



MEDIR EL NIVEL DE CONOCIMIENTO DE LA NORMA DE PROPIEDAD
HORIZONTAL EN NUEVAS COMUNIDADES DE LA CIUDAD DE
IBAGUÉ – TOLIMA

Msc. MYRIAM CONSTANZA BERMUDEZ OLAYA

Asesora

Trabajo de Investigación presentado para optar al grado de Especialista en Gerencia de
Proyectos

CORPORACIÓN UNIVERSITARIA MINUTO DE DIOS
ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA DE PROYECTOS
CENTRO REGIONAL IBAGUE

2016

**MEDIR EL NIVEL DE CONOCIMIENTO DE LA NORMA DE PROPIEDAD
HORIZONTAL EN NUEVAS COMUNIDADES DE LA CIUDAD DE
IBAGUÉ – TOLIMA**

Investigadores:

**CAMILO AUGUSTO URUEÑA HOYOS
RICARDO ANDRES ANGEL GOMEZ
INGRID YOHANNA BARBOSA RUEDA**

**CORPORACIÓN UNIVERSITARIA MINUTO DE DIOS
ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA DE PROYECTOS
CENTRO REGIONAL IBAGUE**

2016

2016

NOTA DE ACEPTACION

Nota de aprobación

Jurado 1

Jurado 2

IBAGUE (Tol), 11 de Noviembre de
2016

Agradecimiento

Durante la investigación realizada agradecemos a Dios por guiarnos en esta ardua labor y a nuestra Institución Corporación Universitaria Minuto de Dios y docentes por abrirnos sus puertas y brindaron herramientas y motivación académica para la elaboración de este proyecto el cual nos muestra un nuevo campo de acción laboral, profesional y social, también a nuestras familias por hacer posible esta oportunidad de obtener un nuevo éxito Profesional y una experiencia nueva como es la Investigación.

A su vez un total agradecimiento aquellas personas que nos permitieron entrar en sus dominios laborales y de opción de negocios, entregándonos información importante en el momento de los resultados de la investigación.

Dedicatoria

A nuestros Docentes Constanza Bermúdez, Fernando Poveda, Ramiro Quintero, Cesar Moya, Dayani Rojas, que nos brindaron orientación profesional en los nuevos apartes del conocimiento en la educación superior y nuestras carreras profesionales.

Contenido	
Resumen	2
1. Planteamiento del Problema	3
2. Objetivos	5
2.1. Objetivo General.....	5
2.2. Objetivos Específicos	5
3. Justificación.....	¡Error! Marcador no definido.
4. Marco Referencial	8
4.1. Marco Teórico	8
4.2. Marco Conceptual.....	10
4.3. Marco Legal.....	11
5. Metodología	13
5.1. Diseño Metodológico	13
6. Resultados	21
7. Discusión.....	49
8. Conclusiones	51
9. Recomendaciones.....	52
10. Referencias	53
11. Anexos.....	55

Lista de Tablas

Tabla 1. Instrumentos	13
Tabla 2. Ficha técnica instrumentos. Instrumento n°1 residentes o copropietarios – ficha técnica y test.....	14
Tabla 3. Instrumento para residentes o propietarios.	14
Tabla 4. Ficha técnica instrumentos n°2: instrumento no 2 concejeros y administradores – ficha técnica y test.....	16
Tabla 5. Instrumento concejeros y administradores n°2.	17
Tabla 6. Instrumento no.3 constructores y clases de proyectos urbanísticos – ficha técnica y test	18
Tabla 7. Instrumento constructores y proyectos urbanísticos.	19
Tabla 8. Caracterización de los residentes o copropietarios.	21
Tabla 9. Conocimiento de los residentes sobre la propiedad horizontal	28
Tabla 10. Convivencia de los residentes de la propiedad horizontal	29
Tabla 11. Conocimiento y convivencia sobre la propiedad horizontal	31
Tabla 12. Conocimiento sobre la propiedad horizontal de acuerdo con el tipo de comunidad.....	33
Tabla 13. Convivencia en la propiedad horizontal de acuerdo con el tipo de comunidad.....	34
Tabla 14. Convivencia en la propiedad horizontal de acuerdo con el tipo de comunidad.....	36
Tabla 15. Conocimiento de los concejeros y administradores sobre la propiedad horizontal.	37
Tabla 16. Caracterización de los constructores	39
Tabla 17. Conocimiento de los constructores sobre la propiedad horizontal.....	40

Lista de Graficas

Grafica 1. Residentes de propiedad horizontal.....	23
Grafica 2. Estrato socioeconómico de los residentes	23
Grafica 3. Rango de edad de los residentes.....	24
Grafica 4. Sexo de los residentes.....	25
Grafica 5. Estado civil de los residentes.....	26
Grafica 6. Estado civil de los residentes.....	26
Grafica 7. Nivel educativo de los residentes	27
Grafica 8. Ingresos mensuales de los residentes	28
Grafica 9. Conocimiento sobre la propiedad horizontal.....	31
Grafica 10. Convivencia en la propiedad horizontal	32
Grafica 11. Conocimiento sobre la propiedad horizontal de acuerdo con el tipo de comunidad	33
Grafica 12. Convivencia en la propiedad horizontal de acuerdo con el tipo de comunidad ...	35

Resumen

Al nacimiento de las nuevas comunidades en propiedad horizontal en la ciudad de Ibagué, denotamos falta de conocimiento de la ley 675 de 2001, la cual regula las propiedades horizontales en Colombia y rige sus diferentes variables aplicadas a las nuevas comunidades en el sector, buscamos con este hecho un conocimiento acertado en el nacimiento de las nuevas comunidades en propiedad horizontal dando un giro organizacional óptimo, en la búsqueda de un resultado positivo a niveles socioeconómicos en las comunidades e inmuebles y sociales. La propiedad horizontal es uno de los fenómenos socioeconómicos a nivel de urbanístico de impacto en la ciudad de Ibagué denotando órdenes sociales económicos y desarrollo regional, la cual conlleva al conocimiento de la norma y su debida aplicación, con mira de mitigar y acabar problemas de orden de convivencia y problemáticas sociales en comunidades e inmuebles en la ciudad.

Palabras clave: propiedad horizontal, ciudadanía, normatividad, conocimiento, ley 675 de 2001.

1. Planteamiento del Problema

Se identifica a nivel internacional tres investigaciones que arrojan resultados que nos muestra información donde la propiedad horizontal es un área que influye en el manejo socioeconómico de los bienes inmuebles en la sociedad, la primera es realizada por Richer & Montilva (2015) donde identifican que el 57% de los propietarios de propiedades horizontales, no conocen las normas o políticas que rigen las compras, ventas y manejos de dichas propiedades, de manera que en sus resultado identifica una ruta o manual para el conocimiento de dichas normas en los propietarios de la propiedad horizontal.

Por lo anterior, desde el nacimiento de nuevas comunidades diagnosticando errores en la aplicación de las normas según su país, haciendo comparaciones de orden jurídico jurisprudencial frente a las situaciones cotidianas en los países vecinos (Ecuador – Venezuela y Chile).

En ese orden de ideas, Rojas & Jesús (2012), logran en su investigación generar estrategias para el mejoramiento de la población para los propietarios de propiedad horizontal, de manera que el 25% de ellos deciden no acceder a la estrategia por tratarse de impuestos y reacomodaciones, el otro 25% realizaron la aplicación de la estrategia que consiste en repoblar el conjunto a fin de obtener espacios para la renovación de la infraestructura, y en dicha estrategia se les prestaba una asesoría sobre el conocimiento de la norma sobre propiedad horizontal, el 50% de los propietarios decidieron acceder al cambio y al conocimiento total de la norma en propiedad horizontal.

A nivel nacional verificamos que la problemática en propiedad horizontal en lineamientos como la convivencia siempre se destaca el factor de conocimiento de la norma

su justa aplicación y el desarrollo de la misma, las informaciones van enfocadas a los conflictos de índole personal los cuales se convierten en un problema social destacado afectando el normal funcionamiento de las personas jurídicas en los inmuebles y en las copropiedades.

Por ello Jaramillo (2013), hace un estudio en el cual identificar la calidad de las propiedades horizontales y el proceso de entrega de dichas constructoras a los propietarios en la residencia Niquía ubicada en Bogotá, en lo cual identifiqué que el 13% de los propietarios reciben algún tipo de explicación sobre la norma de propiedad horizontal, el 77% no recibe ninguna explicación o guía sobre las diferentes normas con las cuales puede proteger o hacer en caso de tener alguna duda sobre la adquisición de dicha propiedad.

A nivel local no existe investigaciones respecto a propiedad horizontal, por ello es tan importante proyectarnos y enfocarnos en identificar el cumplimiento de las normas en propiedad horizontal en el nacimiento de nuevas comunidades en Ibagué Tolima. Ya que en el contexto de propiedad horizontal, las personas incurren en falencias por falta de orientación a la hora de adquirir un inmueble, en áreas cerradas. Frente a ello, buscamos brindar un mecanismo de asesoría para que se dé el reconocimiento necesario de la importancia y la magnitud que es vivir en comunidad, bajo los estatutos y leyes que rigen la propiedad horizontal, con el fin de obtener ordenamiento social y desarrollo de las mismas.

¿Cómo crear una comunidad en propiedad horizontal aplicando eficientemente la normatividad que la rige?

2. Objetivos

2.1. Objetivo General

Evaluar el nivel de conocimiento de la norma de propiedad horizontal en comunidades nuevas de la ciudad de Ibagué – Tolima en el año 2016.

2.2. Objetivos Específicos

Medir el nivel de conocimiento de la norma de propiedad horizontal en nuevas comunidades de la ciudad de Ibagué – Tolima en el año 2016.

Clasificar los patrones de conocimiento de la norma de propiedad horizontal en nuevas comunidades de la ciudad de Ibagué – Tolima en el año 2016.

Diseñar una propuesta de intervención en nuevas comunidades de la apropiación de la norma de propiedad horizontal en la ciudad de Ibagué – Tolima en el año 2016.

3. Justificación

Cuando se refiere a una nueva comunidad y justificando el presente proyecto de investigación, se debe referir desde el momento en el que se compraba el bien inmueble, para satisfacer una necesidad de vivienda o de negocio personal familia, el cual conlleva a tener en cuenta unos pasos en el momento de la adquisición de dicho bien inmueble, como el manual del comprador, el cual sería una herramienta útil “instrumento” donde se plasma el constructor las condiciones jurídicas y de obra civil.

