

TÍTULO: INCIDENCIA DEL CÍRCULO INMOBILIARIO EN LA CONFIGURACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INCIDENCIA DEL CÍRCULO INMOBILIARIO EN LA CONFIGURACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EVER GONZALO MARINE RODRIGUEZ



Escuela Superior de Administración Pública

Administración Pública Territorial

Facultad de Pregrado

Ibagué

2025

TÍTULO: INCIDENCIA DEL CÍRCULO INMOBILIARIO EN LA CONFIGURACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INCIDENCIA DEL CÍRCULO INMOBILIARIO EN LA CONFIGURACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EVER GONZALO MARINE RODRIGUEZ

Trabajo de monografía para optar al título de Administrador Público

Asesor temático:

Escuela Superior de Administración Pública

Administración Pública Territorial

Facultad de Pregrado

Ibagué

TÍTULO: INCIDENCIA DEL CÍRCULO INMOBILIARIO EN LA CONFIGURACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

2025

Dedicatoria

TÍTULO: INCIDENCIA DEL CÍRCULO INMOBILIARIO EN LA CONFIGURACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Agradecimientos

TÍTULO: INCIDENCIA DEL CÍRCULO INMOBILIARIO EN LA CONFIGURACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Carta Aprobatoria

Firma del jurado

CONTENIDO

Presentación.....	iError!
Marcador no definido.	
1. Introducción.....	iError!
Marcador no definido.	
1.1 Planteamiento del problema.....	iError! Marcador no definido.
1.1.1 Descripción de la situación problemática	
1.1.2 Formulación del Problema	
1.2 Antecedentes de la Situación Problema	
1.3 Justificación	
2. Marcos Referenciales	
iError! Marcador no definido.	
2.1 Marco Teórico	
2.2 Marco Conceptual	
2.3 Marco Normativo	
iError! Marcador no definido.	
2.4 Marco Temporal	
3. Objetivos	
3.1 General	
3.2 Específicos	
4. Alcance de la Monografía	
5. Pertinencia del tema frente a la problemática de la administración pública	
6. Aspectos Metodológicos	
6.1 Técnicas e Instrumentos	
6.2 Población, Muestra, y Tipo de Muestreo	
6.3 Consideraciones Éticas de la Monografía	
7. Resultados de la Monografía	
8. Conclusiones	
9. Recomendaciones	
10. Glosario	
11. Referencias	

12. Anexos **iError! Marcador no definido.**

Lista de ilustraciones

Presentación

En el contexto de la **COP 16 realizada en Cali en 2024**, esta tesis descriptiva reflexiona sobre las tensiones y articulaciones entre el **ordenamiento territorial, el círculo inmobiliario y la propiedad horizontal**, en relación con la **función social y ecológica de la propiedad** consagrada en el artículo 58 de la Constitución Política. Se parte de la premisa, inspirada en el jurista **Léon Duguit**, de que la propiedad privada no constituye un derecho absoluto, sino una institución condicionada al cumplimiento de finalidades colectivas, en coherencia con los principios del **Estado Social de Derecho**.

El análisis reconoce que el **círculo inmobiliario**, entendido como la dinámica que integra suelo, construcción, financiamiento y mercado, incide directamente en los procesos de urbanización y en la configuración del territorio. Dicho círculo, al orientarse principalmente por lógicas de acumulación económica, tiende a generar desequilibrios sociales y ambientales que ponen a prueba la capacidad de los municipios para garantizar un **ordenamiento territorial justo, equitativo y sostenible**.

En este escenario, la **propiedad horizontal** emerge como un **espacio organizativo comunitario** que combina el uso individual de bienes privados con la gestión colectiva de áreas comunes. Esta figura, más allá de su dimensión jurídica, puede comprenderse como un **modelo de asociación ciudadana sin ánimo de lucro**, capaz de potenciar la **participación democrática, la cohesión social** y la construcción de ciudadanía en el marco del territorio.

La tesis propone que las **administraciones municipales** reconozcan a las copropiedades como actores estratégicos dentro de los planes de ordenamiento territorial y en los programas de participación ciudadana. Para ello, resulta indispensable aplicar un **enfoque diferencial** que garantice la inclusión de poblaciones históricamente marginadas, como personas con discapacidad, adultos mayores, mujeres, comunidades étnicas y población LGBTIQ+.

