26.

FECHA	martes, 16 de enero de 2018

Señores
UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
BIBLIOTECA
Ciudad

UNIDAD REGIONAL	Seccional Girardot
TIPO DE DOCUMENTO	Trabajo De Grado
FACULTAD	Ciencias Administrativas Económicas y Contables
NIVEL ACADÉMICO DE FORMACIÓN O PROCESO	Pregrado
PROGRAMA ACADÉMICO	**Administración de Empresas**

El Autor(Es):

APELLIDOS COMPLETOS	NOMBRES COMPLETOS	No. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
CARDENAS TIQUE	ALEX DARIO	1106307484
COMETA DURAN	ALEXANDER	94379450

Director(Es) y/o Asesor(Es) del documento:

APELLIDOS COMPLETOS	NOMBRES COMPLETOS
ARIAS RAMIREZ	GLORIA SORAYA

TÍTULO DEL DOCUMENTO
CARACTERIZACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA COMUNA 3 DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT CUNDINAMARCA

SUBTÍTULO (Aplica solo para Tesis, Artículos Científicos, Disertaciones, Objetos Virtuales de Aprendizaje)

TRABAJO PARA OPTAR AL TÍTULO DE: Aplica para Tesis/Trabajo de Grado/Pasantía

AÑO DE EDICION DEL DOCUMENTO	NÚMERO DE PÀGINAS
19/12/2017	66

DESCRIPTORES O PALABRAS CLAVES EN ESPAÑOL E INGLÉS (Usar 6 descriptores o palabras claves)	
ESPAÑOL	INGLÉS
1.PROPIEDAD HORIZONTAL	HORIZONTAL PROPERTY
2.CARACTERIZACION	CHARACTERIZATION
3.RESIDENTES	RESIDENTS
4.ADMINISTRADORES	ADMINISTRATORS
5.ECONOMIA	ECONOMY
6.CONVIVENCIA	COEXISTENCE

RESUMEN DEL CONTENIDO EN ESPAÑOL E INGLÉS

(Máximo 250 palabras – 1530 caracteres, aplica para resumen en español):

La propiedad horizontal es desarrollo y evolución de las sociedades modernas bajo una perspectiva interdisciplinaria; teniendo en cuenta que se encuentra intrínsecamente ligada a la esencia del ser humano. Por esta razón en la propiedad horizontal se encuentran inmersos diversos factores que están lógicamente conectados y que permiten su desarrollo al interior de la sociedad. En consecuencia, la propiedad horizontal tiene injerencia directa en los diversos ámbitos 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. Ley 675 de 2001.El enorme crecimiento de la población Urbana unido a la escasez cada vez más notoria de terrenos urbanizables, ha convertido a la comuna 3 del municipio de Girardot en generadora de propiedad horizontal en la mejor, más rentable y práctica forma de construcción y desarrollo. Si comparamos la oferta de bienes inmuebles, en cualquiera de las ciudades, notaremos que cada vez se construyen más edificios constituidos como propiedad horizontal, y destinados a todos los usos posibles: vivienda, comercio, oficinas, centros médicos, etc. El presente trabajo también permite conocer las competencias necesarias para la administración de la propiedad horizontal.

Horizontal propertyisthedevelopment and evolution of modernsocietiesunderaninterdisciplinaryperspective; takingintoaccountthatitisintrinsicallylinked to theessence of the human being. Forthisreason in the horizontal property are immersedseveralfactorsthat are logicallyconnected and thatallowtheirdevelopmentwithinsociety. As a consequence, horizontal property has a directinfluenceonthedifferentspheres of society, theresult of historicaldecantationthat can clearly be seenthroughtheages. As a legal institution, itis at theservice of societysinceitallowsthedevelopment and interaction of multipleindividualswithin a communitycalledco-ownership; fixing a series of norms and parametersthatallow to delimitbasicconcepts of Law as itisthat of Property, butaboveallpromoteshealthycoexistence. Law 675 of 2001. Theenormousgrowth of theUrbanpopulation, togetherwiththeincreasinglynoticeableshortage of urbanizable land, has madethecommune 3 of themunicipality of Girardot a generator of horizontal property in thebest, mostprofitable and practicalform of construction. and development. Ifwe compare theoffer of real estate, in any of thecities, wewillnoticethatevery time more buildings are built as horizontal property, and destined to allpossible uses: housing, commerce, offices, medical centers, etc. Thepresentworkalsoallows to knowthenecessarycompetencesfortheadministration of horizontal property.

AUTORIZACION DE PUBLICACIÒN

Por medio del presente escrito autorizo (Autorizamos) a la Universidad de Cundinamarca para que, en desarrollo de la presente licencia de uso parcial, pueda ejercer sobre mí (nuestra) obra las atribuciones que se indican a continuación, teniendo en cuenta que, en cualquier caso, la finalidad perseguida será facilitar, difundir y promover el aprendizaje, la enseñanza y la investigación.

En consecuencia, las atribuciones de usos temporales y parciales que por virtud de la presente licencia se autoriza a la Universidad de Cundinamarca, a los usuarios de la Biblioteca de la Universidad; así como a los usuarios de las redes, bases de datos y demás sitios web con los que la Universidad tenga perfeccionado una alianza, son:

Marque con una “X”:

AUTORIZO (AUTORIZAMOS)	SI	NO
1. La reproducción por cualquier formato conocido o por conocer.	X	
2. La comunicación pública por cualquier procedimiento o medio físico o electrónico, así como su puesta a disposición en Internet.	X	
3. La inclusión en bases de datos y en sitios web sean éstos onerosos o gratuitos, existiendo con ellos previa alianza perfeccionada con la Universidad de Cundinamarca para efectos de satisfacer los fines previstos. En este evento, tales sitios y sus usuarios tendrán las mismas facultades que las aquí concedidas con las mismas limitaciones y condiciones.	X	
4. La inclusión en el Repositorio Institucional.	X	

De acuerdo con la naturaleza del uso concedido, la presente licencia parcial se otorga a título gratuito por el máximo tiempo legal colombiano, con el propósito de que en dicho lapso mi (nuestra) obra sea explotada en las condiciones aquí estipuladas y para los fines indicados, respetando siempre la titularidad de los derechos patrimoniales y morales correspondientes, de acuerdo con los usos honrados, de manera proporcional y justificada a la finalidad perseguida, sin ánimo de lucro ni de comercialización.

Para el caso de las Tesis, Trabajo de Grado o Pasantía, de manera

complementaria, garantizo(garantizamos) en mi(nuestra) calidad de estudiante(s) y por ende autor(es) exclusivo(s), que la Tesis, Trabajo de Grado o Pasantía en cuestión, es producto de mi(nuestra) plena autoría, de mi(nuestro) esfuerzo personal intelectual, como consecuencia de mi(nuestra) creación original particular y, por tanto, soy(somos) el(los) único(s) titular(es) de la misma. Además, aseguro (aseguramos) que no contiene citas, ni transcripciones de otras obras protegidas, por fuera de los límites autorizados por la ley, según los usos honrados, y en proporción a los fines previstos; ni tampoco contempla declaraciones difamatorias contra terceros; respetando el derecho a la imagen, intimidad, buen nombre y demás derechos constitucionales. Adicionalmente, manifiesto (manifestamos) que no se incluyeron expresiones contrarias al orden público ni a las buenas costumbres. En consecuencia, la responsabilidad directa en la elaboración, presentación, investigación y, en general, contenidos de la Tesis o Trabajo de Grado es de mí (nuestra) competencia exclusiva, eximiendo de toda responsabilidad a la Universidad de Cundinamarca por tales aspectos.

Sin perjuicio de los usos y atribuciones otorgadas en virtud de este documento, continuaré (continuaremos) conservando los correspondientes derechos patrimoniales sin modificación o restricción alguna, puesto que, de acuerdo con la legislación colombiana aplicable, el presente es un acuerdo jurídico que en ningún caso conlleva la enajenación de los derechos patrimoniales derivados del régimen del Derecho de Autor.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 23 de 1982 y el artículo 11 de la Decisión Andina 351 de 1993, *"Los derechos morales sobre el trabajo son propiedad de los autores"*, los cuales son irrenunciables, imprescriptibles, inembargables e inalienables. En consecuencia, la Universidad de Cundinamarca está en la obligación de RESPETARLOS Y HACERLOS RESPETAR, para lo cual tomará las medidas correspondientes para garantizar su observancia.

NOTA: (Para Tesis, Trabajo de Grado o Pasantía):

Información Confidencial:

Esta Tesis, Trabajo de Grado o Pasantía, contiene información privilegiada, estratégica, secreta, confidencial y demás similar, o hace parte de la investigación que se adelanta y cuyos resultados finales no se han publicado. **SI** ___**NO**_X__.
En caso afirmativo expresamente indicaré (indicaremos), en carta adjunta tal situación con el fin de que se mantenga la restricción de acceso.

LICENCIA DE PUBLICACIÒN

Como titular(es) del derecho de autor, confiero(erimos) a la Universidad de Cundinamarca una licencia no exclusiva, limitada y gratuita sobre la obra que se integrará en el Repositorio Institucional, que se ajusta a las siguientes características:

a) Estará vigente a partir de la fecha de inclusión en el repositorio, por un plazo de 5 años, que serán prorrogables indefinidamente por el tiempo que dure el derecho patrimonial del autor. El autor podrá dar por terminada la licencia solicitándolo a la Universidad por escrito. (Para el caso de los Recursos Educativos Digitales, la Licencia de Publicación será permanente).

b) Autoriza a la Universidad de Cundinamarca a publicar la obra en formato y/o soporte digital, conociendo que, dado que se publica en Internet, por este hecho circula con un alcance mundial.

c) Los titulares aceptan que la autorización se hace a título gratuito, por lo tanto, renuncian a recibir beneficio alguno por la publicación, distribución, comunicación pública y cualquier otro uso que se haga en los términos de la presente licencia y de la licencia de uso con que se publica.

d) El(Los) Autor(es), garantizo(amos) que el documento en cuestión, es producto de mi(nuestra) plena autoría, de mi(nuestro) esfuerzo personal intelectual, como consecuencia de mi (nuestra) creación original particular y, por tanto, soy(somos) el(los) único(s) titular(es) de la misma. Además, aseguro(aseguramos) que no contiene citas, ni transcripciones de otras obras protegidas, por fuera de los límites autorizados por la ley, según los usos honrados, y en proporción a los fines previstos; ni tampoco contempla declaraciones difamatorias contra terceros; respetando el derecho a la imagen, intimidad, buen nombre y demás derechos constitucionales. Adicionalmente, manifiesto (manifestamos) que no se incluyeron expresiones contrarias al orden público ni a las buenas costumbres. En consecuencia, la responsabilidad directa en la elaboración, presentación, investigación y, en general, contenidos es de mí (nuestro) competencia exclusiva, eximiendo de toda responsabilidad a la Universidad de Cundinamarca por tales aspectos.

e) En todo caso la Universidad de Cundinamarca se compromete a indicar siempre la autoría incluyendo el nombre del autor y la fecha de publicación.

f) Los titulares autorizan a la Universidad para incluir la obra en los índices y buscadores que estimen necesarios para promover su difusión.

g) Los titulares aceptan que la Universidad de Cundinamarca pueda convertir el documento a cualquier medio o formato para propósitos de preservación digital.

h) Los titulares autorizan que la obra sea puesta a disposición del público en los

términos autorizados en los literales anteriores bajo los límites definidos por la universidad en el "Manual del Repositorio Institucional AAAM003"

i) Para el caso de los Recursos Educativos Digitales producidos por la Oficina de Educación Virtual, sus contenidos de publicación se rigen bajo la Licencia CreativeCommons: Atribución- No comercial- Compartir Igual.

j) Para el caso de los Artículos Científicos y Revistas, sus contenidos se rigen bajo la Licencia CreativeCommons Atribución- No comercial- Sin derivar.

Nota:
Si el documento se basa en un trabajo que ha sido patrocinado o apoyado por una entidad, con excepción de Universidad de Cundinamarca, los autores garantizan que se ha cumplido con los derechos y obligaciones requeridos por el respectivo contrato o acuerdo.

La obra que se integrará en el Repositorio Institucional, está en el(los) siguiente(s) archivo(s).

Nombre completo del Archivo Incluida su Extensión (Ej. PerezJuan2017.pdf)	Tipo de documento (ej. Texto, imagen, video, etc.)
1.	
2.	
3.	
4.	

En constancia de lo anterior, Firmo (amos) el presente documento:

APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS	FIRMA (autógrafa)
CARDENAS TIQUE ALEX DARIO	Alex Dario Cárdenas T.
COMETA DURAN ALEXANDER	

12.1.50

CARACTERIZACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA COMUNA 3 DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT CUNDINAMARCA

CARDENAS TIQUE ALEX DARIO
COMETA DURAN ALEXANDER

UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS, ECONOMICAS Y CONTABLES
ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
GIRARDOT
2017

CARACTERIZACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA COMUNA 3 DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT CUNDINAMARCA

Directora del Proyecto:
MG. GLORIA SORAYA ARIAS RAMIREZ

CARDENAS TIQUE ALEX DARIO
Código: 310215138
COMETA DURAN ALEXANDER
Código: 310215143

UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS, ECONOMICAS Y CONTABLES
ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
GIRARDOT
2017

Nota de Aceptación

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____
Firma del presidente del jurado

_____
Firma del jurado

_____
Firma del jurado

Girardot, Noviembre de 2017

DEDICATORIA

A Dios

Gracias, por darnos la oportunidad de vivir y por estar con nosotros en cada paso que damos, por fortalecer nuestro corazón e iluminar nuestras mentes y por haber puesto en nuestro camino a aquellas personas que han sido nuestro soporte y compañía durante todo el periodo de estudio, Por habernos permitido llegar hasta este punto y habernos dado salud para lograr este objetivo, además de su infinita bondad y amor.

CONTENIDO

Pág.

