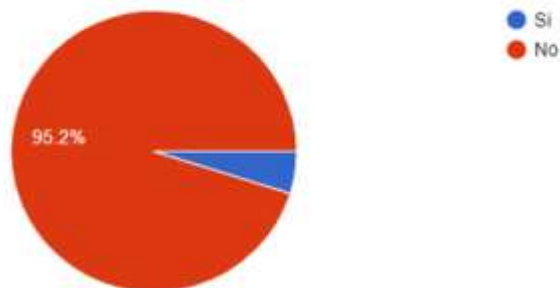
3. Cual de las siguientes opciones cree que está impactando a nivel social en Madrid Cundinamarca, debido al crecimiento de PH.

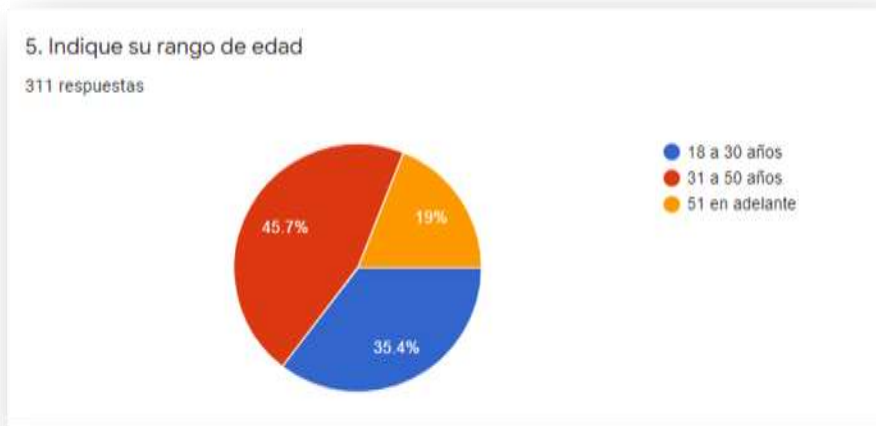
313 respuestas



4. ¿Considera que Madrid cuenta con la suficiente fuerza policial para enfrentar los problemas sociales mencionados anteriormente?

310 respuestas





## Metodología investigativa

### 7.4 Población: 85.090

Habitantes de Madrid Cundinamarca

### 7.5 Muestra: 3.000

Unidades habitacionales entregadas 100% por las constructoras en el grupo focal, Ciudadela la Prosperidad

### 7.6 Tamaño de la muestra: 300

10% de unidades habitacionales entregadas 100% por las constructoras en el grupo focal, Ciudadela la Prosperidad

$$\text{Tamaño de la muestra} = \frac{z^2 X p (1-p) / e^2}{1 + (z^2 X p (1-p) / e^2 N)}$$



N	Tamaño de la población	3000
E	Margen de error	90%
Z	Puntuación	1,65

### **7.7 Entrevista semiestructurada:** (Ver video anexo)

#### **Perfil del entrevistado**

Lina Marcela González Hernández abogada líder de Propiedad Horizontal en Madrid Cundinamarca por parte de la Secretaría de gobierno y dirección de participación.

#### **7.8 Análisis de la entrevista**

El porcentaje de crecimiento de propiedad horizontal en los últimos siete años ha sido del 55%, actualmente la población de PH, representa el 65 % de la población total de Madrid Cundinamarca por lo tanto ha generado nuevas oportunidades de empleo a los ciudadanos del municipio.

El impacto de esta nueva población trajo consigo nuevos habitantes que actúan como población flotante, utilizando sus viviendas como dormitorios ya que la mayoría de esta población trabaja en Bogotá, presentándose falta de sentido de pertenencia por parte de estos ciudadanos, pero no todo es negativo este sector ha generado empleo para los ciudadanos madrileños aportando al crecimiento por medio de las plusvalías y los impuestos aportados al municipio.