De igual manera, se resalta la importancia de la **función ecológica de la propiedad** como principio ordenador, que implica responsabilidades compartidas frente a la protección ambiental, el derecho a un ambiente sano y el compromiso con el **desarrollo sostenible**. En este sentido, la **gestión comunitaria en propiedad horizontal** constituye una herramienta clave para equilibrar los intereses del círculo inmobiliario con las necesidades colectivas, fortaleciendo la **resiliencia territorial** y promoviendo una planificación urbana más inclusiva.

En conclusión, se plantea que la **propiedad horizontal** debe ser reconocida no solo como una forma de tenencia y convivencia, sino como un verdadero **instrumento de gestión social del territorio**, donde confluyen la **participación ciudadana, la justicia ambiental y el interés general**. Solo a partir de esta visión integrada será posible armonizar las dinámicas del círculo inmobiliario con un ordenamiento territorial que garantice **equidad, sostenibilidad y calidad de vida para las comunidades urbanas**.

1. Introducción

La configuración del territorio urbano en Colombia está profundamente influenciada por el **círculo inmobiliario**, entendido como el entramado de relaciones entre el suelo, la construcción, el financiamiento y el mercado de la vivienda. Este círculo, al orientar gran parte de la dinámica urbana, no solo transforma el paisaje físico de las ciudades, sino que también incide en la organización social, la gestión comunitaria y las formas de convivencia en los conjuntos residenciales.

En este contexto, el **ordenamiento territorial** se convierte en un instrumento fundamental para equilibrar los intereses económicos del sector inmobiliario con las necesidades colectivas de las comunidades. La propiedad horizontal, como forma de organización y gestión de espacios residenciales, aparece entonces en una doble dimensión: por un lado, como resultado de la expansión inmobiliaria, y por otro, como un escenario clave para el ejercicio de la **participación ciudadana**, la construcción de tejido social y la garantía de derechos fundamentales.

El presente trabajo parte de la premisa de que las copropiedades no pueden entenderse únicamente como figuras jurídicas de administración privada, sino como **organizaciones sociales sin ánimo de lucro**, cuya gestión se articula con los retos del desarrollo urbano y del ordenamiento territorial. Así, el fortalecimiento de la convivencia, la organización social y los procesos de liderazgo en la propiedad horizontal exige reconocer la incidencia del círculo inmobiliario en la configuración del territorio, al tiempo que se promueve la articulación con las políticas públicas locales, el enfoque territorial y diferencial, y la inclusión efectiva de los residentes como **sujetos de derecho**.

De esta manera, la reflexión sobre la propiedad horizontal trasciende la dimensión normativa y administrativa, para situarse en el centro de un debate más amplio que vincula la **función social y ecológica de la propiedad**, el **derecho a la ciudad** y la necesidad de construir territorios más justos, sostenibles e inclusivos.

1.1 Planteamiento del problema

La gestión de la propiedad horizontal en Colombia enfrenta serias limitaciones derivadas de la **falta de coordinación institucional** entre el Gobierno, las entidades privadas especializadas y las organizaciones comunitarias que hacen parte de las copropiedades. Esta desarticulación impide que los distintos actores actúen de manera conjunta como **oferentes y garantes** en la atención de las demandas y necesidades de los residentes, lo que debilita la capacidad de respuesta frente a los retos sociales, ambientales y urbanos que atraviesan estos espacios de vivienda colectiva.

1.1.1 Descripción de la situación problemática

Las distintas situaciones conflictivas de orden público en las copropiedades han llevado a que los administradores y otros actores involucrados en la propiedad horizontal, de manera autónoma y voluntaria, decidan organizarse y capacitar a sus copropietarios sobre las medidas a adoptar durante y después de la pandemia. Además, han tenido que contemplar los riesgos a los que se ven expuestos debido a situaciones de seguridad ciudadana y alteraciones del orden público.

Este contexto ha evidenciado el grado de vulnerabilidad y desamparo institucional que enfrentan las copropiedades, las cuales hoy reclaman presencia, acompañamiento y respaldo del ente territorial donde se encuentran ubicadas. Es necesario atender situaciones complejas como:

- Garantizar la legalidad en la constitución de las copropiedades.
- Asegurar celeridad en los trámites de certificación.
- Garantizar el respaldo por parte de las aseguradoras cuando los fondos de imprevistos se agoten.
- Atender las crisis sociales derivadas de la pandemia u otras alteraciones del orden público.