INTRODUCCIÓN 10
1. TITULO 11
CARACTERIZACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA COMUNA 3 DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT - CUNDINAMARCA 11
2. AREA, LINEA, PROGRAMA Y TEMA DE INVESTIGACION. 12
2.1 ÁREA. 12
2.2 LINEA. 12
2.3 PROGRAMA. 12
2.4 TEMA DE INVESTIGACIÓN. 12
3. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN. 13
3.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA 13
3.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA 13
4. OBJETIVOS 14
4.1 OBJETIVO GENERAL. 14
4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS. 14
5. JUSTIFICACIÓN. 15
6. MARCO DE REFERENCIA. 16
6.1 MARCO TEÓRICO. 16
6.2 MARCO CONCEPTUAL 17
6.3 MARCO GEOGRÁFICO. 19
Figura 1. Panorámica de Girardot. 19
6.4 MARCO LEGAL. 21
7. DISEÑO METODOLÓGICO 23
7.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN 23
7.2 CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN OBJETO DE ESTUDIO 23
7.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS 23
7.4 TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS 23

7.4.1 Condominios comuna 3 del municipio de Girardot. 24
Figura 2. Condominio Quintas del Remanso 24
Figura 2. Conjunto Residencial Remanso Reservado 24
Figura 3. Condominio Aqqua 25
Figura 4. Conjunto El Nogal 25
Figura 5. Terrazas de Guadalquivir 26
Figura 6. Villas de Guadalquivir 26
Figura 7. Condominio Madeira 27
Figura 8. Unidad Residencial La Arboleda 27
Figura 9. Conjunto Cerrado La Fontana 28
Figura 10. Conjunto Colinas del Viento 28
Figura 11. Brisas de Guadalquivir 29
Figura 12. Conjunto Residencia Aguablanca 29
Figura 13. Condominio Casaloma 30
Figura 14. Condominio Parques de Andalucía 30
Figura 15. Condominio Los Ángeles 31
Figura 16. Condado San Luis 31
Figura 17. Conjunto Colina Campestre I 32
Figura 18. Conjunto Villa Nueva 32
Figura 19. Condominio La Colina de Casas 33
Figura 20. Conjunto Bosques de Centenario 33
Figura 21. Portal de La Hacienda 34
Figura 22. Conjunto Casaloma Campestre 34
8. TABULACIÓN DE ENCUESTAS 35
Grafica 1. Viviendas 35
Grafica 2. Estrato 35
Grafica 3. Perfil profesional 36
Grafica 4. Principales funciones 36
Grafica 5. Trabajadores 37
Grafica 6. Destrezas 37

Grafica 7. Área de desempeño 38
Grafica 8. Promedio salarial 38
Grafica 9. Desempeño de Colaboradores 39
Grafica 10. Plan de emergencias 39
Grafica 11. Arrendamiento – Subarrendamiento 40
RESIDENTES 41
Grafica 12. Residente 41
Grafica 13. Tiempo de residencia 42
Grafica 14. Personas 42
Grafica 15. Mejora económica 43
Grafica 16. Nivel de ingresos 43
Grafica 17. Gastos 44
Grafica 18. Satisfacción con el entorno 44
Grafica 19. Transporte 45
Grafica 20. Calificación del transporte 45
Grafica 21. Administración actual 46
Grafica 22. Póliza de riesgo 46
Grafica 23. Pagos de administración 47
Grafica 24. Cambios frecuentes de administrador 47
Grafica 25. Administradores 50
Grafica 26. Edad 51
10. IMPACTO SOCIAL, ECONOMICO Y AMBIENTAL 52
11. CONCLUSIONES 53
12. RECOMENDACIONES 54
BIBLIOGRAFÍA 61
Anexo 1. Encuesta administradores 62
Anexo 2. Encuesta residentes 65

LISTA DE GRÁFICAS

Pág..

Grafica 1. Viviendas 35
Grafica 2. Estrato 35
Grafica 3. Perfil profesional 36
Grafica 4. Principales funciones 36
Grafica 5. Trabajadores 37
Grafica 6. Destrezas 37
Grafica 7. Área de desempeño 38
Grafica 8. Promedio salarial 38
Grafica 9. Desempeño de Colaboradores 39
Grafica 10. Plan de emergencias 39
Grafica 11. Arrendamiento – Subarrendamiento 40
Grafica 12. Residente 41
Grafica 13. Tiempo de residencia 42
Grafica 14. Personas 42
Grafica 15. Mejora económica 43
Grafica 16. Nivel de ingresos 43
Grafica 17. Gastos 44
Grafica 18. Satisfacción con el entorno 44
Grafica 19. Transporte 45
Grafica 20. Calificación del transporte 45
Grafica 21. Administración actual 46
Grafica 22. Póliza de riesgo 46
Grafica 23. Pagos de administración 47
Grafica 24. Cambios frecuentes de administrador 47
Grafica 25. Administradores 50

Grafica 26. Edad 51

LISTA DE FIGURAS

Pág.

Figura 1. Panorámica de Girardot. 19
Figura 2. Condominio Quintas del Remanso.....24
Figura 2. Conjunto Residencial Remanso Reservado.....24
Figura 3. Condominio Aqqua.....25
Figura 4. Conjunto El Nogal 25
Figura 5. Terrazas de Gualdalquivir 26
Figura 6. Villas de Guadalquivir 26
Figura 7. Condominio Madeira.....27
Figura 8. Unidad Residencial La Arboleda 27
Figura 9. Conjunto Cerrado La Fontana.....28
Figura 10. Conjunto Colinas del Viento.....28
Figura 11. Brisas de Guadalquivir 29
Figura 12. Conjunto Residencia Aguablanca 29
Figura 13. Condominio Casaloma.....30
Figura 14. Condominio Parques de Andalucía.....30
Figura 15. Condominio Los Angeles 31
Figura 16. Condado San Luis.....31
Figura 17. Conjunto Colina Campestre I 32
Figura 18. Conjunto Villa Nueva.....32
Figura 19. Condominio La Colina de Casas.....33
Figura 20. Conjunto Bosques de Centenario 33
Figura 21. Portal de La Hacienda.....34
Figura 22. Conjunto Casaloma Campestre 34

INTRODUCCIÓN

Estudios realizados para grandes constructoras concluye que Girardot requiere de nuevas unidades habitacionales o lo que se llama segunda o tercera vivienda y la demanda está principalmente marcada por habitantes de Bogotá, quienes desean llegar dos o tres días de cada semana.

Este trabajo quiere visualizar como el crecimiento poblacional de un lugar específico puede llegar a fomentar crecimiento empresarial, desarrollo económico y profesional, en este caso, la comuna tres del municipio de Girardot.

Esta localidad, considerada de gran demanda por constructores, por su extenso terreno aún sin construir y por su ubicación, Propiciar los usos complementarios a la actividad al uso residencial para asegurar la prestación de servicios sociales.

Convertir la zona residencial en un sector de desarrollo del Municipio con las características que este posee. Fomentar la investigación aplicada y compartida por las diferentes instituciones que tienen que ver en el desarrollo Territorial. Ocupación del Territorio al tenor de la Ley 388 de 1.997 de Ordenamiento Territorial, que complementa la planificación sostenible social, económica y ambiental con la planificación física, reorienta el desarrollo, racionaliza las intervenciones y el aprovechamiento sustentable del territorio.

Se cree que en un lapso de cinco años se convertirá en polo de condominios y conjuntos en el municipio.

Hacer un breve recuento de como las necesidades básicas para el ser humano se convierten en leyes y se especializan cada día para lograr una mejor convivencia en un ente jurídico como lo es todo aquello que abarca la propiedad horizontal, (conjuntos residenciales, centros comerciales.)

Lo cierto es que independiente del tipo de copropiedad (residencial, mixta o comercial) y del tipo de vinculación con esta; existe un factor común que es determinante y es que el administrador es el REPRESENTANTE LEGAL en toda copropiedad y por tanto es la cabeza y actúa en representación de esta

1. TITULO

CARACTERIZACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA COMUNA 3 DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT - CUNDINAMARCA

2. AREA, LINEA, PROGRAMA Y TEMA DE INVESTIGACION.

2.1 ÁREA.

Administración y Organizaciones.

2.2 LINEA.

Desarrollo organizacional y Regional.

2.3 PROGRAMA.

Administración de Empresas.

2.4 TEMA DE INVESTIGACIÓN.

Caracterización de la Propiedad Horizontal de la comuna 3 del Municipio De Girardot.
Al dar una definición del término Propiedad Horizontal (PH), debemos realizar ciertas consideraciones de carácter legal, como lo establece el Código Civil en su artículo 669, este dice textualmente: “art. 669. Concepto de dominio, el dominio que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad”.

La caracterización es un método que permite conocer el perfil, estrato socio económico, si es residente continuo u ocasional, su preferencia en vivir en conjunto cerrado bajo el esquema de propiedad horizontal y otros datos. Los condominios bajo esta modalidad están en los estratos 4, 5, 6, Esta investigación generara una información sobre los residentes de la comuna 3 del municipio de Girardot.

3. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.

3.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Con el presente trabajo se pretende expresar como el administrador de un condominio debe estar preparado para que su gestión sea efectiva, comprometido con el desarrollo organizacional y humano, la planeación estratégica y por objetivos, la calidad y el impacto social y ambiental.

3.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿Cuál es el entorno de la población que reside en los condominios de la Comuna 3 de la ciudad de Girardot?

4. OBJETIVOS

4.1 OBJETIVO GENERAL.

Describir y analizar la población que reside en los condominios y edificios de la Comuna 3 bajo el esquema de propiedad horizontal en el municipio de Girardot.

4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- Generar la información necesaria para describir las características principales de los residentes de condominios y edificios bajo el esquema de propiedad horizontal.

- Analizar e Identificar factores que influyen en el crecimiento de los condominios y edificios residenciales de la comuna 3 en el municipio de Girardot.

- Determinar y analizar el perfil de las personas que administran condominios y edificios bajo el esquema de propiedad horizontal.

5. JUSTIFICACIÓN.

Girardot es un municipio turístico con grandes potencialidades para liderar el desarrollo productivo y tecnológico, capaz de asumir el liderazgo en el departamento. Para lograrlo es necesario contar con la voluntad y el liderazgo político y administrativo de las autoridades, del sector productivo, y del sector educativo (universidades). Cuenta con una población en edad productiva aproximadamente del 60%; en general un ambiente propicio para crear proyectos de gran envergadura. [1]"Girardot se ha configurado como un nodo importante para conformar la red de ciudades que conforman la propuesta Bogotá ciudad región."

Según la Real Academia Española de la Lengua, el término cuidad constituye un "Conjunto de edificios y calles, regidos por un ayuntamiento, cuya población densa y numerosa se dedica por lo común a actividades no agrícolas". Dicho esto, Girardot poco a poco y a través del tiempo ha logrado ganarse el título de ciudad, a pesar de contar con gran número de veredas rurales aledañas, la mayor parte de su población que supera los 100.000 habitantes.

Con el presente trabajo se busca obtener información sobre las características de la población que habita en los conjuntos residenciales de la comuna 3 del municipio de Girardot, ya que estos han ido en aumento, así mismo se busca reunir información sobre las personas que administran estos conjuntos, con el fin de elaborar un perfil de estos administradores.

La situación sociopolítica y económica que vivió la ciudad de Girardot posibilitó el crecimiento de la industria hotelera, los condominios que son considerados como lugares de segunda vivienda para los turistas, todo esto se debe al crecimiento urbanístico del municipio, debido a que este se ha convertido en uno de los principales destinos en el centro del país, inicialmente como un puerto de negocios y luego como destino de placer y de descanso.

[1] Plan de Competitividad de Girardot 2007 – 2019

6. MARCO DE REFERENCIA.

6.1 MARCO TEÓRICO.

BREVE RESEÑA HISTÓRICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA - Ley 182 de 1948.- A finales de los años 40 con la guerra entre conservadores y liberales, los campesinos al sufrir el desplazamiento de la guerra se vieron obligados a refugiarse en las grandes ciudades; es por esto que se crea la necesidad de ofrecer vivienda, las familias se ven en la obligación de conformar sus grandes viviendas en inquilinatos y de allí se empiezan a ver los primeros hincapiés para la convivencia. Debido al crecimiento poblacional las ciudades han quedado pequeñas para tal desarrollo, es por esta razón que se ve como a pasos agigantados crecen las edificaciones hacia arriba no se debería llamar propiedad horizontal sino propiedad vertical, en Colombia en el año 1948 se regula la propiedad sobre inmuebles divididos en departamentos o pisos de propiedad con la ley 182 cuyo dominio era exclusivo de los propietarios, que a la vez, eran copropietarios de las zonas de uso común del mismo inmueble. Esta fue una solución que el gobierno quiso dar a la problemática del éxodo de los campesinos a las grandes urbes y fue así que esta ley legalizo los inquilinatos y los inmuebles de uso multifamiliar, el cual rigió aproximadamente por 50 años. Cada propietario debía contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes en proporción al valor de su piso o apartamento. La copia del acta de la asamblea prestaba merito ejecutivo para la ejecución de las mismas. (Asamblea de copropietarios) - Ley 16 de 1985.- En 1985 el congreso hizo una nueva reforma sin derogar la anterior donde los copropietarios podían elegir el sistema de propiedad horizontal, es decir la ley 182 de 1948 o a la ley 16 de 1985. Las dos leyes fueron reglamentadas por el decreto 1365 de 1986. Se da el nombre de persona jurídica, sin ánimo de lucro y los propietarios de dominio particular se convertían en dueños de los bienes de uso común con funciones de dirección, se nombra un administrador por asamblea general de propietarios donde este es el representante legal y administra los intereses comunes de los propietarios. Los bienes comunes se transferían como patrimonio de la persona jurídica, se establecieron multas de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal para aquellos propietarios que infringieran las normas de convivencia.

“El urbanismo en materia de propiedad horizontal. Tiene sus comienzos acentuados a partir de los años cincuenta debido a los desplazamientos

migratorios de población por orígenes socioeconómicos y políticos. La suma de estas circunstancias, acompañadas por factores como el crecimiento demográfico, el ingreso económico por persona, y el núcleo familiar influyen en la reconstrucción y el desarrollo de la vivienda, y de uno u otra modo, hacen cambiar la inversión pública, la privada, el precio de la tierra, la redistribución del ingreso, ha habido grandes momentos de auge en la construcción de proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal por sectores como el de vivienda en todos los estratos, el de los centros comerciales, centros empresariales e industriales; pero así mismo también han existido momentos de decadencia en los últimos tiempos en que la construcción se ha frenado y muestra signos de reactivación moderada. (En los últimos años se ha visto el impulso estatal a los programas de construcción de proyectos de vivienda de interés social (VIS)".[2]

La administración de propiedad horizontal es un producto por ser el resultado de un proceso de gestiones cuyo objeto está dado a la prestación del servicio, que al final arroja la satisfacción de las necesidades derivadas de la comunidad sometida al llamado Régimen Legal de Propiedad Horizontal.

El Administrador es el REPRESENTANTE LEGAL de la copropiedad, y ejercerá esta representación teniendo facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo, de manera que sujeto a la ley, reúna en sí las funciones y atribuciones de GERENTE, TESORERO, MANDATARIO, y DEPOSITARIO, susceptibles de ejercicio personal único o delegable parcialmente bajo su responsabilidad.[3]

6.2 MARCO CONCEPTUAL

Área privada construida. Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Área privada libre. Extensión superficiaria privada semi-cubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

---

[2] MARTÍNEZ Andrés. La propiedad horizontal y su administración, Ediciones del profesional Ltda., Bogotá D.C. 2004. Pág. 31.

[3] MARTÍNEZ Andrés. La propiedad horizontal y su administración, Ediciones del profesional Ltda., Bogotá D.C. 2004. Pág. 492. 34 exclusivo que integran un edificio o conjunto sometido al régimen de Propiedad Horizontal.

Bienes comunes. Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de Propiedad Horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados para su uso y goce.

Bienes comunes esenciales. 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, entre ellos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos y las fachadas, entre otros.

Bienes privados o de dominio particular. Inmuebles delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento.

Coeficientes de copropiedad. 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.

Conjunto. Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios que puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Edificio. Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, con una estructura que comprende un número plural de unidades independientes y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de PH se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

Edificio o conjunto de uso comercial. Inmuebles destinados al desarrollo de actividades mercantiles.

Edificio o conjunto de uso mixto. Aquellos con diversas destinaciones: vivienda, comercio, industria u oficinas.

Edificio o conjunto de uso residencial. Inmuebles destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

Expensas comunes necesarias. Erogaciones causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto, es decir, para mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los

bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados. *Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Módulos de contribución. Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

Propietario inicial. Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado que, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

Régimen de Propiedad Horizontal (PH). Sistema jurídico que regula el sometimiento a Propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal. Estatuto que regula los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio, conjunto o condominio sometido al régimen de Propiedad Horizontal.

6.3 MARCO GEOGRÁFICO.

Figura 1. Panorámica de Girardot.