Por lo anterior el conocimiento sobre una aplicación real de la norma con respecto a un manejo organizacional proporcionado un mejor nivel administrativo, eficiente y eficaz sobre la nueva comunidad creada, es de vital importancia para la ciudadanía moderna ya que el presente proyecto se hace pertinente porque es importante que las personas conozcan las diferentes normas que conlleva la adquisición de este bien y su aplicabilidad.

Lo anterior se genera debido a que Colombia específicamente en Ibagué hay una oferta bastante amplia en bienes inmuebles y estas desconocen el no cumplimiento de entregas por parte de las constructoras, esto genera una sanción económica para el constructor en la propiedad horizontal colombiana, puesto que dicha norma maneja unos parámetros diferentes a lo que es una empresa normal netamente maneja.

Así mismo, éstas cuentan con juntas directivas que verifican la aplicación contable y de las normas, tales como los revisores fiscales y su representante legal, organismos que ayudan a mantener la copropiedad en orden, convivencia justa y respetuosa norma para la creación de una nueva comunidad sin problemas jurídicos, financieros y de convivencia, de

manera que se busca que este instrumento disminuya los errores que se comenten por parte de las entidades y los propietarios de la propiedad horizontal.

También se denomina a las nuevas comunidades como ente social es que orientan administran dineros derechos y deberes dentro las propiedades horizontales es un mandato a la ley 675 La amamos también que en Colombia y más exactamente la ciudad Ibagué no se hace aplicación real de la norma sino con actividades netamente respuestas frente a la misma.

Por lo anterior, se quiere tratar de crear dentro del ojo de objetivos específicos un centro de conciliación para la propiedad horizontal esto ayudaría habitar litigios abusos frente a los derechos de los copropietarios versus las constructoras las cuales que de una u otra forma y por vía particular siempre quieren tener un interés positivo hacia ellos sin cumplir con responsabilidades los derechos que da la ley.

La Constitución Política de Colombia en el momento de adquirir un bien inmueble no olvidando que en Colombia El 70% de las construcciones de vivienda son de intereses interés social los cuales van a generar un conflicto netamente de manejo de estratificación y de convivencia ciudadana por eso no sé todo estamos realizando este proyecto.

Así mismo, la administración de propiedad horizontal se convierte en parte fundamental, ya que con la reglamentación o ley que rige las agrupaciones de vivienda, se busca resaltar la responsabilidad social que implica el manejo de comunidades, los recursos económicos, la seguridad de los que habitan, los bienes, las zonas comunes y otros factores que dependen directamente de los individuos.

4. Marco Referencial

4.1. Marco Teórico

Basándonos en la teoría de Dattwyler (2013), en la cual habla sobre la morfología de la ciudad, como también donde genera postulados sobre el agrupamiento de personas en las propiedades horizontales, así mismo la presente investigación se apoyara en su teoría del cambio significativo en la última década en la edificación de viviendas unifamiliares en altura; donde se inclinó en el conocimiento sobre propiedades cerradas y condominios, proponiendo criterios sobre nuevo modelo de construcción, existiendo dos tipos del mismo, tales como urbanizaciones cerradas o condominios y la de residencias para grupos socioeconómicos de estratos bajos, es importante resaltar la importancia que existe para el ser humano contar con una vivienda de propiedad Horizontal, teniendo en cuenta que la habitabilidad se convierte en una exigencia y se vuelve imprescindible para el ser humano ya que es destacada entre las mayores prioridades.

Por este motivo se han desarrollado procesos urbanísticos, con el fin de solventar la necesidad de vivienda colectiva o unifamiliar en mejores condiciones brindando un atractivo visual, un mejor espacio y una infraestructura segura, en Colombia como respuesta a un acelerado crecimiento de las ciudades y los altos costos tanto de tierras como de construcción, cada día la vivienda unitaria y separada cede paso a las agrupaciones en edificios y conjuntos, llegando a formar enormes conglomerados, donde la noción histórica, es relativamente nueva y sus antecedentes se remontan al año 1948 cuando en la ley 182 del 29 de Diciembre donde se empezó a reglamentar esta modalidad inmobiliaria, es así que el condicionamiento social, en el espacio físico de vivienda se compone por edificaciones en forma horizontal y vertical

siendo el de propiedad Horizontal el más destacado debido al crecimiento de población y poco espacio de suelo.

Por ello la construcción de nuevas fronteras urbanas, prevalecen ya que los grupos de habitantes eligen vivir en conjuntos cerrados, por ser más seguros, aunque este proceso trasluce prejuicios en relación de identidades sociales y diversos grupos humanos.

Podemos considerar que es un fenómeno universal, donde las cifras totales de edificaciones horizontales y verticales han cambiado el desarrollo económico ya que el sector inmobiliario se convierte en uno de los protagonistas dinamizadores del proceso.

Así mismo León (2012) sustenta que el régimen de responsabilidad de los administradores de propiedad horizontal es un tema de interés general más cuando nacen nuevas comunidades en el sector inmobiliario debido a la gran cantidad de situaciones que tienen injerencia administrativa jurídica financiera tanto entre los representantes copropiedades como en los miembros que integran su junta directiva o consejo de administración y otras personas resumen su mismo rol en esta tarea su responsabilidad civil y penal frente a las decisiones tomadas que afecta el patrimonio general de una comunidad en propiedad horizontal de dichos patrimonios particulares todo marcado bajo la línea de gestión administrativa y el manejo de recursos propios dentro de las copropiedad.

4.2. Marco Conceptual

Condominio: este concepto acotado por Anoschka & Glasze (2003), y se refiere al campo de derecho de la propiedad “dominio” refiriéndose a ella en limitación de un predio o edificación y la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento en conjunto, compartida por varios individuos.

Terreno: para Jaramillo (2002), es un espacio de tierra o extensión de suelo, donde puede encontrarse un área vacía o donde puede tener una estructura.

Edificio: según Miranda (2015), construcción fija de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, construido con materiales y técnicas especiales, pueden funcionar como viviendas permanentes o pueden ser utilizados para oficinas o alguna actividad en especial.

Conjunto: según Aguádelo, Suarez, Muñoz, Vargas & Cuellar (2014), lo definen como desarrollo inmobiliario conformado por varias edificaciones verticales y Horizontales, que comparten, áreas y servicios de uso, como zonas comunes estacionamientos, zonas verdes, cercas, porterías, entre otros, puede conformarse también por varias viviendas comercio o industria, con una estructura independiente.

Propiedad horizontal: hace alusión al conjunto de normas que rigen los diversos inmuebles, dentro de una copropiedad, donde estos estatutos permiten velar por el interés común e individual de la comunidad, según Aguádelo, et al (2014).

4.3. Marco Legal

La propiedad horizontal interfiere en bienes privados y derechos sobre el terreno de un edificio o conjunto en donde la corte constitucional ha manifestado que es una forma de dominio sobre unos inmuebles donde una persona es titular del derecho de propiedad individual de un bien y comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes.

Las normas que las regulan son:

Ley 675 del 2001: rige la propiedad horizontal en Colombia, esta norma se refiere a los manuales y administración de la propiedad horizontal, uno de sus artículos reza lo siguiente: art.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, el cual está orientado en el presente proyecto puesto que se quiere lograr el conocimiento general de la norma.

Ley 99 / 93: Rige la ley del medio ambiente, según esta norma la construcción de propiedades horizontales no deben afectar el medio ambiente y tener en cuenta los espacio para no afectar los recursos renovables, la ley específicamente dice, en su art. 1, el proceso de desarrollo económico y social del país se orientará según los principios universales y del desarrollo sostenible contenidos en la declaración de río de Janeiro de junio de 1992 sobre medio ambiente y desarrollo.

Ley 57 de 1887: código civil Colombiano donde regula las relaciones entre ciudadanos, teniendo en cuenta que en la propiedad horizontal se puede generar diferentes aspectos de legalidad, que se pueden incumplir, debido a las relaciones laborales, como también la interior de las propiedades es decir por los propietarios, el art.10 de la ley reza lo siguiente, primacía constitucional e incompatibilidad normativa, el orden en que deben observarse los códigos nacionales cuando ocurran entre ellos incompatibilidad o contradicciones.

Ley 1209 de 2008: ley de piscinas, teniendo en cuenta que las diferentes propiedades horizontales generalmente cuenta con una zona de piscina, la corte constitucional genera mediante esta ley las orientaciones de seguridad y adecuación de piscinas donde reza lo siguiente, art. 1, la presente ley tiene por objeto establecer las normas tendientes a brindar seguridad y adecuar las instalaciones de piscinas con el fin de evitar accidentes, problemas de salud y proteger la vida de los usuarios de estas, sin perjuicio de lo que dispongan otras normas que, con carácter concurrente, puedan serles de aplicación.

Estas leyes son la normatividad vigente, que manejamos en Colombia como referencia y eje jurídico, para la creación y el manejo de la propiedad horizontal en el nacimiento de nuevas comunidades, aplicando los conceptos normativos en niveles organizacionales.

5. Metodología

5.1. Diseño Metodológico

Para este proyecto se ha recaudado información de diferentes estamentos sociales los cuales influyen en las decisiones de orden urbanístico, teniendo en cuenta puntos de vista relativos, por ello hemos aplicado una metodología de investigación con un enfoque cuantitativa no experimental, donde generaremos tres instrumentos aplicados al nivel de conocimiento de la norma de propiedad horizontal en nuevas comunidades, tomando como referencia apartes de investigación cuantitativa Bernal torres cesar augusto, la cual denomina la unidad de métodos que constituye modelo sujetos a instrumentos en recolección de información procedimiento para el desarrollo de la investigación.

Tabla 1. Instrumentos

INSTRUMENTO	POBLACION	MUESTRA
Instrumento No 1 Residentes o copropietarios	Población 389	Tamaño de muestra 245
Instrumento No 2 Consejeros y administradores	Población 2	Tamaño de muestra 2
Instrumento No 3 Constructores y clases de proyectos urbanísticos	Población 2	Tamaño de muestra 2

Fuente: Elaboración propia (2016).