La Secretaria de Gobierno por medio de la dirección de seguridad a cargo de Camilo torres está trabajando en planes de acción con frentes de seguridad para mitigar el tema del micro tráfico, aparte de esto se están estableciendo flujos de seguridad con rondas constantes por el vehículo destinado para convivencia otorgado por la corporación de la prosperidad, actualmente se trabaja con mesas de trabajo con la corporación de la prosperidad para incrementar los frentes de seguridad en la zona.



La idea de colocar un café móvil en las inmediaciones de cada zona donde se tienen agrupaciones de vivienda está supeditada al ministerio de Justicia dada por el pie de fuerza necesario para colocar en estos escenarios, todavía no hay nada concreto que permita colocar estos móviles para disposición de la comunidad.



## Capítulo VI. Propuesta social

### Resumen

Crecimiento del 55% de la Propiedad Horizontal en los últimos 7 años en el municipio de Madrid Cundinamarca, esto trae consigo impactos sociales negativos donde los más relevantes son consumo de sustancias alucinógenas, seguido del hurto.

### Causa Raíz Identificada

- Ausencia de fuerza publica
- Desempleo
- Exceso de ocio
- Habitantes extranjeros

### Planes de acción

- Petición formal y escrita con recolección de firmas al ministerio de justicia solicitando más fuerza pública y construcción de Comandos de atención Inmediata “CAI”, ya que no es posible que se continúe contando con las mismas unidades de policía y patrullas cuando el aumento de habitantes es del 55%.
- El grupo focal cuenta con la Corporación La Prosperidad, la cual reúne el 1% de la cuota de administración de cada conjunto residencial, nuestra propuesta es que se presupueste un rubro para



contratación de vigilancia privada en parques y dotación de sistemas de alarmas y cámaras.

- Teniendo en cuenta el tamaño de población que representa la Propiedad Horizontal en Madrid Cundinamarca, podemos sugerir planes de acción más robusto para los jóvenes que vienen presentando problemas de consumo de sustancias alucinógenas y entenderlos un poco más y buscar que ocupen mejor su tiempo libre y así sean actores positivos para la sociedad.



## **Capítulo VII. Análisis de resultados**

1. El impacto social negativo a través del crecimiento poblacional en propiedad horizontal en el municipio de Madrid Cundinamarca es evidente, encabezado por la problemática del consumo de sustancias alucinógenas y el hurto.
2. Madrid Cundinamarca no cuenta con planes de acción concretos, con fechas establecidas de ejecución de los mismos, dando así más brecha a que las problemáticas sociales aumenten sin ningún control.
3. No hay un control estricto por parte de los arrendadores, administradores y entes de control de los conjuntos residenciales para el arrendamiento de las unidades habitacionales.
4. Teniendo en cuenta el tamaño de población que representa La propiedad horizontal en Madrid Cundinamarca, podemos sugerir planes de acción más robusto para los jóvenes que vienen presentando problema.
5. Actualmente existen frentes de seguridad en las zonas de afectación, pero dada la gran cantidad de gente circulante, pasan desapercibidos estos planes de seguridad que son súper importantes para mejorar la calidad de vida de los habitantes de propiedad horizontal en Madrid Cundinamarca.
6. Se sugiere trabajar de la mano con la empresa suministradora del servicio de energía para mejorar la falta de alumbrado público en algunos sectores y así mejorar la seguridad para la población de propiedad horizontal en el municipio de Madrid Cundinamarca.





## Conclusiones

Dentro del presente trabajo se pudo denotar la importancia que para los seres humanos tiene la vivienda digna y cómo el hecho tener vivienda propia dignifica la estructura familiar, de otro modo como el estado a través de sus programas sociales permite el acceso a la compra de vivienda generando nuevos entornos de convivencia familiar y social donde los espacios de ubicación de estas personas se ven afectadas por actores negativos que no contribuyen bienestar y calidad de vida a los compradores de dichas viviendas generando espacios no aptos para compartir en familia por ciudadanos consumiendo sustancias alucinógenas y generando actos delictivos que hacen de estos lugares inseguros para su goce y disfrute.