Ortega Chávez, Pablo Andrés, File:Aeropuerto_Santiago_Vila_-_Girardot_(Flandes)

Girardot, ciudad de las Acacias, se encuentra ubicada en el centro de nuestro país Colombia, en la provincia del alto magdalena; posee una topografía plana con algunas transformaciones montañosas y el clima cálido de unos 29ºC promedio, es una de sus principales características y atractivos.

La margen derecha del río Magdalena, donde se ubica Girardot, sirve de límite entre los departamentos de Cundinamarca y Tolima, con una altura de 289 msnm.

El municipio limita al sur con el río magdalena, parte del río Bogotá y el departamento del Tolima; al norte con los municipios de Tocaima y Nariño; al oriente con el río Bogotá; y al occidente con el departamento del Tolima y el municipio de Nariño.

Su ubicación es 4°18′13″N 74°48′14″O4.30361Coord.:4°18′13″N 74°48′14″O4..
Distancia de 134 km a Bogotá, cuenta con una superficie de 150 km2., con una población de 112.425 habitantes, según proyección del DANE para el año 2012.
Su división territorial está dada en cinco comunas y dos corregimientos:

Girardot

Se dice que en tiempo de la conquista y la colonia el lugar donde se encuentra la ciudad de Girardot, había un paso del rio; es decir que pasaban por el rio magdalena las personas que viajaban de norte a sur y viceversa y los que venían del occidente al centro del país, atreves de la Canoa Montero, la cual se denominó así por su propietario Pastor Montero, vecino de Tocaima.

Los primeros pobladores de la región fueron de la tribu, los Panches, ya que estos residían en Tocaima, este dato, data desde la época de la conquista; a partir de 1800 se reúnen personas que poco a poco formaron el poblado, de esas primeras personas es poca la información referente sus nombres, solo se sabe que se dedicaban al cultivo del tabaco y del maíz.

El 10 de febrero de 1844 los señores Ramón Bueno y José Triana, regalan un predio para la edificación del poblado, sus linderos eran: Partiendo de la desembocadura de la zanja la Chíchala, en el Rio Magdalena, hasta llegar donde hoy se encuentran los laboratorios Escobar (calle 10 entre carreras 6° y 7°); siguiendo la dirección de la calle 10° pasando por el hotel San Germán, hasta llegar a la Zanja el Coyal, detrás del hospital San Rafael. El 9 de octubre de 1852, se dictó la ordenanza N° 20 Por medio de la cual el poblado se constituyó en

distrito parroquial con el nombre de Girardot, este municipio lleva su nombre en homenaje al prócer colombiano coronel Atanasio Girardot.

Comuna 3 Occidente, con 39 barrios: Arrayanes, Buenos Aires, Cambulos Etapa 1 y 2, Cambulos Etapa 3, Centenario, El Paraíso, Estación, El Nogal, El Portal de los Almendros, El Portal de los Cauchos, Gaitán, Gólgota, Guadalquivir, La Arboleda, La Esperanza, La Esperanza Etapa 4, La Colina, La Colina Campestre, La Colina Real, La Maravilla, Las Quintas, Las Mercedes, Los Mangos, Madeira, Meneses, Nuestra Señora del Carmen, Parques de Andalucía, Pozo Azul, Quinto Patio, San Luis, Santa Helena, Santa Isabel, Santa Paula, Santa Paula Resort II, Urbanización Hacienda Girardot, Urbanización Hacienda Girardot Etapa 2, Urbanización Villa Cecilia, Villanpis, Villa Alexander y Vivisol.

6.4 MARCO LEGAL.

En la Ley 16 de 1985 se denominaba REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, mientras en la Ley 182 de 1948 se llamó REGLAMENTO DE COPROPIEDAD; hoy con la Ley 675 de 2001 recibe el nombre de REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

En este se recopila el conjunto de estipulaciones que precisan los derechos y obligaciones reciprocas de los propietarios, a más de las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes, funciones de los distintos órganos de administración y todas aquellas matrices reglamentarias que permiten convivir pacíficamente en los inmuebles sometidos a propiedad horizontal.

Su contenido lo define la ley 675 de 2001 así:

- Nombre e identificación de cada uno de los propietarios.
- Nombre del edificio o conjunto.
- Determinación del terreno(s) donde se halla ubicado el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando la forma de adquisición del terreno, así como los números de matrícula inmobiliaria correspondientes.
- Identificación de cada uno de los bienes de dominio particular (Casa, apartamento, local, oficina etc.) De acuerdo a lo estipulado por Planeación Municipal o quien haga sus veces.

- Determinación de los bienes comunes, precisando cuáles tienen el carácter de esenciales y cuáles el de ser de uso exclusivo de ciertos sectores de la copropiedad.
- Coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, según el caso, es decir la participación que cada unidad tiene dentro del edificio según el caso en particular.
- El destino que se le va a dar a los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto (residencial o comercial).
- Regulaciones relacionadas con la administración, control, dirección del Edificio o Conjunto que luego de la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos, deberá constituirse en persona jurídica.[4]

El régimen de los servicios públicos domiciliaros se pueden enmarcar en los siguientes preceptos normativos:

- Ley 1942/94; Régimen de los SPD.[5]
- Ley 146/94; Ley eléctrica.
- Ley 226/95; desarrolla Art. 60 C.P.C.
- Ley 286/96; Modificación parcial a las Leyes 142 y 146/94.
- Decreto 548/95; Funciones de la SSPD.
- Ley 689/01; Modificación parcialmente Ley 142/94.

[4] MARTÍNEZ Andrés. La propiedad horizontal y su administración, Ediciones de la profesional Ltda., Bogotá D.C. 2004. Pág. 236. 29
[5] MARTÍNEZ Andrés. La propiedad horizontal y su administración, Ediciones del profesional Ltda., Bogotá D.C. 2004. Pág. 432. 33

7. DISEÑO METODOLÓGICO

7.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN

La investigación a desarrollar será de tipo descriptiva. Para llevarse a cabo se realizarán encuestas a la población involucrada tanto en el área administrativa como en el área residencial. Los instrumentos de recolección de datos que se usaran para llevar a cabo este proyecto son el trabajo de campo, realizando las visitas a los condominios escogidos, encuetas, tabulación y análisis de la información recolectada.

7.2 CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN OBJETO DE ESTUDIO

Hallar cual es la caracterización del entorno de la población que reside en los condominios de la comuna 3 del municipio de Girardot y el comportamiento administrativo de estos.

7.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

La investigación involucra el uso de varios instrumentos para analizar las tendencias del grupo objeto. Algunos de estos instrumentos incluyen: encuestas, observación, fotos, entrevista a grupos focales. La investigación nos provee información sobre el perfil de nuestros clientes. Estos datos son características específicas de nuestro grupo objeto.

7.4 TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS

En el desarrollo del trabajo se emplearán fórmulas que nos permitirán saber cuántas encuestas elaborar, al igual que conocer qué cantidad de condominios escoger para aplicar dichas técnicas.

7.4.1 Condominios comuna 3 del municipio de Girardot.

Figura 2. Condominio Quintas del Remanso

	NOMBRE: CONDOMINIO QUINTAS DEL REMANSO CREADO EN 1993, TIENE 31.800 Mts2
	DIRECCIÓN: CRA 21 N. 31 – 323
	CAPACIDAD: 42 CASAS CADA UNA CON PISCINA CANCHA DE TENIS, CANCHA MÚLTIPLE CUBIERTA

Figura 3. Conjunto Residencial Remanso Reservado

	NOMBRE: CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSO RESERVADO
	DIRECCIÓN: Car 24 N.2 9 – 129
	CAPACIDAD: 38 CASAS CANCHA DE TENIS AMPLIAS ZONAS VERDES

Figura 4. Condominio Aqqua

NOMBRE:

CONDOMINIO AQQUA

DIRECCIÓN:

CRA. 24 N. 37B – 30

CAPACIDAD:

24 CASAS
8 LOTES PARA CONSTRUUIR
PISCINA COMUNAL

Figura 5. Conjunto El Nogal

NOMBRE:

CONJUNTO EL NOGAL

DIRECCIÓN:

CRA. 24 N. 19 – 287

CAPACIDAD:
110 CASAS
PISCINA

Figura 6. Terrazas de Guadalquivir

NOMBRE:

TERRAZAS DE GUADALQUIVIR

DIRECCIÓN:

CLL 19 N. 24 – 12

CAPACIDAD:
45 CASAS
PISCINA COMUNAL

Figura 7. Villas de Guadalquivir

NOMBRE:

VILLAS DE GUADALQUIVIR

DIRECCIÓN:

CLL 19 N. 24 – 220

CAPACIDAD:
200 CASAS
PISCINA COMUNAL

Figura 8. Condominio Madeira

NOMBRE:

CONDOMINIO MADEIRA

DIRECCIÓN:

CLL 19 N. 19 – 24

CAPACIDAD:
123 CASAS DISTRIBUIDAS EN 7 MANZANAS
3 PISICNAS, ZONAS VERDES

Figura 9. Unidad Residencial La Arboleda

NOMBRE:

UNIDAD RESIDENCIAL LA ARBOLEDA GIRARDOT

DIRECCIÓN:

CLL 19 N.25 – 137

CAPACIDAD:
162 CASAS
20 LOTES

Figura 10. Conjunto Cerrado La Fontana

NOMBRE:

CONJUNTO CERRADO LA FONTANA

DIRECCIÓN:

CLL 11 N. 24 – 120

CAPACIDAD:
50 CASAS
PISCINA COMUNAL

Figura 11. Conjunto Colinas del Viento

NOMBRE:

COLINAS DEL VIENTO

DIRECCIÓN:

CRA. 19 N. 37 B – 91

CAPACIDAD:
67 CASAS
1 PISCINA

Figura 12. Brisas de Guadalquivir

NOMBRE:

BRISAS DE GUADALQUIVIR

DIRECCIÓN:

CLL 19 N. 24C – 41

CAPACIDAD:
80 CASAS
10 LOTES

Figura 13. Conjunto Residencia Aguablanca

NOMBRE:

CONJUNTO RESIDENCIAL AGUABLANCA

DIRECCIÓN:

CLL 19 N. 24C – 73

CAPACIDAD:
84 CASAS
10 LOTES

Figura 14. Condominio Casaloma

NOMBRE:

CONDOMINIO CASALOMA

DIRECCIÓN:

CRR 24 N. 10 – 31

CAPACIDAD:

62 CASAS
10 LOTES
2 PISCINAS

Figura 15. Condominio Parques de Andalucía

NOMBRE:

CONDOMINIO PARQUES DE ANDALUCIA

DIRECCIÓN:

KM 2 VIA NARIÑO

CAPACIDAD:
84 APARTAMENTOS
100 CASAS
4 LOCALES
2 PISCINAS

Figura 16. Condominio Los Ángeles

NOMBRE:

CONDOMINIO LOS ANGELES

DIRECCIÓN:

CRA. 24 N. 6 – 21

CAPACIDAD:
82 CASAS
2 PISCINAS, ZONAS HUMEDAS
CANCHA DE TENIS
3 LOCALES COMERCIALES

Figura 17. Condado San Luis

NOMBRE:

CONDADO DE SAN LUIS

DIRECCIÓN:

AV CIRCUNVALAR N. 7 – 24

CAPACIDAD:
36 CASAS
PISCINA COMUNAL

Figura 18. Conjunto Colina Campestre I

NOMBRE:

CONJUNTO COLINA CAMPESTRE I

DIRECCIÓN:

CRA. 26 N. 9 – 36

CAPACIDAD:
18 CASAS
PISCINA

Figura 19. Conjunto Villa Nueva

NOMBRE:

CONJUNTO VILLA NUEVA

DIRECCIÓN:

CLL 35 CRR 23 ESQUINA

CAPACIDAD:
150 CASAS
2 PISCINAS CON TOBOGAN

Figura 20. Condominio La Colina de Casas

NOMBRE:

CONDOMINIO LA COLINA DE CASAS

DIRECCIÓN:

TRANSV. 22B N. 7ª – 06

CAPACIDAD:
37 CASAS
2 PISCINAS (adultos y niños)

Figura 21. Conjunto Bosques de Centenario

NOMBRE:

CONJUNTO BOSQUES DE CENTENARIO

DIRECCIÓN:

CLL 13M CD 20 – 26

CAPACIDAD:
49 CASAS
1 PISCINA

Figura 22. Portal de La Hacienda

NOMBRE:

PORTAL DE LA HACIENDA

DIRECCIÓN:

CRA. 19 N. 22 – 105

CAPACIDAD:
40 CASAS
PISCINA

Figura 23. Conjunto Casaloma Campestre

NOMBRE:

CONJUNTO CASALOMA CAMPESTRE

DIRECCIÓN:

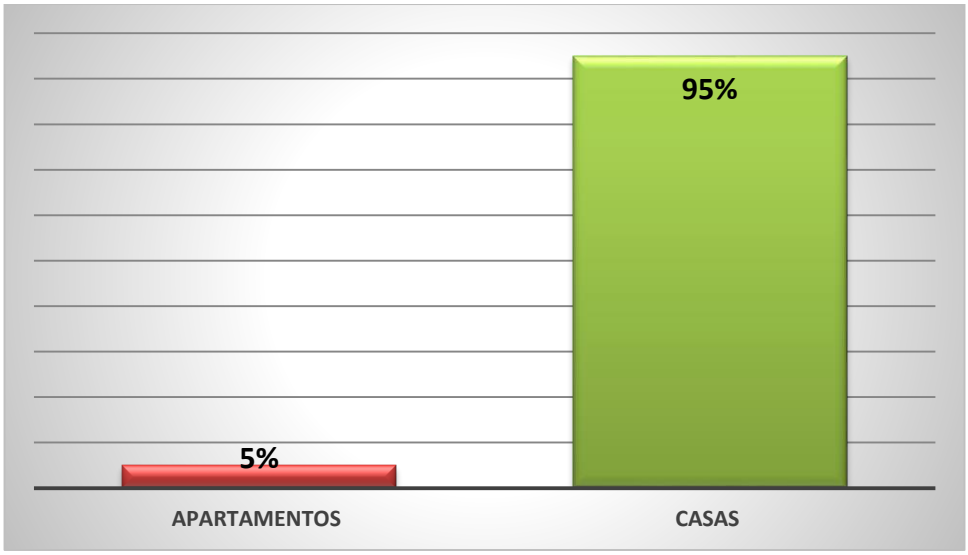
CLL 10 N. 24 – 375

CAPACIDAD:
52 APARTAMENTOS EN 2 TORRES
72 CASAS
1 PISCINA X CADA CASA
1 PISCINA X TORRE

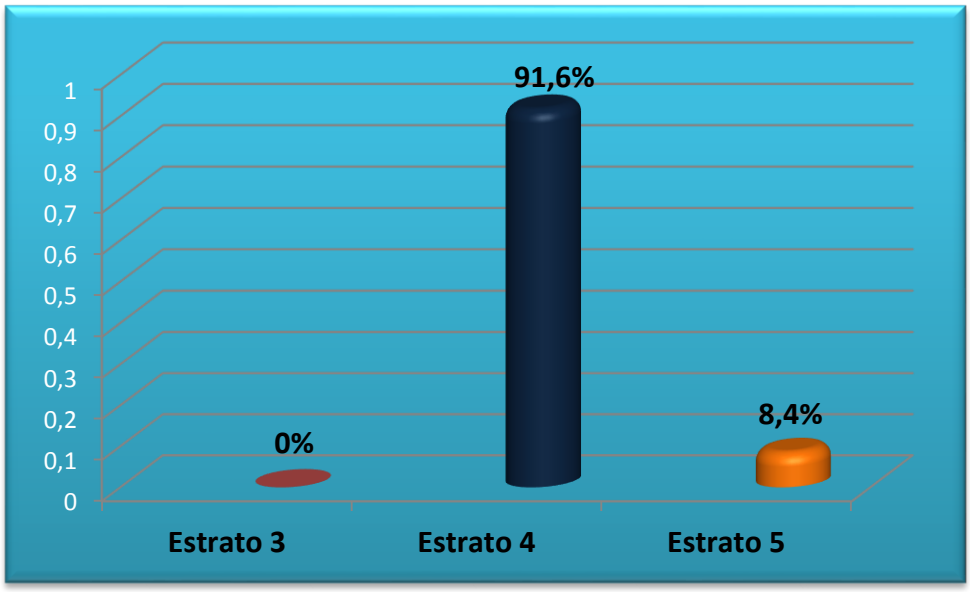
8. TABULACIÓN DE ENCUESTAS

ADMINISTRADOR

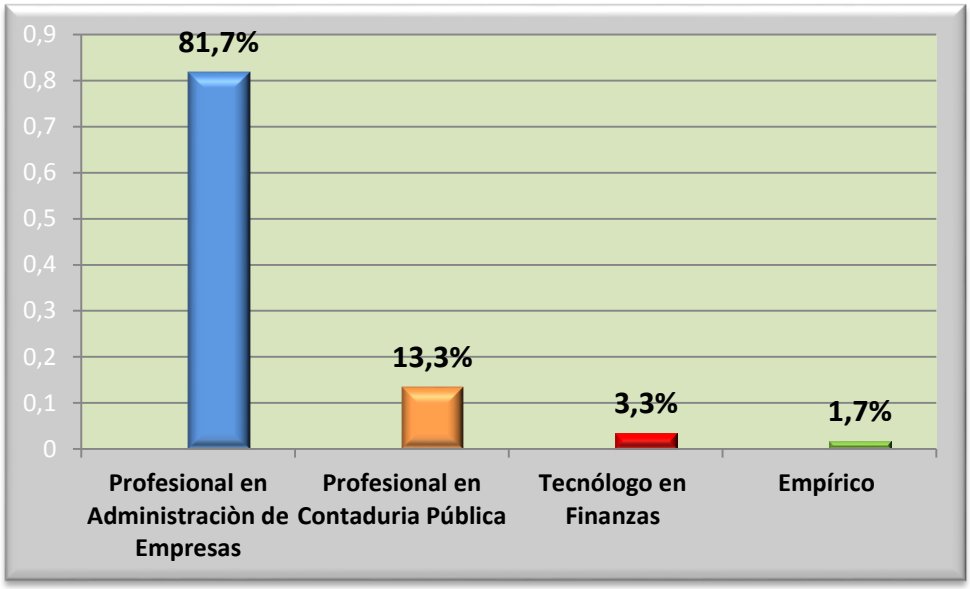
Grafica 1. Viviendas



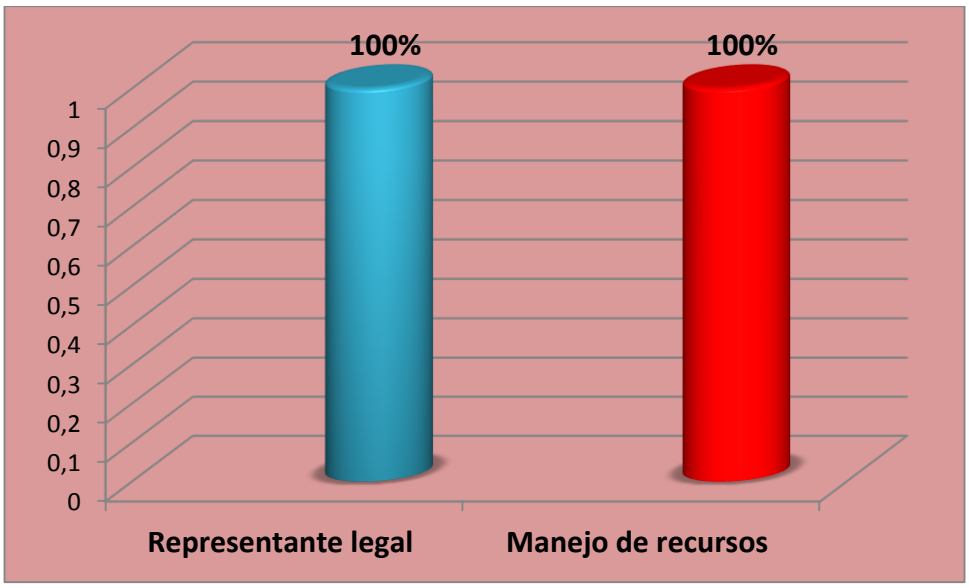
Grafica 2. Estrato



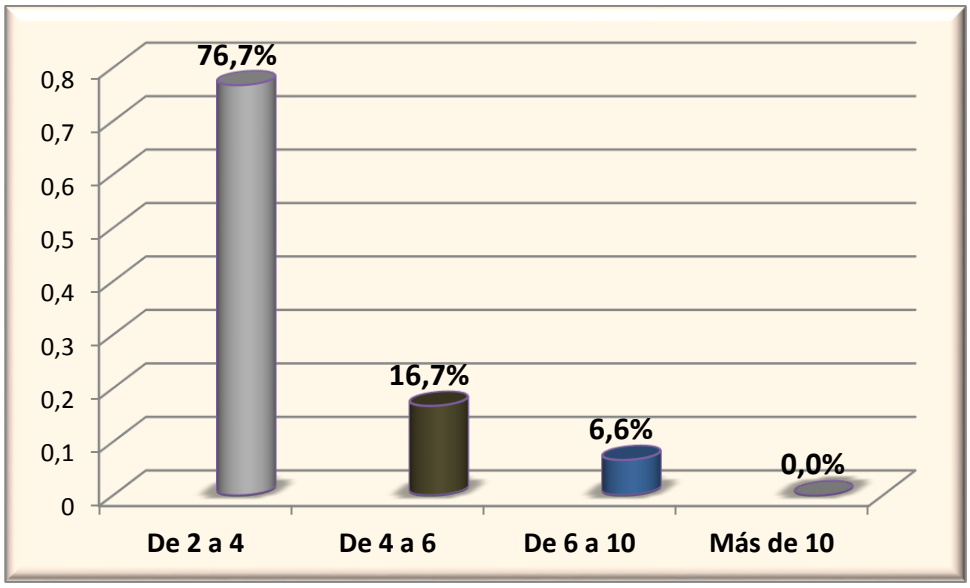
Grafica 3. Perfil profesional



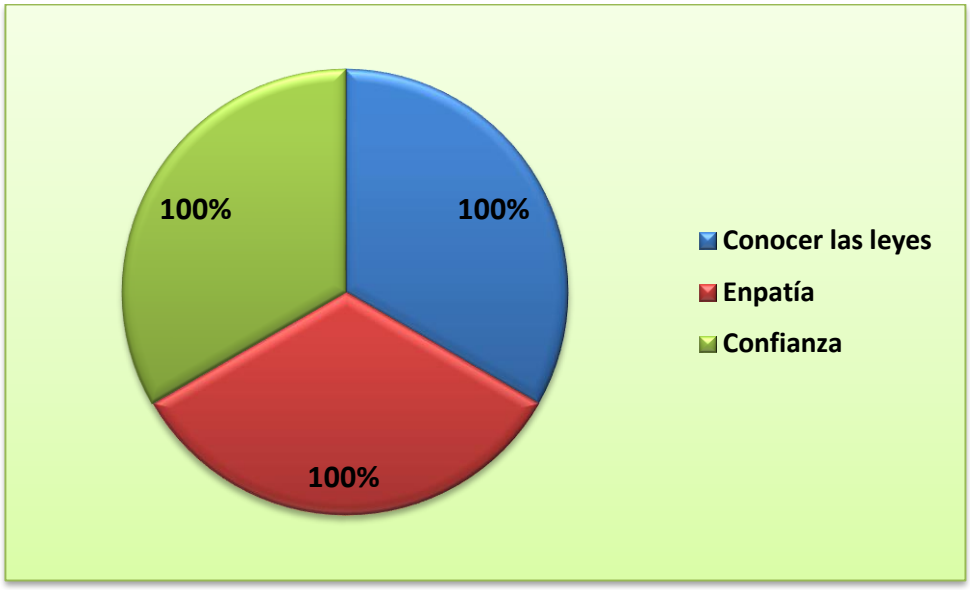
Grafica 4. Principales funciones



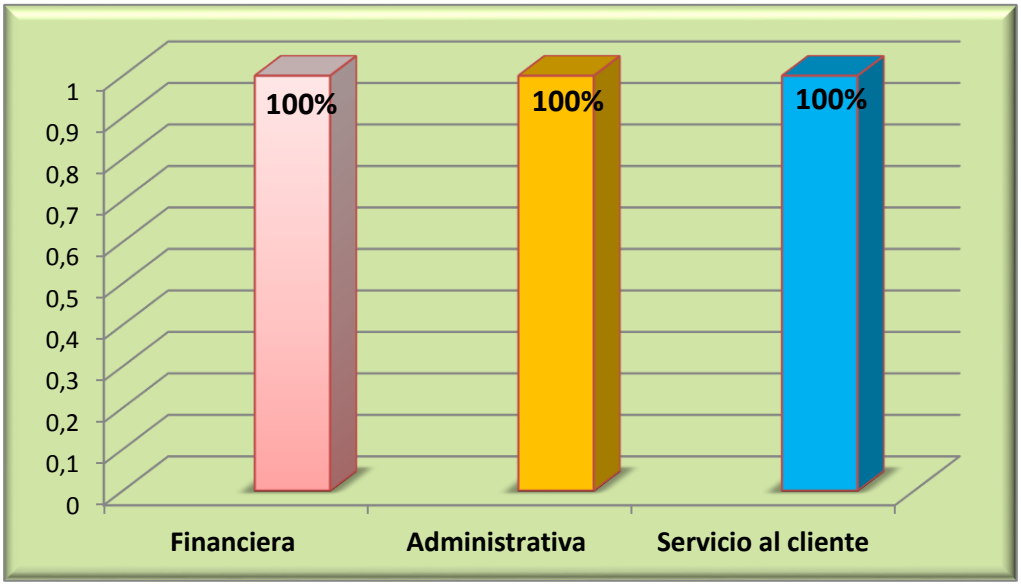
Grafica 5. Trabajadores



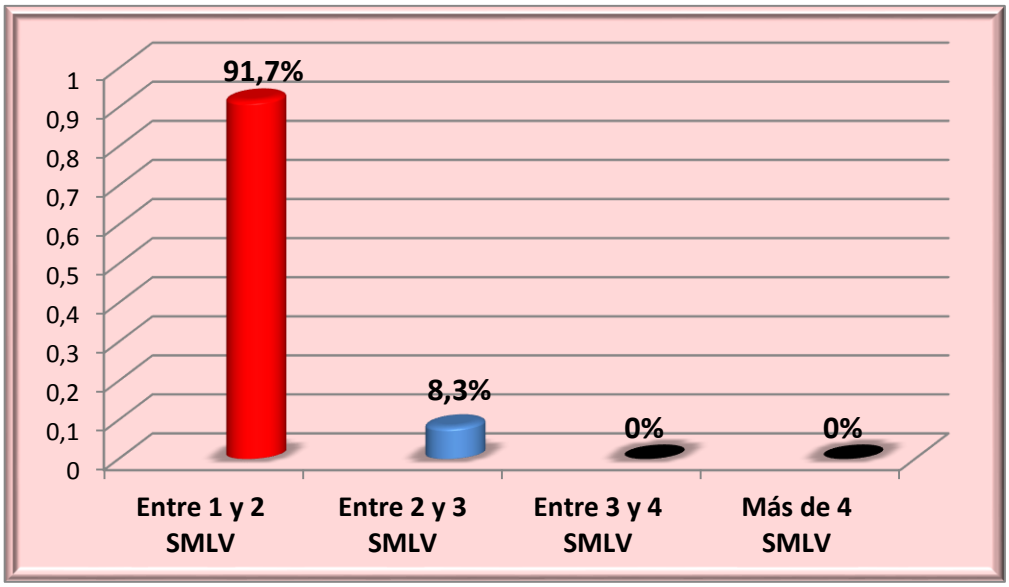
Grafica 6. Destrezas



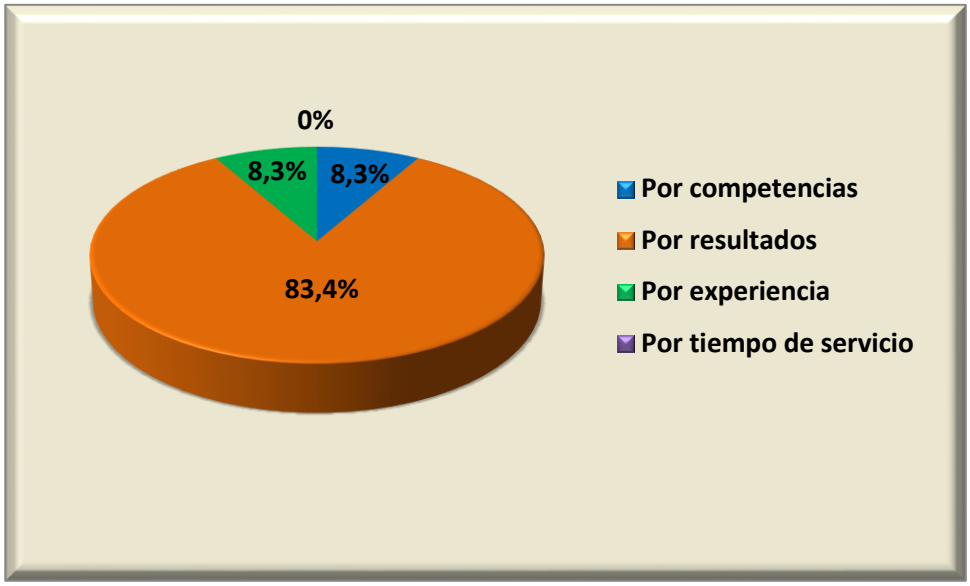
Grafica 7. Área de desempeño



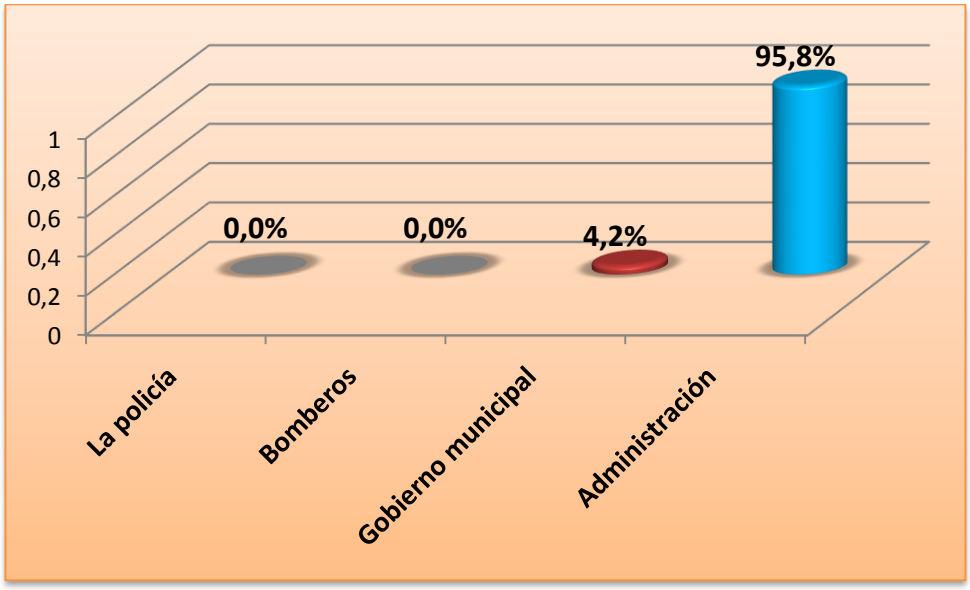
Grafica 8. Promedio salarial



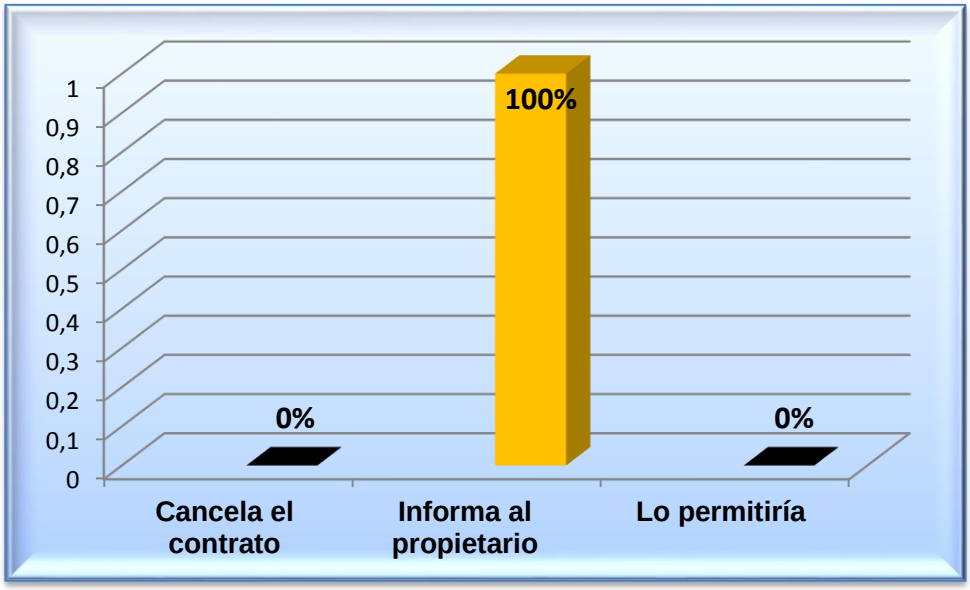
Grafica 9. Desempeño de Colaboradores



Grafica 10. Plan de emergencias



Grafica 11. Arrendamiento – Subarrendamiento



La caracterización de los administradores en la propiedad horizontal de la comuna 3 del municipio de Girardot, muestra que en su mayoría 81,7% son profesionales en administración de empresas, un 13,3% profesionales en contaduría pública, 3,3% tecnólogos en áreas financieras y solo 1,7% de los administradores son empíricos, dejando como evidencia la importancia del nivel académico de las personas para poder desarrollar cargos como estos, teniendo en cuenta que un 100% realizan funciones en cuanto a la representación legal de la propiedad y un gran conocimiento en el manejo de los recursos. A pesar que las personas a cargo de estos conjuntos son profesionales, se puede decir que el salario que devengan no supera los 3 SMLMV, como pago justo de acuerdo a su nivel de educación superior. Sin embargo, la experiencia con la que cuentan estas personas, es fundamental para garantizar su permanencia en el cargo con un salario fijo, que les permite tener un nivel y calidad de vida estable.