Tabla 2. Ficha técnica instrumentos. Instrumento n°1 residentes o copropietarios – ficha técnica y test

Titulo	Residentes y copropietarios
Autor	Ingrid Barbosa, Camilo Urueña, Ricardo ángel
Propósito	Revisar conocimiento de la norma
Estado arte	Normas de propiedad horizontal y sus similares
Escala	1 al 5
Interpretación	Cerrada
Método estadístico	Descriptivo muestra aleatorio simple
Validación	Porcentual

Fuente: elaboración propia (2016).

La ficha tecnica del primer instrumento es dirigida a los residentes y copropietarios, donde el proposito es revisar los conocimientos de ellos frente a la norma de propiedad Horizontal realizando una muestra aleatoria simple con una validacion de tipo porcentual y juicio de expertos.

Tabla 3. Instrumento para residentes o propietarios.

Instrumento no. 1 residentes o copropietarios						
	PROYECTO:					
I. Ficha Sociodemográfica						
Dirección Residencia actual: _____						
Estrato:	_____					
Edad:	_____					
Sexo:	M _____ F _____					
Estado Civil:	Soltera(o) _____ —	Unión Libre _____ —	Casada(o) _____ —			

	Viuda(o) _____	Otro _____			
No de Hijos:	_____				
No de personas que viven en su casa: _____					
Clase de vivienda: Propia _____ Arrendada _____					
Familiar _____					
Nivel Académico:	Primaria _____	Bachillerato _____	Tecnólogo _____		
	_____	_____	_____		
	Universitario _____	Ninguno _____	Otro _____		
	_____	_____	_____		
Nivel de estudio de su pareja:	Primaria _____	Bachillerato _____	Tecnólogo _____		
	_____	_____	_____		
	Universitario _____	Ninguno _____	Otro _____		
	_____	_____	_____		
Ocupación Actual: _____					
Ocupación de su pareja: _____					
Sus ingresos mensuales son?					
_____	Menos de 1 SMLV	_____	Entre 1 SMLV y 2 SMLV	_____	Entre 2 SMLV y 3 SMLV
_____	Entre 3 SMLV y 4 SMLV	_____	Mayor a 4 SMLV		
Un salario mínimo legal vigente (1 SMLV) equivale a \$689.454					
II. Ficha conceptual			SI	NO	
Sabe que es Propiedad Horizontal:					
Conoce la norma de Propiedad Horizontal?					
Su vivienda actual es una propiedad horizontal?					
Conoce el reglamento y manual de convivencia de su P. H:					
A tenido conflictos en P.H?					
Conoce el código de policía actual?					
Sabe que es una zona común?					
Tiene mascota?					
Tiene Vehículo?					

Fuente: elaboración propia (2016).

En el Test se inició con la ficha sociodemográfica preguntando datos personales e informativos de cada usuario de forma personal y familiar, se continuo con la Ficha conceptual donde seleccionamos preguntas claras y concisas sobre la propiedad horizontal para así poder lograr identificar nuestro objetivo principal sobre nivel de conocimiento de la norma propiedad horizontal en nuevas comunidades de la ciudad de Ibagué – Tolima.

Tabla 4. Ficha técnica instrumentos N°2: instrumento no 2 concejeros y administradores – ficha técnica y test

Titulo	Consejeros y administradores
Autor	Ingrid Barbosa, Camilo Urueña, Ricardo ángel
Propósito	Orientación al mecanismo frente a clientes por parte del constructor en ph
Estado arte	Aplicado a la normad de propiedad horizontal y sus similares
Escala	1 al 5
Interpretación	Basado en la ley y sus herramientas en la organización ph
Método estadístico	Muestra - método aleatorio simple
Validación	Juicio de expertos
	Ficha técnica para administrador

Fuente: elaboración propia (2016).

La ficha técnica del segundo instrumento es dirigida a los Concejeros y Administradores, donde el propósito es identificar la aplicación de la norma de propiedad Horizontal en su zona a administrar realizando una muestra aleatoria simple con una validación de juicio de expertos.

Tabla 5. Instrumento consejeros y administradores N°2.

Instrumento No. 2 para consejeros y administradores de propiedad horizontal					
Proyecto:					
I. Ficha Sociodemográfica					
Nombre del conjunto Residencial que administra : _____					
Cargo que desempeña: _____					
Estrato:		2 _____ 3 _____ 4 _____ 5 _____			
Edad P.H:		_____			
Nivel educativo:		Primaria _____	Bachillerato _____	Técnico	
		Universitario _____	Ninguno _____	Otro	
Administra otras clases de copropiedades o similares: _____					
Tiempo de ejercer el oficio: _____					
Asignación salarial en la P.H?					
_____	Menos de 1 SMLV	_____	Entre 1 SMLV y 2 SMLV	_____	
			Entre 2 SMLV y 3 SMLV		
_____	Entre 3 SMLV y 4 SMLV	_____	Mayor a 4 SMLV		
Un salario mínimo legal vigente (1 SMLV) equivale a \$689.454					
II. Ficha conceptual				SI	NO

Tiene conocimiento básico en la Norma de Propiedad Horizontal:			
Sabe para qué sirve la norma de Propiedad Horizontal?			
Su vivienda actual es una Propiedad Horizontal?			
Ejecuta usted el presupuesto al 100% en la Propiedad Horizontal?			
Aplica el manual de convivencia en su Propiedad Horizontal?			
Conoce y a estudiado el código de policía actual?			
Conoce la Ley 1209 del 2008?			
Tiene procesos de manejo de basuras en la copropiedad que administra?			

Fuente: elaboración propia (2016).

En el Test se inició con la ficha sociodemográfica preguntando datos personales y de su zona de trabajo , se continuo con la Ficha conceptual donde seleccionamos preguntas claras y concisas sobre la propiedad horizontal para así poder lograr identificar nuestro objetivo principal sobre nivel de conocimiento de la norma propiedad horizontal en nuevas comunidades de la ciudad de Ibagué – Tolima.

Tabla 6. Instrumento No.3 constructores y clases de proyectos urbanísticos – ficha técnica y test

Título	Constructores y clases de proyectos urbanísticos
Autor	Ingrid Barbosa, Camilo Urueña, Ricardo ángel
Propósito	Capacitar orientar a las comunidades nacientes en propiedad horizontales su organización
Estado arte	Aplicado a la normad de propiedad horizontal y sus similares
Escala	1 al 5

Interpretación	Basado en la ley y sus herramientas en la organización ph
Método estadístico	Muestra - aleatorio simple
Validación	Juicio de expertos

Fuente: elaboración propia (2016).

La ficha técnica del tercer instrumento es dirigida a los Constructores, donde el propósito es identificar la aplicación de la norma de propiedad Horizontal en sus proyectos de edificación realizando una muestra aleatoria simple con una validación de juicio de expertos.

Tabla 7. Instrumento constructores y proyectos urbanísticos.

Instrumento No. 3 constructores y clases de proyecto urbanísticos					
	Proyecto:				
I. Ficha Sociodemográfica					
Nombre del proyecto urbanístico _____					
Cargo que desempeña: en el proyecto _____					
Estrato:	2	3	4	5	6
Tiempo del proyecto	_____				
Nivel educativo:	Primaria		Bachillerato		Tecnólogo _____
	Universitario		Ninguno		Otro _____
Qué otras de clase de proyectos orienta a nivel constructora: _____					
Tiempo de ejercer el oficio: _____					
Valor del proyecto?	\$				
Unidades a construir					
II. Ficha conceptual				SI	NO
Cumplen con los tiempos requeridos del proyecto					
Respetan los tiempos de entregas?					

Aplican proceso de postventa en los proyectos		
Tienen proceso de calidad en el proyecto?		
Orienta al cliente en propiedad horizontal		
Aplica la ley 1209 en sus proyectos?		
Conoce la Ley 1209 del 2008?		
Brinda orientación a las nuevas comunidades ph en su proyecto?		

Fuente: elaboración propia (2016).

En el Test se inició con la ficha sociodemográfica preguntando datos personales y de su zona de trabajo , se continuo con la Ficha conceptual donde seleccionamos preguntas claras y concisas sobre la propiedad horizontal para así poder lograr identificar nuestro objetivo principal sobre nivel de conocimiento de la norma propiedad horizontal en nuevas comunidades de la ciudad de Ibagué – Tolima.

5.2. Validación.

Se realizaron los test respectivos en cada instrumento donde iniciamos mostrando la caracterización de la ficha sociodemográfica de cada uno de ellos y sus porcentajes en cuanto a conocimiento y convivencia respecto a la norma de propiedad horizontal.

6. Resultados

6.1. Nivel de conocimiento de la norma de propiedad horizontal.

Instrumento 1. Residentes o copropietarios

Tabla 8. Caracterización de los residentes o copropietarios.

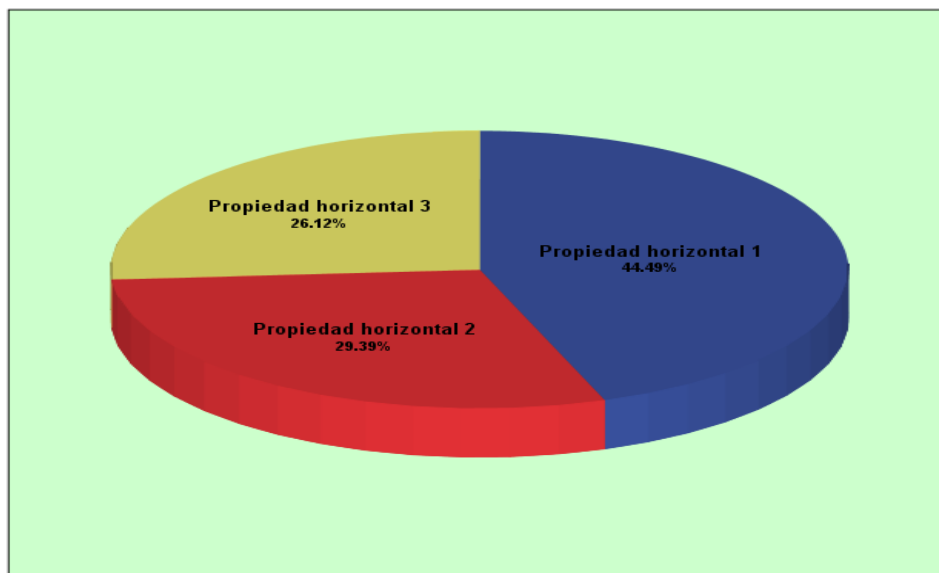
		N°	%
Dirección residencia	Propiedad horizontal 1	109	44.5
	Propiedad horizontal 2	72	29.4
	Propiedad horizontal 3	64	26.1
	Total	245	100.0
Estrato	3	136	55.5
	4	109	44.5
	Total	245	100.0
Edad	20 - 30	26	10.6
	31 - 41	73	29.8
	42 - 52	83	33.9
	53 - 63	46	18.8
	64 - 74	17	6.9
	Total	245	100.0
Sexo	Masculino	120	49.0
	Femenino	125	51.0
	Total	245	100.0
Estado civil	Soltero(a)	17	6.9
	Unión libre	87	35.5

	Casado(a)	120	49.0
	Viudo(a)	19	7.8
	Otro	2	0.8
	Total	245	100.0
Clase de vivienda	Propia	211	86.1
	Arrendada	18	7.3
	Familiar	16	6.5
	Total	245	100.0
Nivel académico	Primaria	0	0.0
	Bachillerato	22	9.0
	Tecnólogo	45	18.4
	Universitario	150	61.2
	Ninguno	6	2.4
	Otro	22	9.0
	Total	245	100.0
Ingresos mensuales	Menos de 1 SMLV	1	0.4
	Entre 1 SMLV y 2 SMLV	21	8.6
	Entre 2 SMLV y 3 SMLV	30	12.2
	Entre 3 SMLV y 4 SMLV	135	55.1
	Mayor de 4 SMLV	58	23.7
	Total	245	100.0

Fuente: Elaboración propia (2016).