También se resalta la gran responsabilidad del Estado para generar entornos saludables en las unidades de vivienda familiar en especial las de propiedad horizontal del municipio de Madrid debido a que dentro de los planes de desarrollo no se focalizan acciones contundentes para mejorar la seguridad, control del consumo de sustancias, sistemas de alumbrado sostenibles, entre otras acciones que redundan en la calidad de vida de los ciudadanos.

El presente documento y su proceso de construcción permitió conocer aspectos normativos, administrativos propios de las viviendas agrupadas en propiedad horizontal situación que nos proporcionó nuevo conocimiento y nos permitió evidenciar la responsabilidad que tienen los administradores de los Conjuntos, la administración municipal y demás partes interesadas, a fin de generar mejores condiciones de habitabilidad en las agrupaciones de vivienda como fue el grupo focal Ciudadela La Prosperidad. A partir de esto es de vital importancia para la ciudadela la prosperidad que sigan trabajando de la mano con la Corporación de la Prosperidad para velar por la seguridad y el bienestar de todos los habitantes mejorando la convivencia de estos espacios para que sean agradables a todos los integrantes de estas familias generando entornos positivos y saludables para todos y cada uno de los habitantes de estas unidades familiares.



## Referencias

- Actualicese. (17 de 06 de 2010). Actualicese . Obtenido de Actualicese : <https://actualicese.com/comite-de-convivencia-en-propiedad-horizontal-que-hace-es-obligatorio-nombrarlo/>
- Alcaldia Municipio De Madrid Departamento De Cundinaamarca. (2020). Plan Integran De Seguridad Y Convivencia 2020-2024. Madrid Cundinamarca: Secretaria De Gobierno Y Seguridad Municipal.
- Congreso de Colombia. (03 de 08 de 2001). sic.gov.co. Obtenido de sic.gov.co: [https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley\\_675\\_2001.pdf](https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley_675_2001.pdf)
- Cordoba, Q. (2020). Vacios Normativos De La Ley 675 De 2001 y La Ley 1796 De 2016 Que Afectan El Patrimonio De Los Compradores De Vvienda En Colombia. Medellin: Repositorio Institucional .
- Gomez, I., & Paramo , P. (2020). La Convivencia En El Multilugar. En I. Gomez , & P. Paramo , La Convivencia En El Multilugar (pág. 25). Bogotá: Repositorio Intitucional Universidad Catolica De Colombia.
- Guzman, A. (2015). LA PROPIEDAD HORIZONTAL, UN ESTUDIO COMO SOLUCIÓN. RESUMEN ANALÍTICO EN EDUCACIÓN, 7.
- PH, A. (02 de septiembre de 2019). votacioneselectronicas.com. Obtenido de votacioneselectronicas.com: <https://votacioneselectronicas.com/manual-de-convivencia-conjunto/>
- Quezada , F., Sanchez, C., & Cardenas , J. (13 de mayo de 2015). Propiedad Horizontal. Obtenido de Propiedad Horizontal: <http://propiedadhorizontalcun2015.blogspot.com/2015/05/blog-post.html>
- Ramirez, M. (2016). Propiedad horizontal: 100 Lecciones básicas que debe conocer. Bogota, Colombia: Ediciones de la U. Obtenido de Vlex.com.co.



Velez, G. A. (2006). CINCO PROBLRMAS ACTUALES DEL REGIMEN DE PROPIEDAD  
HORIIZONTAL EN COLOMBIA. OPINION JURIDICA, 16.

Ley 675 de 2001 Nivel Nacional. (s. f.). Recuperado 19 de agosto de 2020, de  
<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162>

Ley 776 de 2002. (s. f.). Recuperado 18 de agosto de 2020, de  
[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0776\\_2002.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0776_2002.html)

Ley 1562 de 2012. (s. f.). Recuperado 19 de agosto de 2020, de  
[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1562\\_2012.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1562_2012.html)