ADMINISTRADOR: Cualquier bien que se encuentre sujeto al régimen de propiedad horizontal debe cumplir con una serie de requisitos para que nazca a la vida jurídica y se pueda convertir en sujeto de derecho. Como toda persona jurídica requiere de una persona que se encuentre a la cabeza y quien ostente la calidad de representante legal, así pues, una vez nombrado, el administrador es quien entra a ser el representante legal del edificio o conjunto residencial. Es importante aclarar, que el administrador debe ser nombrado o bien por el Consejo

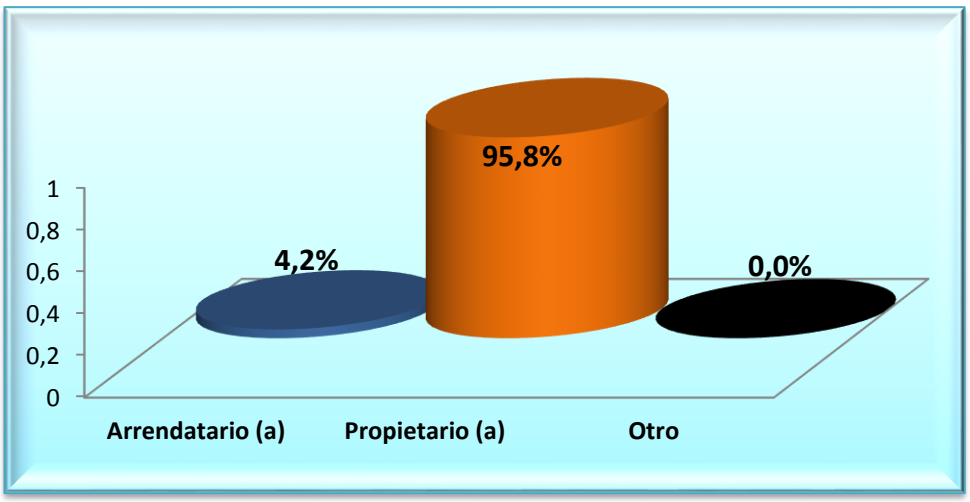
de Administración cuando este exista en la copropiedad o bien por la Asamblea de Propietarios en caso de no contemplar la existencia de un Consejo de Administración en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal. En todo caso, el administrador es la persona que por Ley debe velar por la existencia, seguridad y conservación de la copropiedad dando alcance y ejecutando las decisiones adoptadas por la Asamblea de Propietarios y cumpliendo las funciones establecidas en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001.

Lo cierto es que independiente del tipo de copropiedad (residencial, mixta o comercial) y del tipo de vinculación con esta; existe un factor común que es determinante y es que el administrador es el REPRESENTANTE LEGAL en toda copropiedad y por tanto es la cabeza y actúa en representación de esta.

La persona que desempeñe las funciones de administrador debe ser una persona idónea que cuente con la experiencia y conocimientos suficientes en lo que a Propiedad Horizontal se refiere, pues él quien está llamado a velar y proteger el patrimonio y los intereses de la copropiedad.[6]

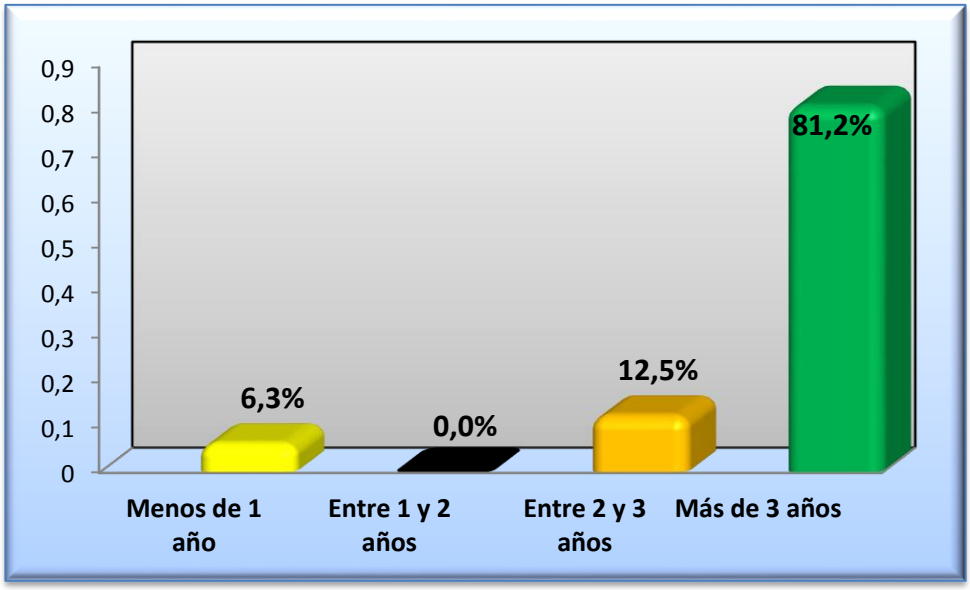
RESIDENTES

Grafica 12. Residente

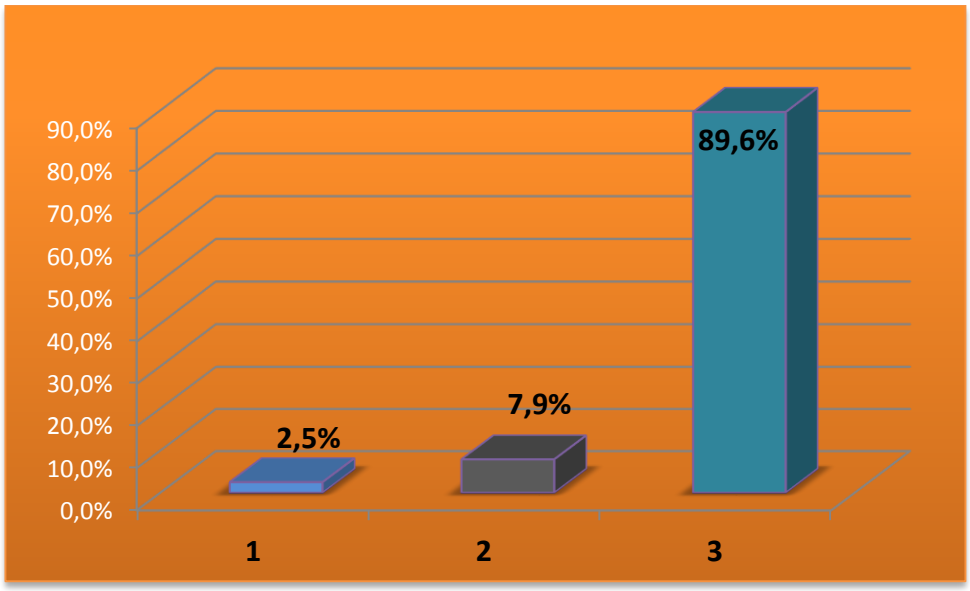


[6] La propiedad horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos, Guzmán Gomes, Andrés F. CISJUC 2015