En la Tabla 2 de la caracterización de los residentes o copropietarios. Nos muestra un resumen general de la ficha sociodemográfica donde se realizó un trabajo de campo en tres direcciones de propiedad Horizontal entre estratos 3 y 4, a su vez relaciona los rangos de edad de los encuestados, sexo, estado civil, clase de vivienda, nivel académico e ingresos mensuales, donde a continuación mostraremos el análisis y sus gráficas respectivas.

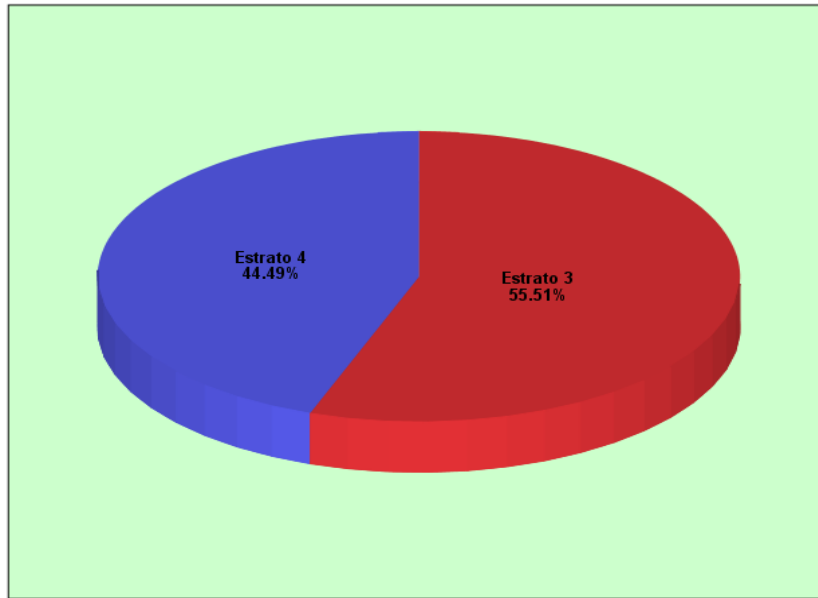
Grafica 1. Residentes de propiedad horizontal



Fuente: Elaboración propia.

La figura 3.1 nos muestra los tres diferentes lugares donde realizamos los test y se tiene que el 44.5% de los residentes son de la propiedad horizontal 1, el 29.4% son de la propiedad horizontal 2 y el 26.1% son de la propiedad horizontal 3

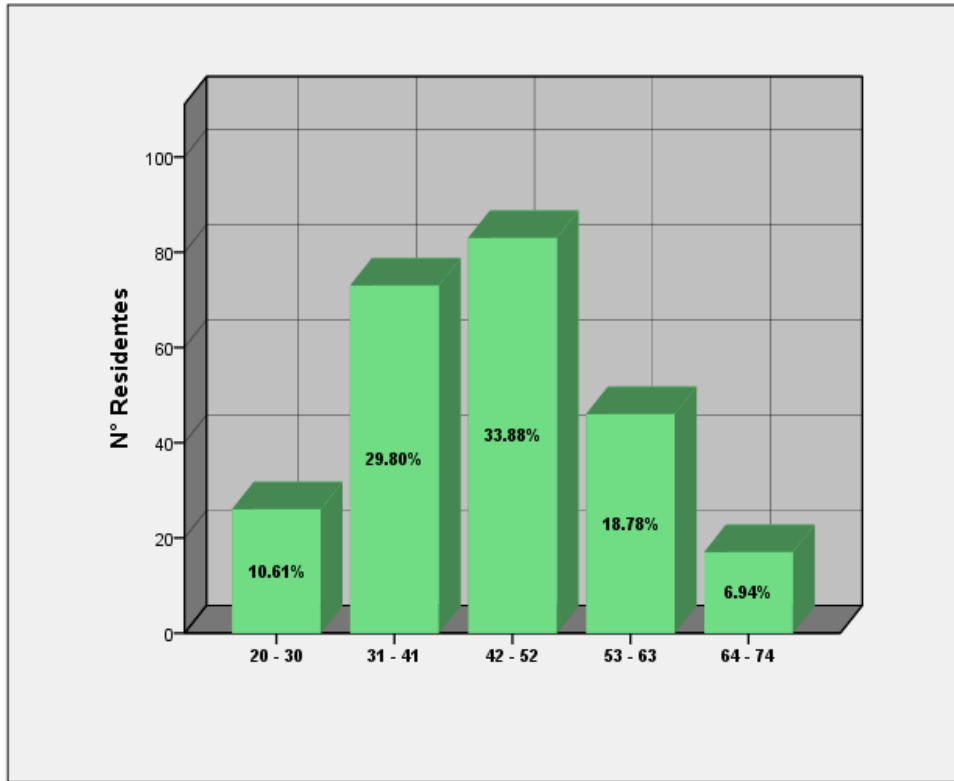
Grafica 2. Estrato socioeconómico de los residentes



Fuente: Elaboración propia (2016).

La figura 3.2 Identifica los estratos donde se trabajó los test, encontrando que el 55.5% son de estrato 3 y el 44.5% son del estrato 4.

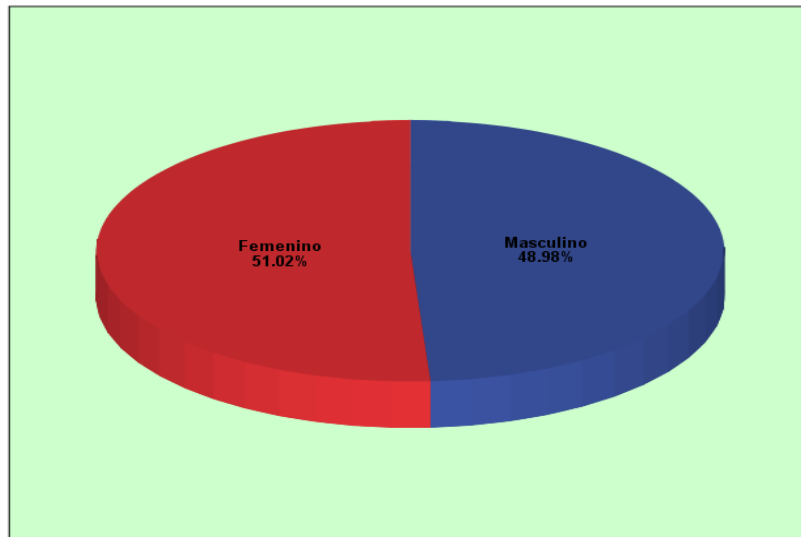
Grafica 3. Rango de edad de los residentes.



Fuente: Elaboración propia (2016).

La figura 3.3 Clasifica los rango de edad de los residentes, donde se evidencio que el 10.6% de los residentes tienen una edad entre 20 y 30 años, el 29.8% tienen una edad entre 31 y 41 años, el 33.9% tienen una edad entre 42 y 52 años, el 18.8% tienen una edad entre 53 y 63 años, y el 6.9% tienen una edad entre 64 y 74 años.

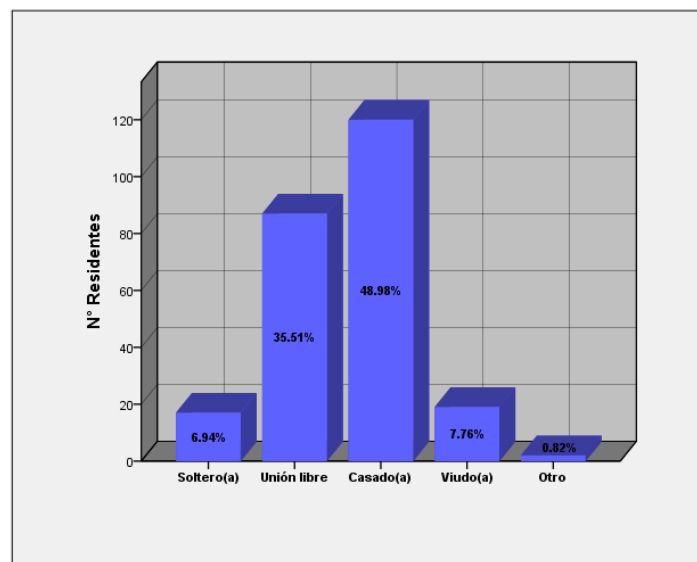
Grafica 4. Sexo de los residentes



Fuente. Elaboración propia (2016).

La figura 3.4 Se evidencia que el 49.0% son del sexo masculino y el 51% son del sexo femenino.