Estas problemáticas exponen la necesidad de diseñar e implementar políticas públicas orientadas al reconocimiento e integración de las copropiedades dentro de la planeación territorial y el fortalecimiento institucional.

1.1.2 Formulación del Problema

Magnitud actual del problema indicadores de referencia

El Proyecto de Ley 301 de 2020 con el cual se pretendió reformar la Ley 675 de 2001, en su exposición de motivos, señaló:

"El presente proyecto de ley pretende reformar el régimen de propiedad horizontal en Colombia. Lo anterior, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, el aumento de las propiedades horizontales en el país y, segundo, la necesidad de adecuar la Ley 675 de 2001 a las nuevas realidades, considerando que esta normatividad fue expedida hace diecinueve años".

Las cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), provenientes del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2018, reflejan un aumento significativo en el número de personas que habitan en apartamentos, lo que se traduce en un incremento de viviendas bajo el régimen de propiedad horizontal, especialmente en las ciudades capitales:

- **Cundinamarca:** 32,38% de la población vive en apartamentos.
- **Bogotá:** 44,22%
- **Antioquia:** 44,66%
- **Medellín:** 55,73%
- **Atlántico:** 39,32%
- **Barranquilla:** 41,21%
- **Valle del Cauca:** 33,83%
- **Cali:** 38,99%
- **Santander:** 33,02%
- **Bucaramanga:** 44,99%
- **Magdalena:** 18,14%
- **Santa Marta:** 23,18%

Adicionalmente, en 2018, en el segmento de vivienda de interés social (VIS), se reportaron 54.395 apartamentos en el primer semestre y 55.209 en el segundo. En el mismo año, en vivienda no VIS se registraron 138.555 apartamentos en el primer semestre y 128.089 en el segundo.

La firma Raddar, con base en cifras del DANE, identificó que **más del 60% de la población del país actualmente vive en propiedad horizontal**, en contraste con el panorama de hace 30 años, cuando más del 80% de la población habitaba en casas. Este fenómeno ha dado lugar a la conceptualización de las copropiedades como "minimunicipios" o "microciudades", dadas sus dimensiones y dinámicas internas.

Por otra parte, en el segundo trimestre de 2018 se inició la construcción de **33.971 unidades de vivienda**, de las cuales **28.234** correspondieron a apartamentos, ratificando el crecimiento sostenido del modelo de propiedad horizontal en el país.

En cuanto a nuevas edificaciones durante 2019, el DANE reportó que el área total construida destinada a apartamentos alcanzó los **2.636.797 metros cuadrados**, siendo este el tipo de construcción con mayor participación dentro de las diez categorías que comprende el estudio.

Estos datos confirman que el fenómeno de la propiedad horizontal no solo continúa creciendo, sino que también genera nuevas demandas de organización, participación y respaldo institucional por parte del Estado.

1.2 Antecedentes de la situación problema

Con ocasión de la **COP16, celebrada en Cali entre el 20 de octubre y el 1° de noviembre de 2024**, se reavivó el debate en torno a la **función social y ecológica de la propiedad**, entendida como el límite legítimo que el legislador o el Gobierno pueden imponer al derecho fundamental a la propiedad privada en aras del interés general, conforme al artículo 58 de la Constitución Política. Este concepto, inspirado en las teorías del jurista francés **Léon Duguit**, ha servido de base para que el derecho contemporáneo, tanto público como privado, estructure instituciones coherentes con el principio del **Estado Social de Derecho**.

En este marco, resulta clave distinguir entre la **función social** y la **función ecológica** de la propiedad. La primera implica que los bienes inmuebles no se reducen al interés particular de su titular, sino que deben responder a fines colectivos; la segunda introduce un deber de respeto y cuidado ambiental. De allí que el artículo 1° de la **Ley 675 de 2001** subraye el doble rol de la propiedad horizontal, como forma especial de dominio que conjuga propiedad privada y copropiedad, dotándola de un carácter comunitario.