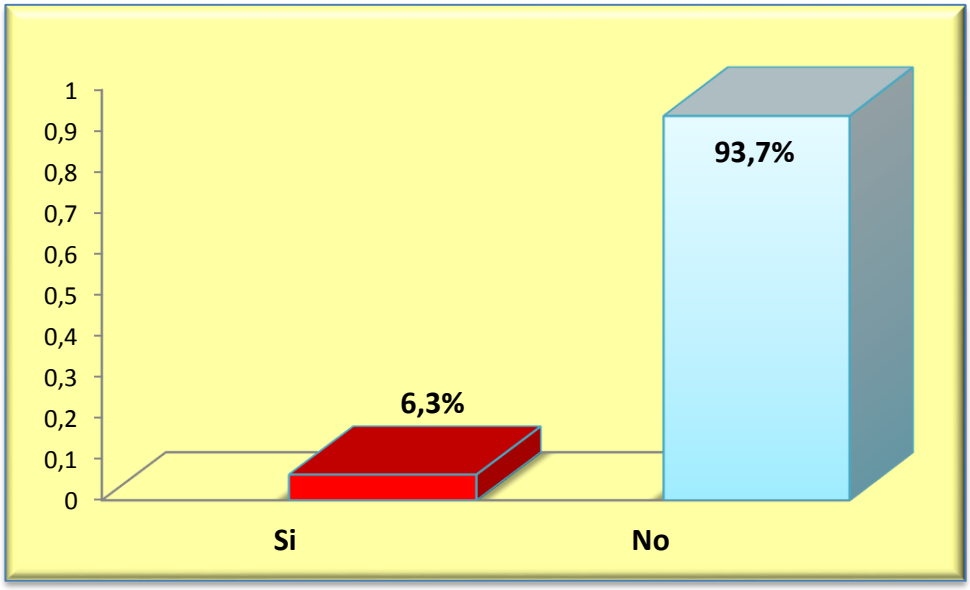
Grafica 13. Tiempo de residencia



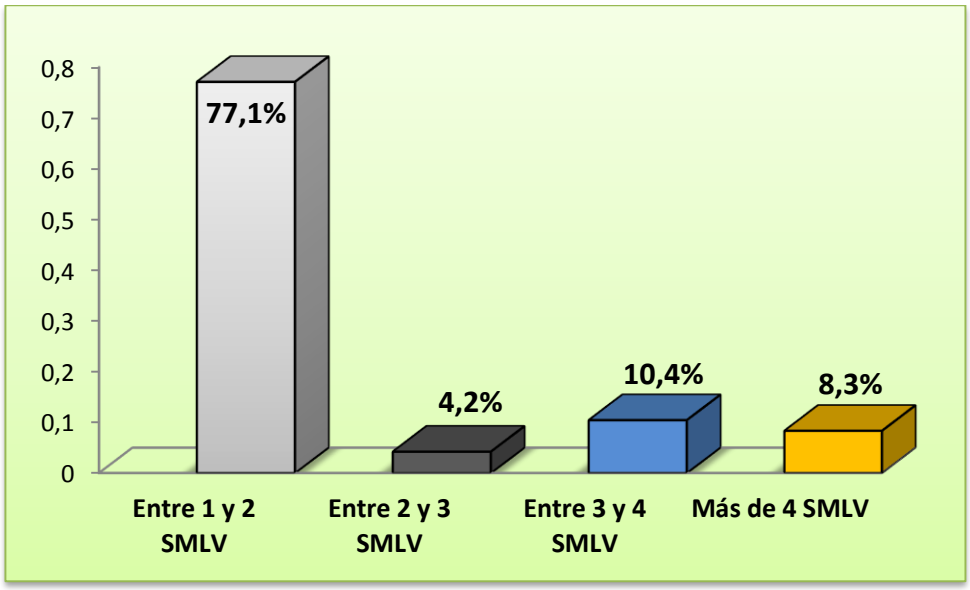
Grafica 14. Personas



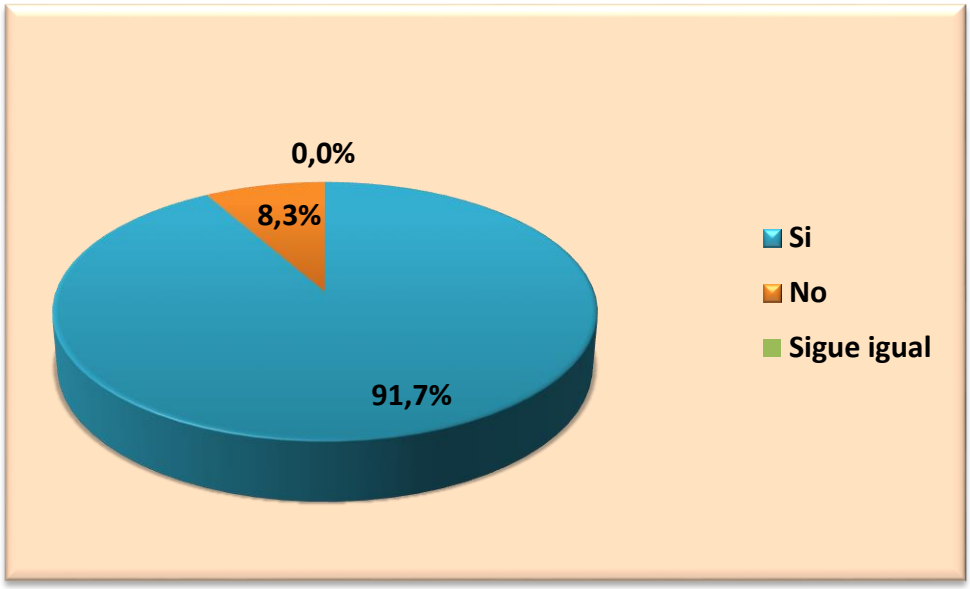
Grafica 15. Mejora económica



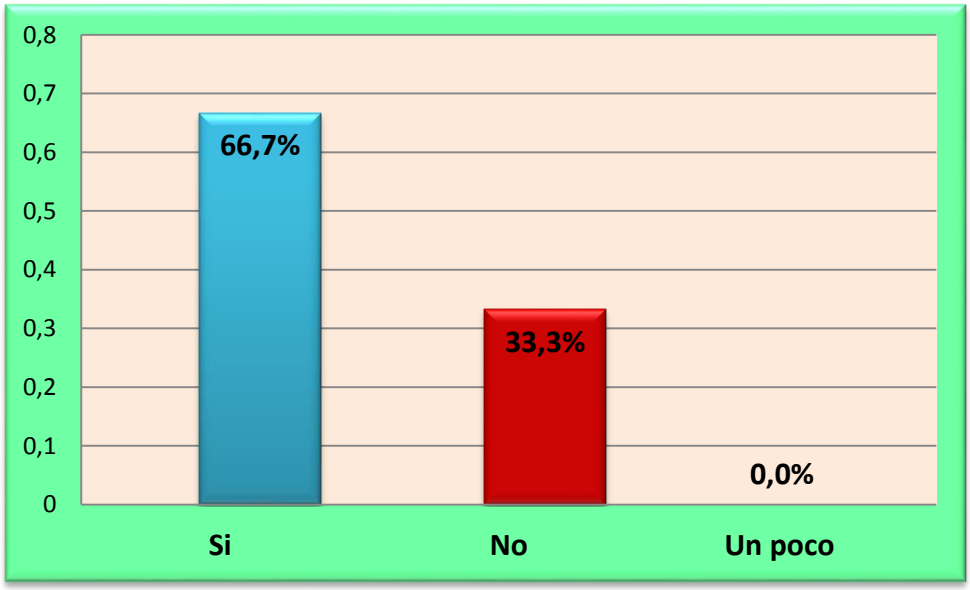
Grafica 16. Nivel de ingresos



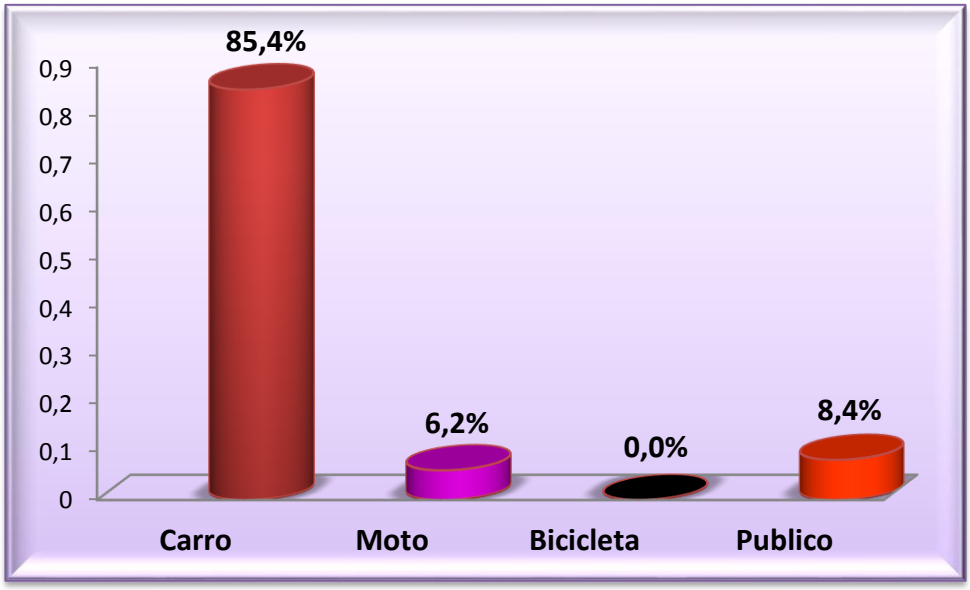
Grafica 17. Gastos



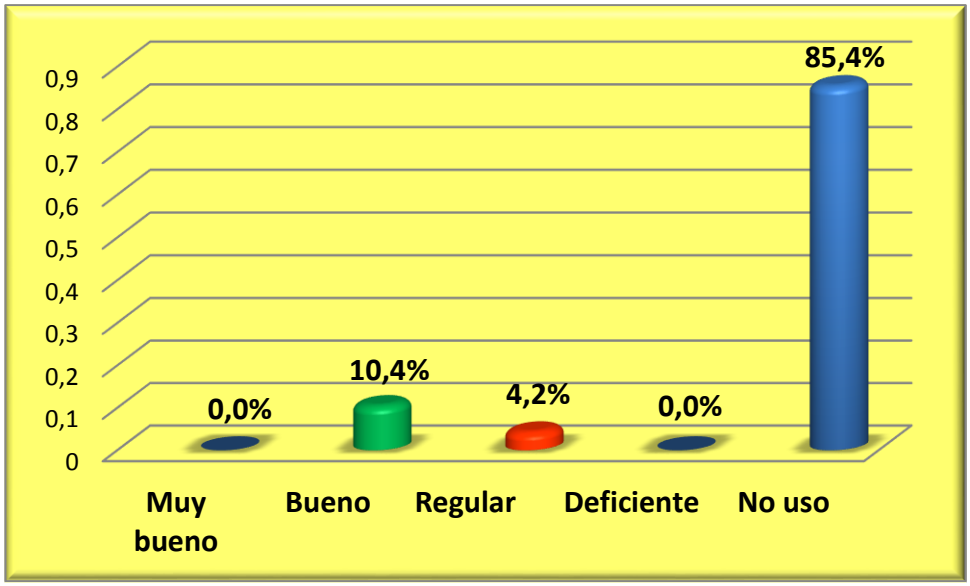
Grafica 18. Satisfacción con el entorno



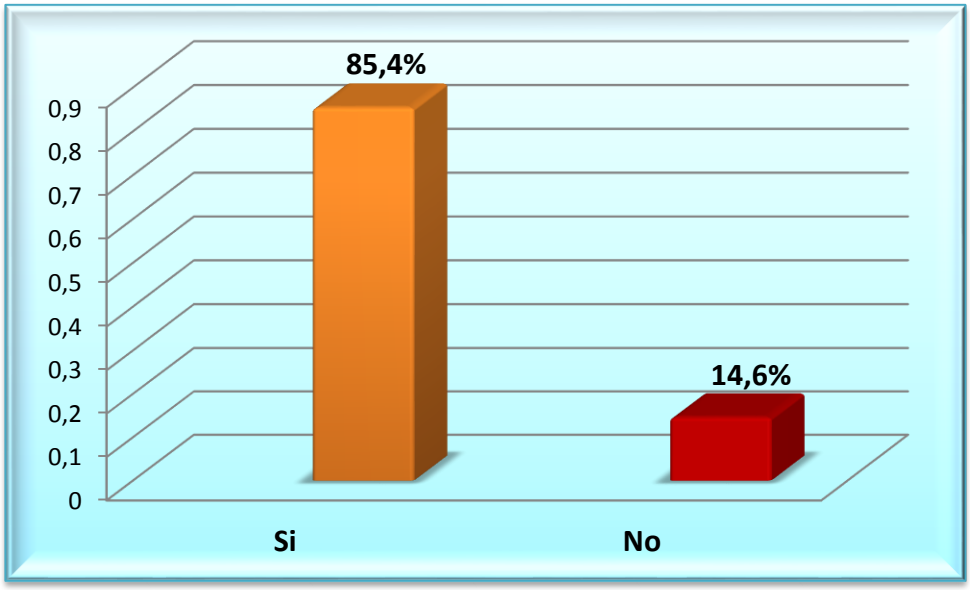
Grafica 19. Transporte



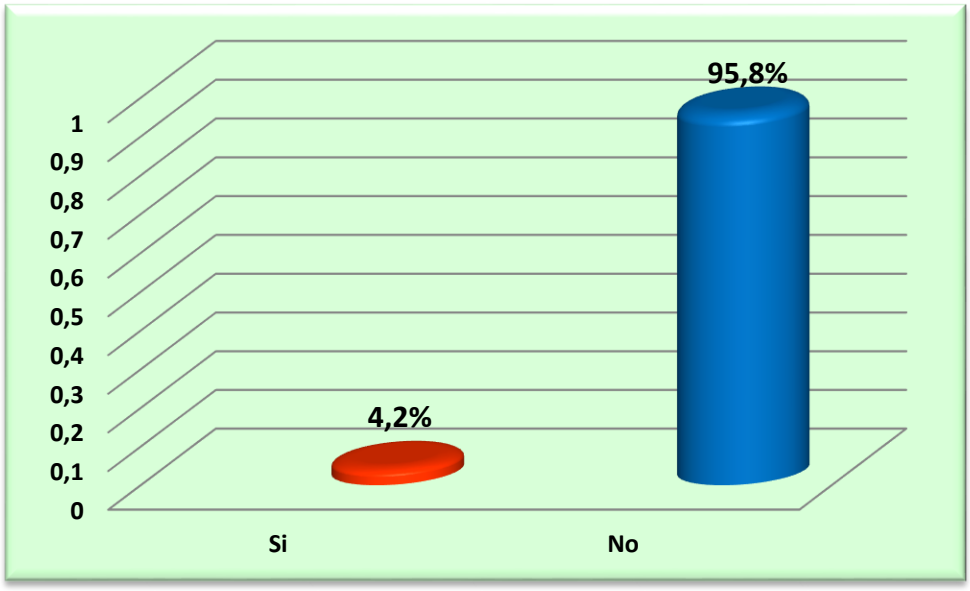
Grafica 20. Calificación del transporte



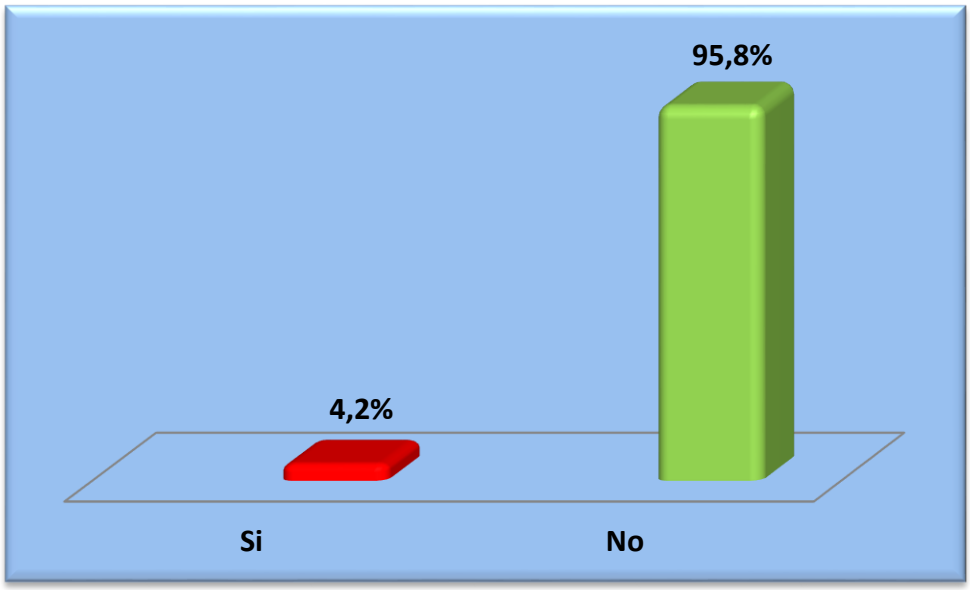
Grafica 21. Administración actual



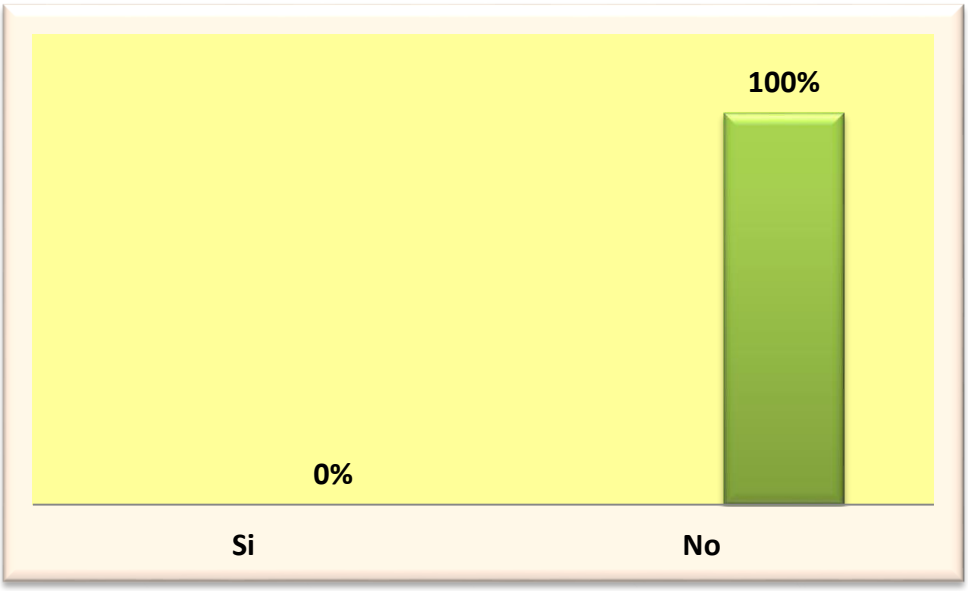
Grafica 22. Póliza de riesgo



Grafica 23. Pagos de administración



Grafica 24. Cambios frecuentes de administrador



Hallando diferentes características de los residentes en los conjuntos bajo el esquema de propiedad horizontal de la comuna 3, se puede observar que **95,8%**

de las personas son propietarios y el **4,2%** pagan arriendo. La favorabilidad económica de habitar en condóminos no es muy positiva, debido a que el **93,7%** de los residentes/propietarios consideran que no es de ayuda en el crecimiento económico para ellos y sus familias. Además, teniendo en cuenta que el ingreso de las personas que residen en dichos conjuntos, está en **77,1%** que ganan entre 1 y 2 SMLMV, y solo un **8,3%** superan más de 4 SMLMV. También se determina que **81,2%** de las personas encuestadas llevan más de 3 años viviendo en estos conjuntos; y que sus gastos al estar allí, han aumentado a diferencia de vivir en casas fuera del esquema de propiedad horizontal **(91,7%)**. No son pertinentes los cambios de administración con frecuencia en un **100%,** al igual opinan un **95,8%** consideran injusto el precio que pagan por la administración.