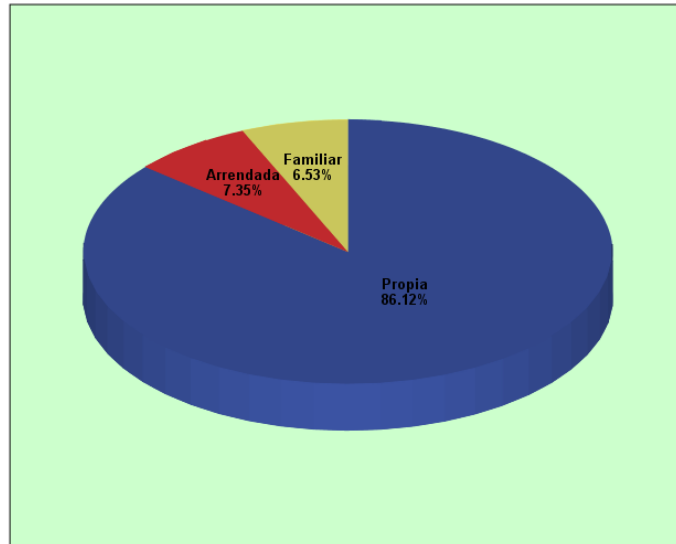
Grafica 5. Estado civil de los residentes



Fuente: Elaboración propia (2016).

La figura 3.5 clasifica el estado civil donde el 6.9% es soltero(a), el 35.5% están en unión libre, el 49.0% están casado(a), el 7.8% son viudo(a) y el 0.8% tienen otro estado civil.

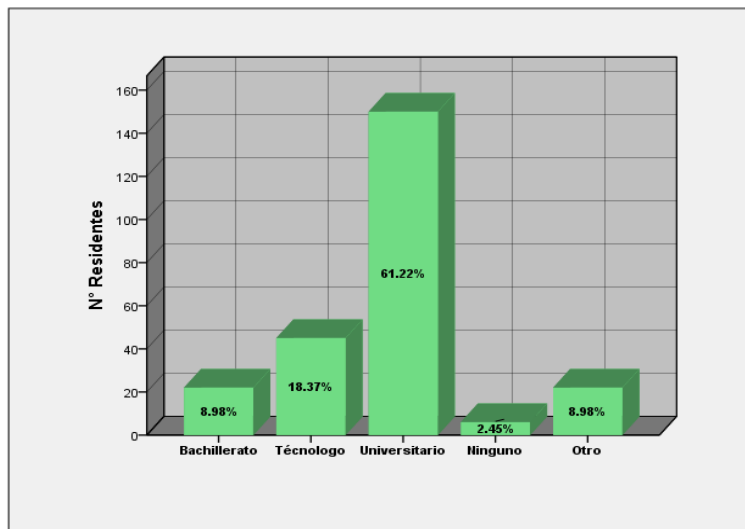
Grafica 6. Estado civil de los residentes



Fuente: Elaboración propia (2016).

La Figura 6 se evidencia que la mayoría de copropietarios que se les realizó el test con el 86.1% tienen vivienda propia, el 7.3% están en arriendo y el 6.5% están en una vivienda familiar.

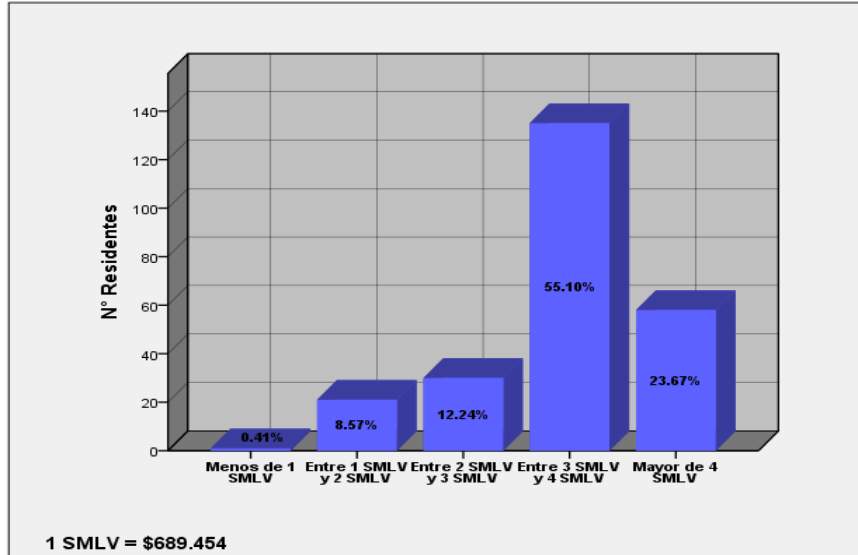
Grafica 7. Nivel educativo de los residentes



Fuente: Elaboración propia (2016).

La figura 7 Nos muestra que la mayoría de residentes son universitarios donde el 9.0% tienen un nivel educativo de bachillerato, el 18.4% tecnólogo, el 61.2% universitario, el 2.4% ningún nivel educativo y el 9.0% otro nivel educativo.

Grafica 8. Ingresos mensuales de los residentes



Fuente: Elaboración propia (2016).

La figura 8 Nos muestra que el 0.4% tienen ingresos mensuales de Menos de 1 SMLV, el 8.6% ingresos entre 1 SMLV y 2 SMLV, el 12.2% ingresos entre 2 SMLV y 3 SMLV, el 55.1% ingresos entre 3 SMLV y 4 SMLV y el 23.7% ingresos mayor de 4 SMLV.

A continuación mostraremos los resultados referentes a la ficha técnica, la cual la dividimos para su calificación en conocimiento y convivencia respecto a la propiedad horizontal.

Tabla 9. Conocimiento de los residentes sobre la propiedad horizontal

	N°	%

Sabe que es propiedad horizontal	Si	70	28.6
	No	175	71.4
	Total	245	100.0
Conoce la norma de propiedad horizontal	Si	36	14.7
	No	209	85.3
	Total	245	100.0
Su vivienda actual es una propiedad horizontal	Si	94	38.5
	No	150	61.5
	Total	244	100.0

Fuente: Elaboración propia (2016).

En la Tabla 2 del conocimiento de los residentes sobre la propiedad horizontal, se puede evidenciar que la mayoría de los copropietario no tienen conocimiento sobre el tema, según los resultados se tiene que el 28.6% sabe que es propiedad horizontal y el 71.4% no lo saben. Así mismo, el 14.7% conoce la norma de propiedad horizontal y el 85.3% no la conoce. El 38.5% su vivienda actual es una propiedad horizontal y el 61.5% no lo es.

Tabla 10. Convivencia de los residentes de la propiedad horizontal

		N°	%
Conoce el reglamento y manual de convivencia de su propiedad horizontal	Si	39	15.9
	No	206	84.1
	Total	245	100.0
Ha tenido conflictos en su propiedad horizontal	Si	22	9.0
	No	223	91.0

	Total	245	100.0
Conoce el código de policía actual	Si	60	24.5
	No	185	75.5
	Total	245	100.0
Sabe que es una zona común	Si	109	44.5
	No	136	55.5
	Total	245	100.0
Tiene mascotas	Si	88	35.9
	No	157	64.1
	Total	245	100.0
Tiene vehículo	Si	209	85.3
	No	36	14.7
	Total	245	100.0

Fuente: Elaboración propia (2016).

En la Tabla 3.4 de la convivencia de los residentes de la propiedad horizontal se tiene que el 15.9% de los residentes conoce el reglamento y manual de convivencia de su propiedad horizontal y el 84.1% no lo conocen. Así mismo, el 9.0% ha tenido conflictos en su propiedad horizontal y el 91.0% no ha tenido conflictos. El 24.5% conoce el código de policía actual y el 75.5% no lo conoce. El 44.5% sabe que es una zona común y el 55.5% no lo sabe. El 35.9% tienen mascotas y el 64.1% no tienen. El 85.3% tienen vehículo y el 14.7% no tienen.

Según los análisis anteriores se dividió la ficha técnica en dos variables tales como conocimiento y convivencia, donde a continuación mostraremos el análisis general frente los

copropietarios al nivel de conocimiento de la norma de propiedad horizontal en nuevas comunidades.

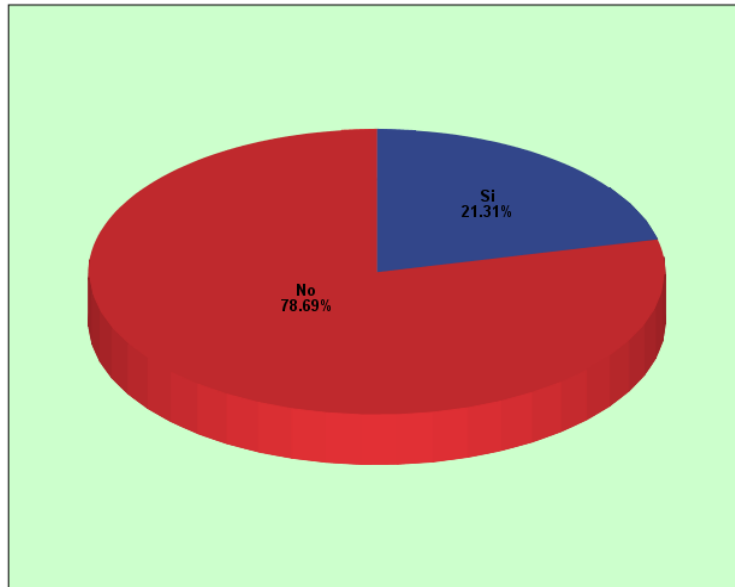
Tabla 11. Conocimiento y convivencia sobre la propiedad horizontal

		N°	%
Conocimiento	Si	52	21.3%
	No	192	78.7%
	Total	244	100.0%
Convivencia	Si	88	35.9%
	No	157	64.1%
	Total	245	100.0%

Fuente: Elaboración propia (2016).

En la Tabla 3.5 del conocimiento y convivencia sobre la propiedad horizontal, nos revela en general la falta de información y el desconocimiento de la norma de propiedad horizontal en nuevas comunidades según nuestro objetivo. La cual se demostrara a continuación las variables gráficamente.