- GENERAR LA INFORMACIÓN NECESARIA PARA DESCRIBIR LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LOS RESIDENTES DE CONDOMINIOS Y EDIFICIOS BAJO EL ESQUEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

  Se realizó la recolección de información necesaria para dar respuesta acerca del perfil de los propietarios y/o residentes de los condominios, encontrando en ellos diferentes opiniones de acuerdo a las preguntas que se formularon en el instrumento implementado para su desarrollo.
  Más del 60 por ciento de los propietarios de casas en condominios o conjuntos residenciales de Girardot es población flotante, es decir, unas 30 mil personas, las cuales se suman a los 106.283 que tiene Girardot.
  Según informaciones de la oficina de catastro local, los dueños vienen sólo los fines de semana o, en muchos casos, las rentan en temporada de descanso.
  De esta invasión de obras no ha escapado ningún barrio de Girardot. En la zona oriental, sobre la carretera a Nariño (Cundinamarca), se levantan condominios cuyo costo por casa, con piscina, baños y tres habitaciones, alcanza los 145 millones de pesos.[7]

- ANALIZAR E IDENTIFICAR FACTORES QUE INFLUYEN EN EL CRECIMIENTO DE LOS CONDOMINIOS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT.

  Considerando la respuesta de las personas encuestadas, también se logró identificar los factores que influyen en el crecimiento de los condominios, como son: la seguridad, la cual es mayor en algunos puntos de la comuna 3 que en otros, la tranquilidad, ubicación y la posibilidad económica con la que cuentan para poder vivir en un conjunto o condominio. “Todas las peticiones serán analizadas junto al equipo de gobierno con el fin de comprometernos con proyectos claros y realizables para poder suplir las necesidades de los Girardoteños desde nuestro Plan de Desarrollo”, concluyó el alcalde César Fabián Villalba Acevedo[8].
  La razón por la cual ha ido en desarrollo la propiedad horizontal en la comuna 3, es el espacio territorial de este sector. Considerando el municipio como lugar de descanso, salud y segunda vivienda, la oferta ambiental del clima y la expansión de los servicios para la población que busca tranquilidad y ocio. En

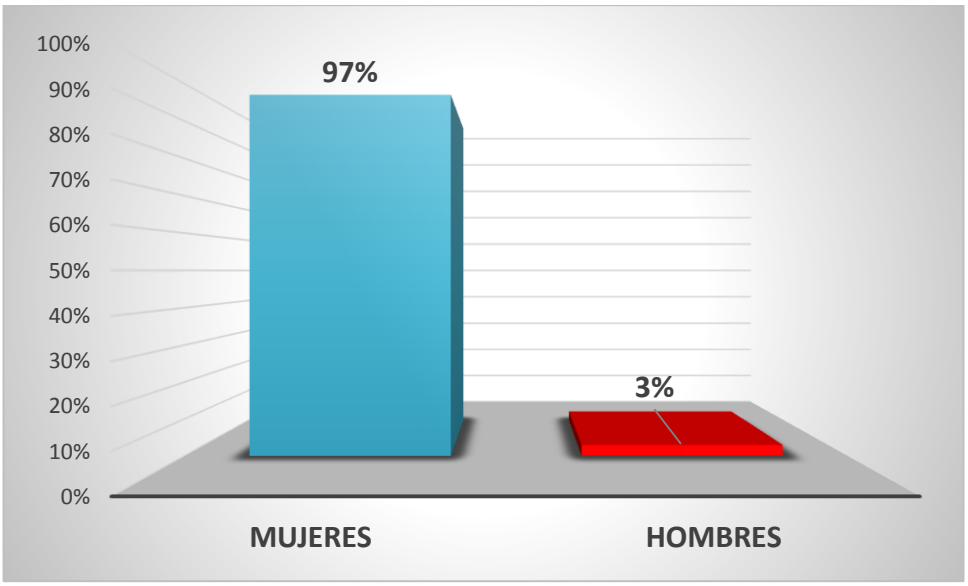
[7] http://www.eltiempo.com/archivo/documento
[8] http://girardot-cundinamarca.gov.co/NuestraAlcaldia/SaladePrensa/Paginas/Construccion-del-plan-de-desarrollo-de-Girardot-junto-a-los-habitantes-de-la-comuna-3.aspx

la dinámica de crecimiento del ingreso de la población de Bogotá y la región, la posibilidad de invertir en vivienda para recreación familiar se convierte en atractivo para las personas que tienen alguna capacidad de ahorro[9].

- DETERMINAR Y ANALIZAR EL PERFIL DE LAS PERSONAS QUE ADMINISTRAN CONDOMINIOS Y EDIFICIOS BAJO EL ESQUEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

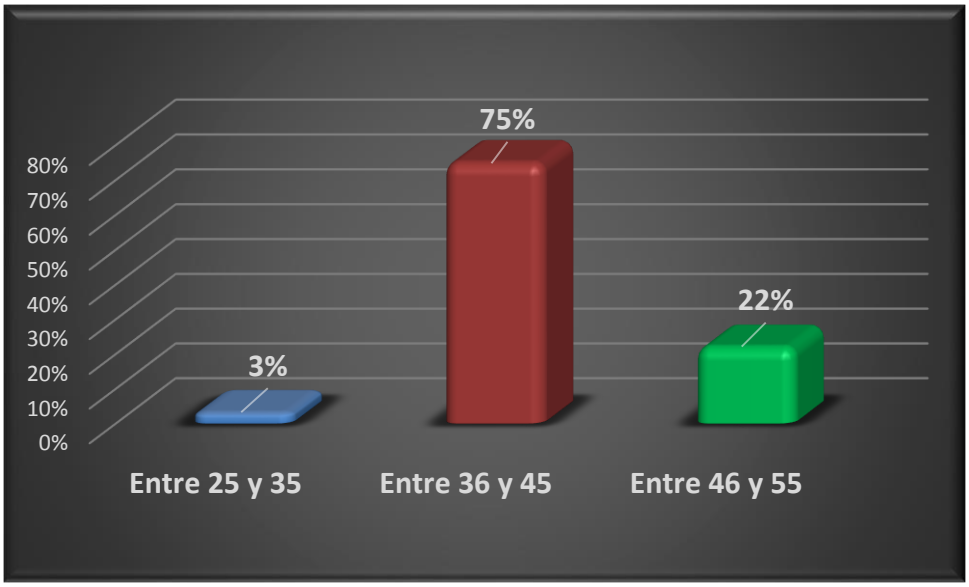
  Se determinó que los administradores de los conjuntos residenciales, en su gran mayoría son profesionales en Administración de Empresas, con una particularidad de que son más mujeres que hombres en este rol. Al igual se establece que estas personas no cuentan con un horario de trabajo fijo, y no todo el tiempo se encuentran presentes en los condominios, por esta razón, el sueldo de los administradores oscila entre 1 y 2 SMLMV, donde algunos de ellos administran uno o más conjuntos residenciales.

Grafica 25. Administradores



[9] http://cdim.esap.edu.co/BancoMedios/DocumentosPDF/potplan de ordenamiento territorial - Girardot – Cundinamarca - 2000.pdf pág. 7

Grafica 26. Edad



10. IMPACTO SOCIAL, ECONOMICO Y AMBIENTAL

Debemos tener en cuenta que, en los condominios, edificios o conjuntos del municipio de Girardot, muchas de las personas no residen en ellos, estas viviendas son utilizadas como veraneo o descanso en las diferentes temporadas del año.

Como estas viviendas son utilizadas solo en temporadas especiales, los propietarios viajan no sólo con su núcleo familiar, sino también con amigos que vienen de otras regiones, bien sea del país o del exterior, es cuando se observa que convergen diferentes culturas.

La industria de la construcción ha tenido alta influencia en el desarrollo de las naciones, tanto en sus estructuras económicas como en el bienestar de la comunidad. Sin embargo, inherente a sus acciones y a su actividad económica, dicha industria se encuentra continuamente en interacción con el medio ambiente teniendo como prioridad el respeto y la conservación del mismo.[10]

La gestión ambiental tiene como objetivo dar tratamiento a los impactos o cambios, ya sean adversos o beneficiosos, derivados de las diferentes prácticas en las distintas etapas del desarrollo de una construcción (ISO 14001, 2004). En este contexto se resaltan los aspectos del medio humano y natural y sus interacciones con los proyectos de construcción.

Ambientalmente, cuando se construyen estas viviendas se experimenta que en los sitios, la vegetación actual ofrece condiciones que favorecen el refugio de la fauna silvestre y éstas se ven afectadas. Sin embargo, al establecerse el plan de revegetación interna del proyecto, se considera que las porciones destinadas para las zonas verdes y de protección, podrían funcionar como sitios de refugio, sostén y alimento de la fauna, especialmente las aves.

[10] Redacción 360° en concreto

11. CONCLUSIONES

La visión probablemente podría formularse así: “La unidad multifamiliar, condominio o copropiedad –propiedad horizontal- buscará prolongar y ampliar hacia el futuro los productos y servicios que ofrece a sus clientes externos y la satisfacción de sus clientes internos para garantizarles la conservación de las condiciones que actualmente gozan. Así estará cumpliendo con su misión social de hacer habitantes felices”[11]. Esta visión estratégica implementa la misión sugiriendo a los condóminos y empleados estabilidad y mejoramiento de las cualidades que posee la unidad hacia el mañana.

De acuerdo a lo hallado en la caracterización de este trabajo, deja como resultado información acerca de las posibilidades económicas que tienen los residentes para soportar los gastos que se generan al vivir en un condominio. Sin embargo, se toma como evidencia que en su mayoría las personas encuestadas solo ganan entre 1 y 2 SMLMV, lo que genera gastos mayores para ellos, pero con la satisfacción de tener una mejor calidad de vida, siendo parte de un nuevo estilo de convivencia.

En cuanto a los administrativos, se concluye, que estas personas son profesionalmente tituladas, con una trayectoria que les permite ser los conductores responsables de la representación legal de estos condominios. No obstante, siendo competitivos y profesionales no son adecuadamente remunerados, esto no quiere decir que de igual manera, puedan suplir sus necesidades con el salario que devengan mensualmente, ya que algunos de ellos, administran más de un conjunto en el municipio de Girardot.

La construcción ha sido uno de los que mayor incremento ha presentado en los últimos años, debido en gran parte al auge de la propiedad horizontal.

Esta es hoy, un mecanismo para dar solución a problemas de vivienda a gran cantidad de personas en Colombia, una forma de agrupar que responde a las necesidades de los tiempos modernos ya que facilita el modo de vida de personas que, bajo un mismo sistema, reciben varios beneficios como recreación, comodidad y seguridad entre otros; esto es lo que se puede encontrar en los condominios, conjuntos cerrados y edificios de apartamentos en la comuna 3 del municipio de Girardot Cundinamarca.

---

[11] revistas.unal.edu.co/index.php/innovar/article/viewFile/19308/20260

12. RECOMENDACIONES

Las recomendaciones que se pueden hacer después de observar el desarrollo del trabajo, en cuanto a los residentes, por ser una de las partes interesadas dentro de la formación de la propiedad horizontal, sería, hacer un eficiente uso de los recursos hídricos y de la energía, disminuir la generación de residuos sólidos no aprovechables y peligrosos, asegurar la solides financiera del conjunto y los recursos para que la gestión del administrador sea más sostenible. Aportar a mejorar la calidad de vida de los colaboradores que prestan sus servicios a la unidad residencial[12].

Antes de adquirir una vivienda sometida al régimen de propiedad horizontal, el nuevo residente debe preguntarse si es capaz de vivir en comunidad y respetar los derechos de los demás. Eso, que parece muy sencillo, se le puede convertir en un lío de nunca acabar.

Lo cierto es que la propiedad horizontal es un sistema jurídico de convivencia que requiere para su operatividad la participación efectiva de las personas que integran la comunidad de cada edificio[13].

Los residentes de los conjuntos y condominios deben conocer y entender el reglamento interno de la copropiedad, ya que se comprobó que muchas personas lo desconocen. La ley 675 del 2001, más conocida como Ley de Propiedad Horizontal, es desarrollada dentro de una obligante observancia y aplicación de normas de convivencia pacífica, que permitan el desarrollo integral de las personas que residen en inmuebles sometidos al régimen.

En cuanto a la parte administrativa, los objetivos se deben aterrizar, por ejemplo, a la reducción del costo de la cuota administrativa a cierto plazo, a mejorar radicalmente la calidad de los servicios que se prestan y a incorporar nuevos y variados; a facilitar una estructura flexible y de fácil acceso a los clientes con elevados niveles de eficiencia o a garantizar mejores perspectivas de satisfacción interna y externa. Todo depende de los lineamientos de la gerencia y de los principios rectores del consejo de administración en representación de la asamblea general de la propiedad. Al igual se debe tener en cuenta una opción de personal delegado, en caso de ausencia del administrador, que tenga la facultad de dar soluciones a posibles e inesperados inconvenientes.

---

[12] NTS-TS-002 Para alojamiento y turismo sostenible, Colsubsidio

[13] PROPIEDAD HORIZONTAL. LA VIDA EN COMUNIDAD, El Tiempo

Esto significa que la administración les proporcione servicios eficaces (mantenimiento, reparaciones, aseo, seguridad, etc.), cuotas razonables y comodidades de pago por parte de la administración a los residentes, servicios complementarios para los conjuntos que lo ofrezcan (comerciales, deportivos, etc.) a bajo precio, valorización y facilidades para un vivir mejor (conservación del medio ambiente, parques para recreación, seguridad de los niños, por ejemplo). También puede incluir, acertadamente, la búsqueda de la satisfacción de los copropietarios de la propiedad horizontal[14].