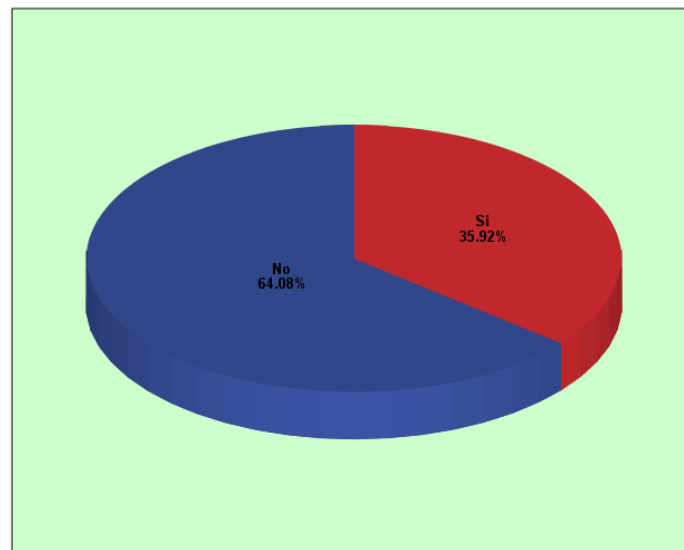
Grafica 9. Conocimiento sobre la propiedad horizontal



Fuente: Elaboración propia (2016).

La figura 3.9 sobre el conocimiento de los copropietarios frente a la norma de propiedad horizontal, se tiene que el 21.3% de los residentes conocen sobre la propiedad horizontal y el 78.7% no la conocen.

Grafica 10. Convivencia en la propiedad horizontal



Fuente: Elaboración propia (2016).

La figura 3.10 sobre convivencia entre copropietarios frente a la norma de propiedad horizontal tenemos que el 35.9% pueden tener conflictos de convivencia y el 64.1% no pueden tener conflictos de convivencia.

Según el análisis obtenido frente a las dos variables (conocimiento – convivencia) en general, quisimos referencial y dividir el diagnóstico de éstas, en cada uno de los 3 sitios donde se realizó el trabajo de campo.

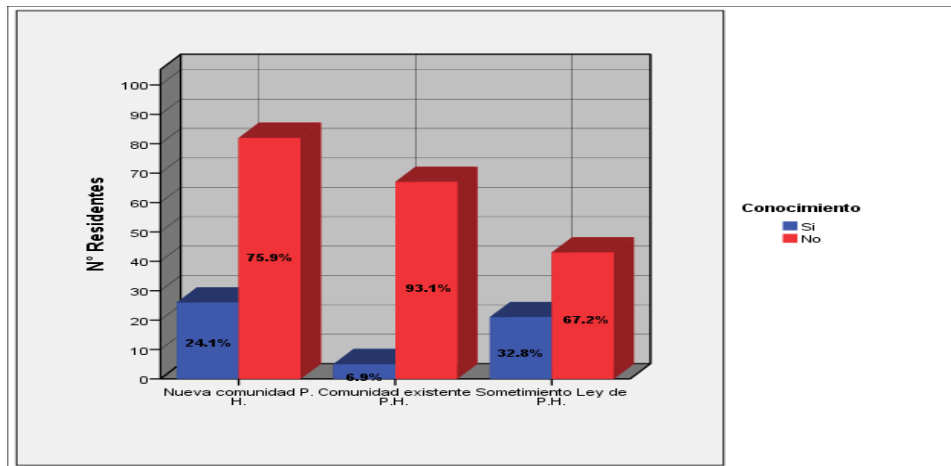
Tabla 12. Conocimiento sobre la propiedad horizontal de acuerdo con el tipo de comunidad

		Dirección residencia						Total	
		Nueva comunidad P.H.		Comunidad existente P.H.		Sometimiento Ley de P.H.			
		N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
Conocimiento	Si	26	24.1	5	6.9	21	32.8	52	21.3
	No	82	75.9	67	93.1	43	67.2	192	78.7
Total		108	100.0	72	100.0	64	100.0	244	100.0

Fuente: Elaboración propia (2016).

En la Tabla 3.6 del conocimiento sobre la propiedad horizontal de acuerdo con el tipo de comunidad se tiene obtiene que en todos los tres sitios no hay nivel de conocimiento frente a la norma de propiedad horizontal. (Ver figura 3.11).

Grafica 11. Conocimiento sobre la propiedad horizontal de acuerdo con el tipo de comunidad



Fuente: Elaboración propia (2016).

La figura 3.11 nos muestra que el 24.1% de los que son nueva la comunidad conocen sobre la propiedad horizontal y el 75.9% no conocen. Así mismo, el 6.9% de los que son de comunidad existente conocen sobre la propiedad horizontal y el 93.1% no conocen. El 32.8% de los que están en sometimiento de la ley conocen sobre la propiedad horizontal y el 67.2% no conocen.

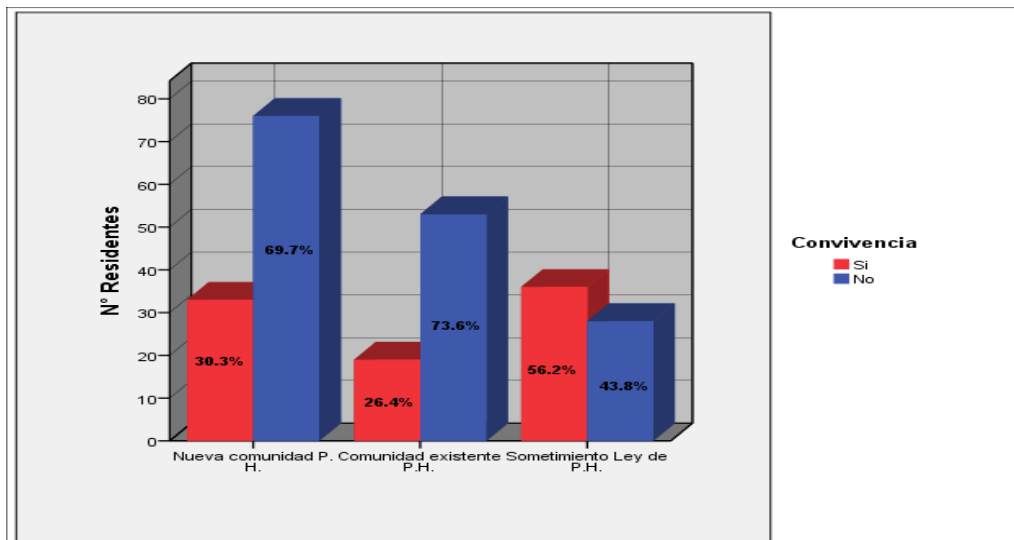
Tabla 13. Convivencia en la propiedad horizontal de acuerdo con el tipo de comunidad

		Dirección residencia						Total	
		Nueva comunidad P.H.		Comunidad existente P.H.		Sometimiento Ley de P.H.			
		N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
Convivencia	Si	33	30.3	19	26.4	36	56.2	88	35.9
	No	76	69.7	53	73.6	28	43.8	157	64.1
Total		109	100.0	72	100.0	64	100.0	245	100.0

Fuente: Elaboración propia (2016).

En la Tabla 3.7 de la convivencia en la propiedad horizontal de acuerdo con el tipo de comunidad se determina que en las dos primeras no existe buena convivencia pero en la última comunidad sí. (Ver figura 3.12).

Grafica 12. Convivencia en la propiedad horizontal de acuerdo con el tipo de comunidad



Fuente:

Elaboración propia (2016).

La figura 3.12 Se evidencia que el 30.3% de los que son nueva la comunidad conocen sobre la convivencia de la propiedad horizontal y el 69.7% no conocen. Así mismo, el 26.4% de los que son de comunidad existente conocen sobre la convivencia de la propiedad horizontal y el 73.6% no conocen. El 56.2% de los que están en sometimiento de la ley conocen sobre la convivencia de la propiedad horizontal y el 43.8% no conocen.

6.2. Patrones de conocimiento de la norma de propiedad horizontal

Instrumento 2. Consejeros y administradores de la propiedad horizontal

Tabla 14. Convivencia en la propiedad horizontal de acuerdo con el tipo de comunidad

		N°	%
Nombre del conjunto residencial que administra	Propiedad horizontal 1 y 2	1	50.0
	Propiedad horizontal 3	1	50.0
	Total	2	100.0
Estrato	3	1	50.0
	4	1	50.0
	Total	2	100.0
Edad de la propiedad horizontal	2 años	1	50.0
	20 años	1	50.0
	Total	2	100.0
Nivel académico	Tecnólogo	1	50.0
	Universitario	1	50.0
	Total	2	100.0
Administra otras clases de copropiedades o similares	Si	0	0.0
	No	2	100.0
	Total	2	100.0
Tiempo de ejercer el oficio	1 años	1	50.0
	2 años	1	50.0
	Total	2	100.0
Asignación salarial en la	Entre 1 SMLV y 2	2	100.0

propiedad horizontal	SMLV		
----------------------	------	--	--

Fuente: Elaboración propia (2016).

En la Tabla 3.8 de la caracterización de los concejeros y administradores. Nos muestra un resumen general de la ficha sociodemográfica donde se realizó un trabajo a dos direcciones de propiedad Horizontal entre estratos 3 y 4, a su vez relaciona los rangos de edad de la propiedad horizontal, nivel académico, numero de copropiedades que administra, tiempo de ejercer el oficio y asignación salarial.

Tabla 15. Conocimiento de los Consejeros y administradores sobre la Propiedad Horizontal

		N°	%
Tiene conocimiento básico en la Norma de Propiedad Horizontal	Si	2	100.0
	No	0	0.0
	Total	2	100.0
Sabe para qué sirve la Norma de Propiedad Horizontal	Si	1	50.0
	No	1	50.0
	Total	2	100.0
Su vivienda actual es una propiedad horizontal	Si	1	50.0
	No	1	50.0
	Total	2	100.0
Ejecuta usted el presupuesto al 100% en la propiedad horizontal	Si	2	100.0
	No	0	0.0
	Total	2	100.0
Aplica el manual de convivencia en su propiedad	Si	2	100.0

horizontal	No	0	0.0
	Total	2	100.0
Conoce y ha estudiado el código de policía actual	Si	0	0.0
	No	2	100.0
	Total	2	100.0
Conoce la ley 1209 del 2008	Si	0	0.0
	No	2	100.0
	Total	2	100.0
Tiene procesos de manejo de basuras en la copropiedad que administra	Si	2	100.0
	No	0	0.0
	Total	2	100.0

Fuente: Elaboración propia (2016).

En la Tabla 9 del conocimiento de los Consejeros y administradores sobre la Propiedad Horizontal, se puede evidenciar que los administradores encuestados han escuchado de propiedad horizontal, pero desconocen la aplicación de la norma de propiedad horizontal.

Tabla 16. Caracterización de los Constructores

		Nº	%
Nombre del proyecto urbanístico	Kiwana	1	50.0
	Torres Berlín	1	50.0
	Total	2	100.0
Estrato	4	1	50.0
	5	1	50.0
	Total	2	100.0
Nivel académico	Tecnólogo	1	50.0
	Universitario	1	50.0
	Total	2	100.0
Tiempo de ejercer el oficio	5 años	1	50.0
	20 años	1	50.0
	Total	2	100.0
Valor del proyecto	\$18.000.000	1	50.0
	\$9.000.000.000	1	50.0
	Total	2	100.0
Unidades a construir	80	1	50.0
	256	1	50.0
	Total	2	100.0

Fuente: Elaboración propia.

En la Tabla 10 de la caracterización de los constructores. Nos muestra un resumen general de la ficha sociodemográfica donde se realizó un trabajo a dos direcciones de propiedad Horizontal entre estratos 4 y 5, nivel académico, tiempo de ejercer el oficio, valor del proyecto y unidades a construir.

Tabla 17. Conocimiento de los Constructores sobre la Propiedad Horizontal

		N°	%
Cumple con los tiempos requeridos del proyecto	Si	1	50.0
	No	1	50.0
	Total	2	100.0
Respetan los tiempos de entregas	Si	1	50.0
	No	1	50.0
	Total	2	100.0
Aplican proceso de postventa en los proyectos	Si	2	100.0
	No	0	0.0
	Total	2	100.0
Tiene proceso de calidad en el proyecto	Si	1	50.0
	No	1	50.0
	Total	2	100.0
Orienta al cliente en propiedad horizontal	Si	1	50.0
	No	1	50.0
	Total	2	100.0
Aplica la Ley 1209 en los	Si	1	50.0
	No	1	50.0

proyectos	No	1	50.0
	Total	2	100.0
Conoce la Ley 1209 del 2008	Si	1	50.0
	No	1	50.0
	Total	2	100.0
Brinda orientación a las nuevas comunidades de propiedad horizontal en su proyecto	Si	0	0.0
	No	2	100.0
	Total	2	100.0

Fuente: Elaboración propia (2016).

En la Tabla 11 del conocimiento de los constructores sobre la Propiedad Horizontal, se puede evidenciar que si tienen el conocimiento sobre la norma de propiedad horizontal pero no brindan orientación a las nuevas comunidades de propiedad horizontal en los proyectos, lo cual desde allí inicia los vacíos y el desconocimiento de las nuevas comunidades sobre la norma de propiedad horizontal y su aplicación.

Medir el nivel de conocimiento de la norma de propiedad horizontal en nuevas comunidades de la ciudad de Ibagué – Tolima en el año 2016. esultados

En el análisis estadístico encontramos la falta de conocimiento general de la norma de propiedad horizontal en Ibagué, y al momento de adquirir un bien inmueble y crear una nueva comunidad del sector inmobiliario, nace una problemática conjunta en la aplicación de la norma generando dificultades organizacionales de la copropiedad, no olvidando que los proyectos analizados están dentro de la cobertura de vivienda de interés social según las

políticas dada por el estado colombiano en la consecución de un hogar para la familia en Colombia, vemos con una preocupación social que la falta de cobertura y conocimiento de los entes municipales no brindan protección y conocimiento a esta clase de sociedad en el momento de su nacimiento, dando un resultado negativo preocupante a la falta real de control desde el momento que se pega la primera piedra de construcción hasta la entrega del proyecto final.

Clasificar los patrones de conocimiento de la norma de propiedad horizontal en nuevas comunidades de la ciudad de Ibagué – Tolima en el año 2016.

Con este trabajo de investigación queremos dejar dentro de las agremiaciones del sector inmobiliario información veraz sobre las irregularidades que se presentan en el momento de crear proyectos de propiedad horizontal, los cuales nos puedes brindar soluciones siempre y cuando se trabaje testamentariamente desde la presentación de plano construcción, la venta la financiación de un bien inmueble dándole al sector orden y realce en la ciudad de Ibagué como modelo en la creación de nuevas comunidad de propiedad horizontal para un desarrollo óptimo en la creación de las mismas.

6.3. Diseñar una propuesta de intervención en nuevas comunidades de la apropiación de la norma de propiedad horizontal en la ciudad de Ibagué – Tolima en el año 2016.

6.3.1 Propuesta.

La propuesta es crear un centro de conciliación para nuevas comunidades en propiedad horizontal, que sea una entidad privada, vigilada por el estado, que ofrezca una

orientación y asesoría en propiedad horizontal, desde la idea de adquirir un bien inmueble hasta la entrega de un proyecto total, con la finalidad de ayudar a evitar conflictos en el sector inmobiliario en la ciudad de Ibagué. Al nacimiento de propiedades horizontales las comunidades nuevas tienen por efecto el desconocimiento de la ley 675 y agentes reguladores para la sana convivencia de dichas comunidades; en regularidad denotamos que los problemas en estas comunidades de propiedad horizontal conllevan a un sin número de errores y procedimientos de niveles organizacionales socioeconómicos y urbanísticos estos representan una gran problemática tanto para constructores y clientes que adquieren un bien inmueble en nuevos proyectos de edificaciones en la ciudad de Ibagué.

Causas

De los aspectos más cotidianos en las propiedades horizontales son los Conflictos personales entre copropietarios, estos son motivos llegados a las normas de convivencia en esta clase de unidades familiares similares acogidas y sometidas a la ley 675.

La indisciplina social en propiedades horizontales conlleva a la falta de responsabilidad en obligaciones esto dando como resultado el incremento en la cartera, periodo a periodo (morosos), afectando el funcionamiento financiero de estas instituciones.

No cumplimiento de las obligaciones adquiridas por la copropiedad, para su normal desarrollo

El desconocimiento y la falta de regulación exhausta en la falta de propiedad horizontal nos da como producto el no tener en cuenta normas tan fundamentales que ayudan al sostenimiento ambiental tales como el reciclaje, la tala de árboles sin autorizaciones, falta control de mascotas, seguridad en piscinas, contaminación auditiva, etc.

Efectos

El Desconocimiento en las normas de convivencia en propiedad horizontal, nos dan por efecto problemas de orden social en cuanto a la sana convivencia y generando índices de violencia familiar.

Falta de cultura en las obligaciones financieras en propiedad horizontal, este ejemplo es el más común en la cultura de pago y cumplimiento de obligaciones normales en una vida social; las propiedades horizontales nos invitan a tener en cuenta estos estados situacionales como bitácora de vida para la ayuda social en el nacimiento de nuevas comunidades.

La cultura financiera en Colombia en los estratos medio, medio alto y alto han dado como resultado falta de cultura de pago, debido a las grandes obligaciones que se incurren de orden personal; no dando como prioridad que las contribuciones por administración (cuotas de administración) en propiedades horizontales son el único recurso que estas tienen para su funcionamiento y afectación presupuestal y desarrollo organizacional.

Falta cultura de las normas ambientales en propiedad horizontal son el hecho más notorio gracias a la falta de regulación de las entidades del estado y su efectividad resolutive en permisos, licencias, las cuales las comunidades nuevas toman como justicia propia para el beneficio.

Pronostico de la situación actual

Actualmente las propiedades horizontales en Colombia y las dadas en Ibagué sufren por cultura de la aplicación de las normas y la ley 675, esto conlleva a los desórdenes socioeconómicos y organizacionales de las mismas afectando áreas como convivencia,

financiera, social, económica y ambiental; En Ibagué a nivel jurídico el desconocimiento total de las normas en propiedad horizontal y el respeto a su aplicación han dado como resultado conflictos entre copropietarios y daños a la propiedad misma (demandas civiles, administrativas y laborales).

Lo que buscamos con el centro de consultoría en propiedad horizontal es darnos lineamientos generales del buen uso de la ley 675 y demás normas relacionadas con este fin, para tener comunidades estables y de respeto total en la convivencia.

Control de pronóstico

Lo que se busca con el centro de consultoría en propiedad horizontal para nuevas comunidades en Ibagué – Tolima es dar herramientas y mecanismos para la construcción de nuevas comunidades solidas en la aplicación de la ley 675 y los niveles organizacionales óptimos para no incurrir en ninguna clase de problemas detectados en el sector de comunidades existentes

Sistematización del problema

Es necesario revisar, analizar y evaluar información junto con los procedimientos existentes en la administración de las copropiedades en nuevas comunidades para plantear soluciones y lograr el bien común; buscando retroalimentarlas y asesorarlas basándonos en la ley 675 de la propiedad horizontal, con el fin de brindar un adecuado acompañamiento en el proceso.

Definición

Se precisa que en los últimos años se ha desarrollado un proceso de urbanización que ha venido generando la extensión incontrolada en las ciudades, es por ese motivo que ha ido creciendo la tendencia a adquirir vivienda en propiedad horizontal, buscando los aspectos positivos de convivir en comunidad considerándose como un buen estilo de vida, sin embargo este procura albergar grandes cantidades de masas que conllevan a diferencias e inconvenientes originadas por desconocimiento en las normas de convivencia en propiedad horizontal, falta de cumplimiento en las obligaciones financieras , afectación presupuestal , desarrollo organizacional, y falta cultura de las normas ambientales.

Delimitación del problema

Se realizara la consultoría a comunidades nuevas en Ibagué-Tolima, eso con el objeto de encaminar un proceso eficiente eficaz y respetuoso en cuanto al manejo y la aplicación de las normas en propiedad horizontal.

Objetivos generales de la propuesta

Constituir un centro de consultoría en propiedad horizontal para nuevas comunidades, en los diferentes estratos de la ciudad, centrándonos en la asesoría de niveles organizacionales y administrativos en el orden jurídico, obra civil y desarrollo social.

Objetivos específicos de la propuesta

Desarrollar e implementar un método acorde, para el conocimiento y cumplimiento de la ley 675 en propiedad horizontal, para fortalecer la capacidad administrativa.

Brindar conocimiento de las herramientas, aspectos legales y reglamentaciones que se refieren a la propiedad horizontal que afecten la gestión de la organización de la copropiedad.

Analizar los beneficios sociales en la descripción de la ley en propiedad horizontal en las comunidades nuevas.

Localización del proyecto

Este se efectuara en la ciudad de Ibagué en la zona centro, dado a que debemos tener en cuenta las ubicaciones de los centros de conciliación actuales en otros temas (cámara de comercio).