[14] Propiedad horizontal en Colombia, Dora Castaño, Universidad Militar Nueva Granada

PANORAMICA SATELITAL COMUNA 3

FIGURA

24. Inicio Comuna 3 carrera 24

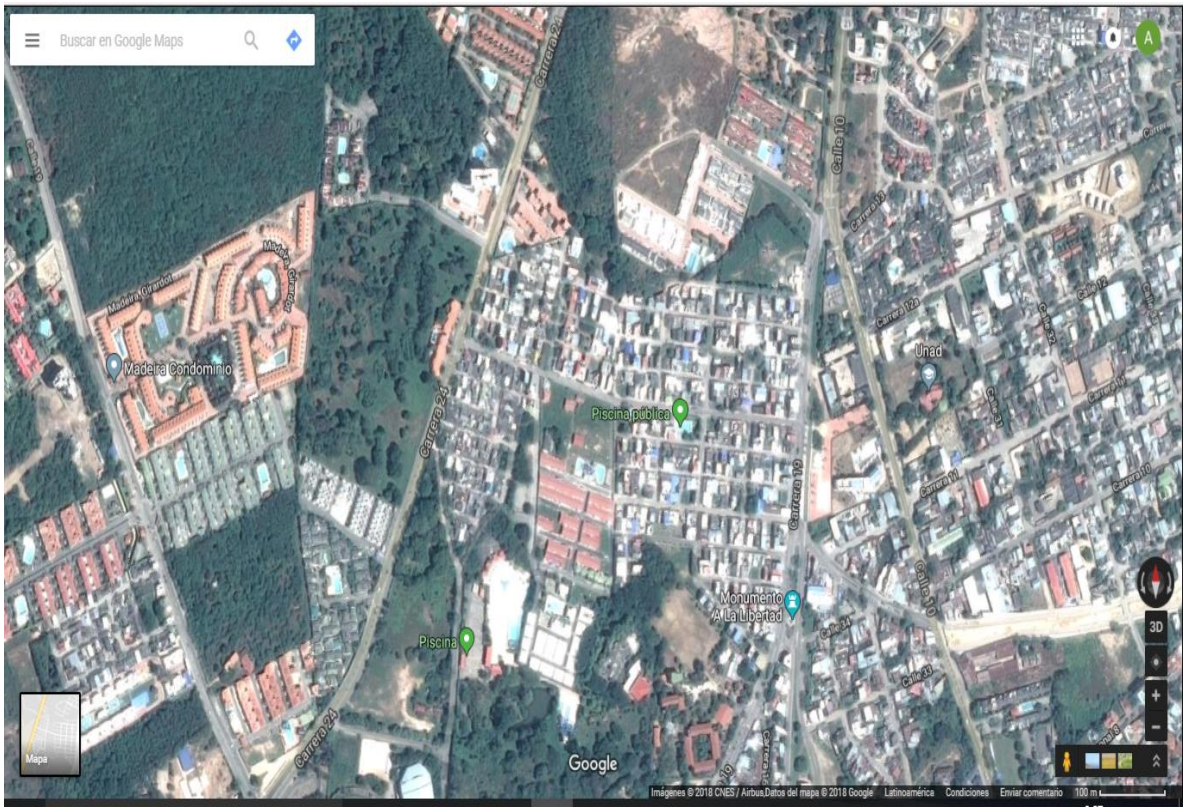


Figura 25. Condominios vía al arbolito

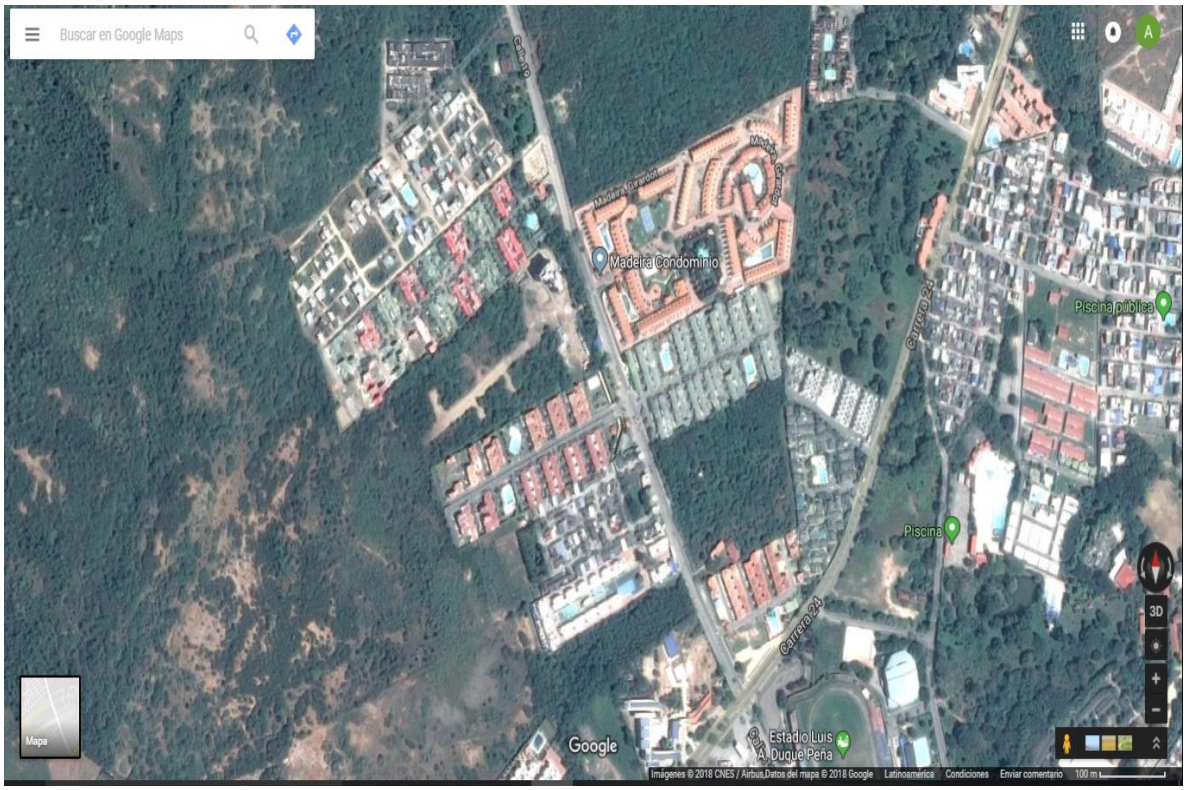


Figura 26. Comuna 3 vía Nariño

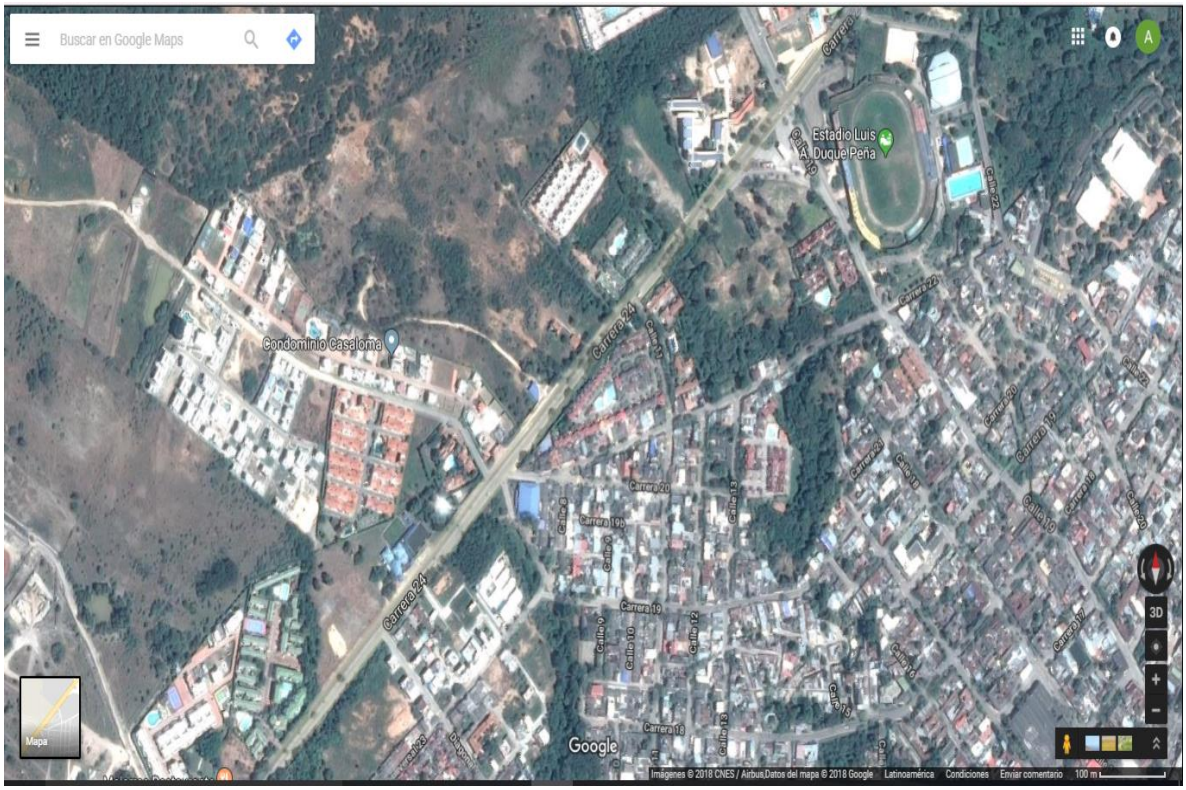


Figura 27. Pozo Azul .

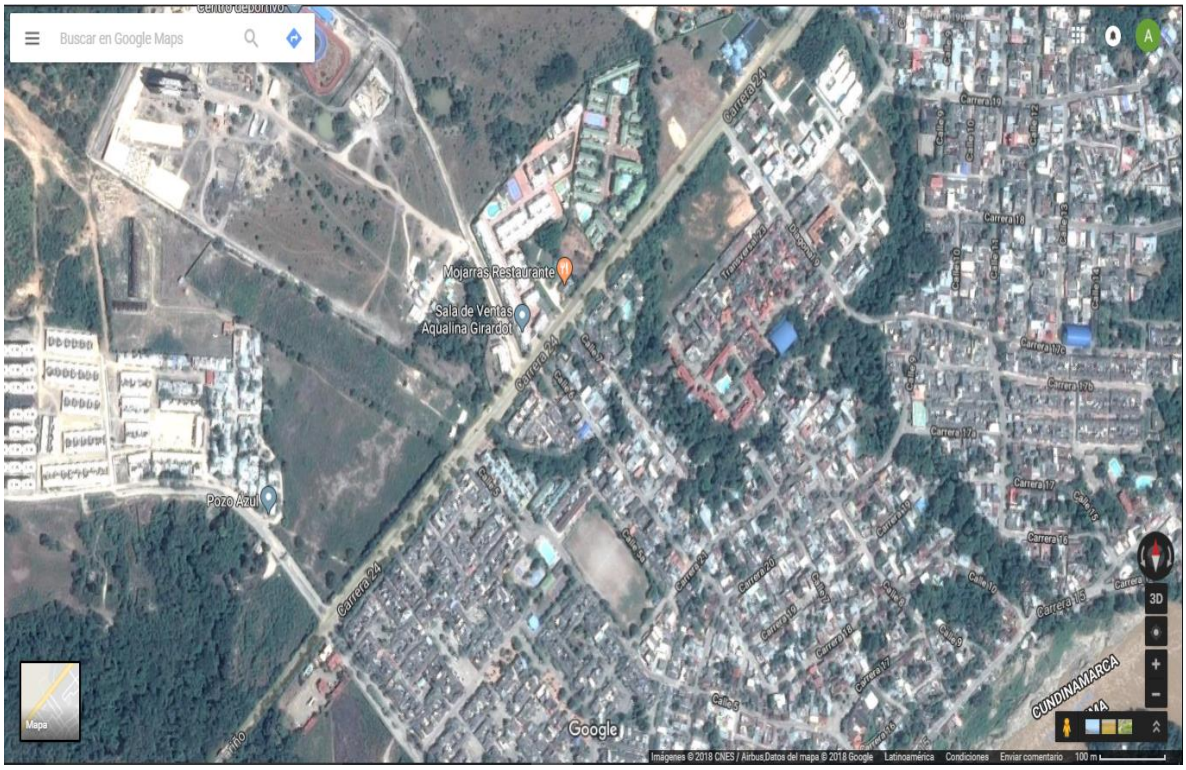


Figura 28. Condominios calle 19

BIBLIOGRAFÍA

- Tesis de grado Arturo Correa Garcés, Pontificia Universidad Javeriana.
- Plan de Competitividad de Girardot 2007 – 2019.
- Plan de Ordenamiento Territorial de Girardot
- Propiedad horizontal en Colombia, Dora Castaño, Universidad Militar Nueva Granada.
- Martínez Andrés. La propiedad horizontal y su administración, Ediciones de la profesional Ltda., Bogotá D.C. 2004.
- revistas.unal.edu.co/index.php/innovar/article/viewFile/19308/20260
- http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere5
- http://www.eltiempo.com/archivo/documento
- Google maps comuna tres Girardot

ANEXOS

Anexo 1. Encuesta administradores

ENCUESTA ADMINISTRADORES

Apreciado señor (a) somos estudiantes de la Universidad de Cundinamarca Seccional Girardot, estamos realizando una encuesta acerca de La Caracterización de la Propiedad Horizontal de la comuna 3 del municipio de Girardot. Los datos obtenidos serán de uso académico, con el fin de desarrollar el proyecto de grado.

Conjunto habitacional _____

Hombre ____ Mujer ____ Edad ____ Profesión _____

1. De esta vivienda es usted:
   Arrendatario (a) ____

   Propietario (a) ____

   Otro ____

2. ¿Cuánto tiempo ha vivido en el condominio?
   Menos de 1 año ____

   Entre 1 y 2 años ____

   Entre 2 y 3 años ____

   Más de 3 años ____

3. ¿Cuál es el número de personas que ocupan la vivienda?
   _____

4. ¿Cree que el condominio en el que vive ha ayudado a su mejora económica o al de su familia?
   Si ___

   No ___

5. ¿Cuál es el ingreso mensual de su unidad familiar?
   Entre 1 y 2 SMLV ____

Entre 2 y 3 SMLV ____

Entre 3 y 4 SMLV ____

Más de 4 SMLV ____

6. ¿Al mudarse a este condominio sus gastos de servicios básicos (agua, luz, gas, internet, etc.) han aumentado?
   Si ___

   No ___

   Sigue igual ___

7. ¿se siente usted y su familia satisfecha con el barrio y el entorno donde vive?
   Si ___

   No ___

   Un poco ___

8. ¿Qué medio de transporte utiliza?
   Carro ___

   Moto ___

   Bicicleta ___

   Publico ___

9. ¿Cómo calificaría el servicio de transporte público del sector?
   Muy bueno ____

   Bueno ____

   Regular ____

   Deficiente ____

   No uso ____

10. ¿Está usted satisfecho (a) con el servicio de administración recibido por su actual administrador?
    Si ___

No ___

Por que _____

11. ¿Tiene usted conocimiento que su vivienda posee alguna póliza o seguro contra todo riesgo?
    Si ___

    No ___

12. ¿El precio que paga por su cuota de administración es justo?
    Sí ____ No____

13. ¿Considera pertinente los cambios administrativos con frecuencia en su co-propiedad?
    Si ___

    No ___

Muchas gracias por el tiempo dedicado.

Anexo 2. Encuesta residentes

ENCUESTA RESIDENTES

La presente encuesta se realiza con la finalidad de obtener información acerca de La Caracterización Socio Económica de la Propiedad Horizontal del municipio de Girardot. Los datos obtenidos serán de uso académico, con el fin de desarrollar el proyecto de grado.

1. ¿Cuántas unidades de vivienda tiene la copropiedad?
   _____

2. ¿Qué estrato es el Condominio?
   _____

3. Usted como administrador de este condominio es:
   Profesional y en qué área _____

   Tecnólogo y en qué área _____

   Técnico y en qué área _____

   Empírico _____

4. ¿Qué funciones realiza como administrador en el condominio?
   _____
   _____
   _____

5. ¿Cuántas personas laboran en el condominio?
   De 2 a 4 ____

   De 4 a 6 ____

   De 6 a 10 ____

   Más de 10 ____

6. ¿Que lo hace ser un buen profesional en la administración de este condominio?

_____

_____

7. ¿En qué área se desempeña mejor?, ¿Por qué?
_____
_____

8. ¿Cuál es el salario promedio que devenga como administrador de esta propiedad horizontal?
   Entre 1 y 2 SMLV ___

   Entre 2 y 3 SMLV ___

   Entre 3 y 4 SMLV ___

   Más de 4 SMLV ___

9. ¿Cómo evalúa el desempeño de sus trabajadores?
   Por competencias ___

   Por resultados ___

   Por experiencia ___

   Por tiempo de servicio ___

10. ¿Quién fiscaliza que en su condominio se cumpla con la obligación de tener un plan de emergencia ante siniestros?
    La policía ___

    Bomberos ___

    Gobierno municipal ___

    Administración ___

11. ¿Qué hace usted como administrador cuando el propietario del inmueble arriendan y estos a su vez subarriendan?
    Cancela el contrato ___

    Informa al propietario ___

    Lo permitiría ___

Muchas gracias por su tiempo.