Población objetivo de la propuesta

Las nuevas comunidades nacen de la oferta en proyectos nuevos de orden residencial mixto y comercial con el fin de brindar posibilidades de orden económico en la adquisición de bienes e inmuebles. Esta situación es de orden social ya que para la ciudad de Ibagué existen proyectos por más de once mil viviendas nuevas en proyectos urbanísticos pegados a la ley 675 de propiedad horizontal.

La aplicación eficaz de la ley 675 P.H desde el inicio de los proyectos y en el momento de la comercialización de los mismos con el fin de sujetar la norma a un desarrollo interinstitucional efectivo en el nacimiento de las nuevas comunidades.

Justificación

Debido al crecimiento de la población en Ibagué, se ha convertido la propiedad horizontal en la mejor opción de vivienda familiar, es decir que el desarrollo ha generado la necesidad de contar con personas idóneas y capacitadas para representar una gestión acorde a las necesidades de los copropietarios y residentes.

La administración de propiedad horizontal se convierte en parte fundamental, ya que con la reglamentación o ley que rige las agrupaciones de vivienda, se busca resaltar la

responsabilidad social que implica el manejo de comunidades, los recursos económicos, la seguridad de los que habitan, los bienes, las zonas comunes y otros factores que dependen directamente de los individuos.

Frente al crecimiento urbanístico y el afán de adquirir vivienda, las personas incurren en falencias por falta de asesoría a la hora de vivir en propiedad horizontal, ya que esto requiere capacitación previa para desarrollar dinámicas efectivas para la solución de problemas e inconvenientes.

Con este proceso de investigación buscamos general un centro de conciliación para la creación de nuevas comunidades en propiedad horizontal el cual brindara apoyo jurídico, organizacional, financiero, a estas organización en su nacimiento, seremos soporte técnico de decisión y de concertación en el gremio inmobiliario presentando orden en los procesos administrativos, socio económicos, jurídicos en las propiedades horizontales siendo un ente privado con apoyo gubernamental que defina los destinos y el cambio de pensamiento en la cultura inmobiliaria en la ciudad de Ibagué.

7. Discusión

Si bien es cierto, los resultados arrojados por la investigación identifican unos datos interesante dentro del campo de la propiedad horizontal, en el cual el 21.3% de ellos conoce la norma, mientras un 78.7% no la conoce, en esta instancia la investigación se articula con la teoría de Dattwyle (2013), la cual habla sobre cambio significativo en la última década en la edificación de viviendas unifamiliares en altura frente a las cifras que analizamos observamos la falta de conocimiento que hay en el sector inmobiliario en el momento de crear una nueva comunidad partiendo desde el proyecto de construcción hasta la entrega del 50% más uno que es el inicio y nacimiento de una nueva comunidad en propiedad horizontal no olvidando que son entes sociales compuestos por familias que entregan el sector inmobiliario, residencial, comercial, logístico, hotelero y de negocios.

Por otra parte y frente a la convivencia, se encuentra un conocimiento del 35.9% de los habitantes, y el otro 64.1% de ello lo desconocen ese orden de ideas se está afrontando un problema de desinformación de la norma lo cual genera varios errores en los diferentes procedimientos administrativos y legales a la hora de la entrega de las propiedades horizontales, esta postura es aceptada por León (2012), debido a la gran cantidad de situaciones que tienen injerencia administrativa jurídica financiera tanto entre los representantes copropiedades como en los miembros que integran su junta directiva o consejo de administración y otras personas resumen su mismo rol en esta tarea su responsabilidad civil y penal frente a las decisiones tomadas que afecta el patrimonio general de una comunidad en propiedad horizontal de dichos patrimonios particulares todo marcado bajo la línea de gestión administrativa y el manejo de recursos propios dentro de las copropiedad

Por lo anterior, es de gran importancia que los diferentes procedimientos administrativos durante los análisis estadístico encontramos la falta de conocimiento general de la norma de propiedad horizontal en Ibagué, y al momento de adquirir un bien inmueble y crear una nueva comunidad del sector inmobiliario, esto lo asume Dattwyle (2013), puesto que identifica políticas que orientan al conocimiento de las normas de la propiedad horizontal a las personas como parte de sus procedimiento investigativos.

en razón de lo dicho, nace una problemática conjunta en la aplicación de la norma generando dificultades organizacionales de la copropiedad, no olvidando que los proyectos analizados están dentro de la cobertura de vivienda de interés social según las políticas dada por el estado colombiano en la consecución de un hogar para la familia en Colombia, vemos con una preocupación social que la falta de cobertura y conocimiento de los entes municipales no brindan protección y conocimiento a esta clase de sociedad en el momento de su nacimiento, dando un resultado negativo preocupante a la falta real de control desde el momento que se pega la primera piedra de construcción hasta la entrega del proyecto final.

8. Conclusiones

Denotamos la falta de conocimiento general de la ley 675 de propiedad horizontal, la cual brinda los conocimientos jurídicos en estas clases de comunidades observando con preocupación la no aplicación de la misma y en algunos sectores inmobiliarios presentando como argumentos no válidos para la búsqueda de beneficios particulares, sin tener en cuenta que la aplicación real de la norma puede dar un direccionamiento organizacional diferente a las nuevas comunidades en propiedad horizontal en áreas jurídicas económicas sociales.

La finalidad de esta investigación es poder general conciencia y claridad en la aplicación de la norma de propiedad horizontal, desde el inicio del proyecto de construcción hasta la entrega de la producto final, en el momento de su nacimiento jurídico de la nueva comunidad esto dará un cambio en la cultura organizacional inmobiliaria en la ciudad de Ibagué, generando compromiso y claridad en los procesos administrativos aplicados a las nuevas comunidades en propiedad horizontal.

Diseñando un centro de conciliación para la creación de nuevas comunidades en propiedad horizontal, el cual brindara apoyo jurídico, organizacional, financiero, a estas organización en su nacimiento, seremos soporte técnico, de decisión y de concertación en el gremio inmobiliario presentando orden en los procesos administrativo, socio económicos, jurídicos en las propiedades horizontales, siendo un ente privado con apoyo gubernamental que defina los destinos y el cambio de pensamiento en la cultura inmobiliaria en la ciudad de Ibagué.

9. Recomendaciones

Concientizar a las entidades, agremiaciones y consumidores del producto llamado vivienda, a que las soluciones del sector inmobiliario están amparadas y regidas por la ley 675 de propiedad horizontal, trazando niveles óptimos y conocimiento normativo para posterior aplicación eficaz de la norma, este objeto con el fin de darle al sector inmobiliario orden, cordura y respeto en los derechos de propiedad en el momento de nacer una nueva comunidad en propiedad horizontal.

Generar estrategias donde por medio de las entidades del municipio quienes vigilan a esta las organizaciones, las orienten para que haya conocimiento real de las norma de propiedad horizontal junto con su previa aplicación en el nacimiento de las nuevas comunidades, esto con el fin de que haya un desarrollo efectivo y sirva para mitigar las extralimitaciones y conflictos sociales que están presentando las organizaciones desde el inicio del proyecto hasta su nacimiento.

Crear un manual del comprador, que brinde información del bien inmobiliario adquiriendo tiempos de construcción, entrega de los proyectos, garantías y especificaciones técnicas generales de la copropiedad en asuntos de zonas comunes; este manual generado y concertado por entes que integren el sector inmobiliario como oficina jurídica de los municipios, constructoras, entidades financieras y sector consumidor , darán garantía con un respaldo en el momento del nacimiento de una nueva comunidad en propiedad horizontal.

10. Referencias

- Agudelo Londono, L. A., Suarez Garcia, D., MunozBolanos, G., Vargas Londono, E., & Cuellar Arevalo, G. C. (2014). Propiedad Práctica y jurídica de la Propiedad Horizontal en Colombia.
- Agudelo Londono, L. A., Suarez Garcia, D., MunozBolanos, G., Vargas Londono, E., & Cuellar Arevalo, G. C. (2014). Propiedad Práctica y jurídica de la Propiedad Horizontal en Colombia.
- Anoschka, M., & Glasze, G. (2003). Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico. *Revista Ciudades, Privatización de la ciudad*, 3-8.
- Arévalo Moncada, M., & Pacheco Arias, M. I. (2015). Tendencia de mascotas en propiedad horizontal conjunto residencial torres de san marco 12.
- Camejo, D., & Catalano, Y. (2015). Modelo de autogestión administrativa de condominios de propiedad horizontal, en el Municipio El Hatillo, Estado Miranda.
- Hidalgo, R. (2004). De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990 2000). *Eure (Santiago)*, 30(91), 29-52.
- Jaramillo, J. (2002). Guía para el diseño, construcción y operación de rellenos sanitarios manuales. Colombia: Centro Panamericano de Ingeniería Sanitaria y Ciencias del Ambiente (ops/cepis).
- Jaramillo, L. C. (2013). Conjunto residencial Niquía en Bogotá. Colombia. *En blanco: revista de arquitectura*, (12), 132-147.
- Loor Segovia, M. B. (2014). La propiedad horizontal de los bienes inmuebles en el Cantón Quevedo.

- Miranda, B. N. (2015). Grandes desarrollos habitacionales en la Zona Conurbada de Guadalajara. *Espiral. Estudios sobre Estado y Sociedad*, 13(39).
- Richer, M., & Montilva, M. (2015). Ley de política habitacional y participación social. *Cuestiones Políticas*, 13(18).
- Rodríguez, O. J. S., & Mayorga, X. S. (2008). El Sistema de información en la propiedad horizontal y su relación con los procesos contables. *Entramado*, 4(1), 28-41.
- Rojas, L., & Jesús, M. (2012). Renovación urbana sustentable: estrategias de poblamiento para la ciudad de Puerto Montt: conjunto residencial de integración social.
- Schlack, E., & Vicuña, M. (2011). Componentes normativas de alta incidencia en la nueva morfología del Santiago Metropolitano: una revisión crítica de la norma de " Conjunto Armónico". *EURE (Santiago)*, 37(111), 131-166.
- Valencia Valencia, J. A., & Giraldo Zuluaga, H. (2015). El cumplimiento de la ley de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001) como marco para la consecución de la convivencia pacífica en el conjunto cerrado Torres de Buenavista de la ciudad de Manizales.

11. Anexos

VER ANEXOS