El reconocimiento constitucional de la función social y ecológica de la propiedad (art. 58 CP) busca armonizar el derecho a la propiedad privada con el interés general, los derechos fundamentales y la protección del ambiente. Así lo ha reiterado la **Corte Constitucional** en fallos como la Sentencia **C-133 de 2009**, donde señaló que la propiedad horizontal comporta funciones sociales y ecológicas orientadas a garantizar la justicia, la equidad y el interés general, y en la Sentencia **T-293 de 2017**, al destacar la necesidad de proteger a sujetos de especial protección constitucional, como los niños, frente a decisiones adoptadas en el ámbito de la copropiedad.

En este sentido, la propiedad horizontal trasciende su dimensión jurídica y administrativa: se constituye como un **espacio comunitario**, en el cual los intereses individuales se ven necesariamente modulados por el **interés general** (Sentencia C-053 de 2001). Su gestión implica tutelares bienes jurídicos asociados no solo al derecho de propiedad, sino también a la **intimidad (arts. 15 y 42 CP)**, la **dignidad humana (arts. 1 y 53 CP)**, la **convivencia pacífica (arts. 2 y 95 CP)**, el **ambiente sano (arts. 79 y 80 CP)** y la **seguridad social (art. 48 CP)**, entre otros.

No obstante, en la práctica, la expansión del **círculo inmobiliario** y los procesos de urbanización han colocado a las copropiedades en un lugar ambiguo: aunque representan un instrumento de gestión comunitaria, suelen quedar marginadas de las políticas públicas de **ordenamiento territorial** y **participación ciudadana**, al ser vistas únicamente como negocios privados regulados por la Ley 675 de 2001. Ello genera una barrera para que el Estado las reconozca como **organizaciones sociales sin ánimo de lucro**, tal como lo sugiere la **Ley 1454 de 2011 (Ordenamiento Territorial)** y la más reciente **Ley 2166 de 2021**, que en su artículo 9 ordena integrar a todos los actores de la propiedad horizontal dentro de los planes de desarrollo comunal.

Así, el antecedente central del problema radica en la **tensión entre la lógica del mercado inmobiliario y el reconocimiento de las copropiedades como formas de organización**

social y comunitaria. Mientras el primero privilegia la rentabilidad del suelo y la expansión urbana, lo segundo exige fortalecer la convivencia, la participación y la resiliencia comunitaria frente a los desafíos sociales y ambientales del territorio. En consecuencia, la propiedad horizontal se revela como un escenario estratégico donde confluyen los principios constitucionales de la función social y ecológica de la propiedad, los deberes del Estado Social de Derecho y las dinámicas urbanas derivadas del círculo inmobiliario.

1.3 Justificación

La **gobernabilidad** se entiende como la capacidad institucional para dar respuesta a las demandas de la población de manera eficaz, estable y legítima. En el marco del régimen de **propiedad horizontal (PH)**, este concepto adquiere un significado particular: las copropiedades funcionan como **microterritorios urbanos** que concentran población, economía, dinámicas sociales y necesidades colectivas, lo cual las posiciona como actores estratégicos en el desarrollo local.

Aunque tradicionalmente las PH han sido vistas como **organizaciones privadas de carácter administrativo**, en realidad constituyen **esquemas asociativos comunitarios** con profundas implicaciones en la convivencia, la seguridad, la organización social y el uso del territorio. Desde esta perspectiva, el fortalecimiento de su gobernanza y de sus estructuras organizativas es una condición necesaria para mejorar la calidad de vida de sus habitantes y garantizar la eficacia de las políticas públicas de ordenamiento territorial.

Los conceptos de **gobierno** (órganos a los que institucionalmente se confía el ejercicio del poder) y de **gobernanza** (procesos, instituciones y prácticas para decidir y regular los asuntos colectivos) permiten dimensionar con mayor claridad el papel de la propiedad horizontal como un espacio de articulación entre la esfera privada, la acción comunitaria y la institucionalidad pública. Entender a las copropiedades bajo esta lógica implica reconocerlas no solo como unidades residenciales, sino como **comunidades organizadas**, capaces de generar liderazgo, cohesión social e incidencia territorial.

Este enfoque resulta pertinente ante las problemáticas estructurales que hoy enfrentan las PH: La **falta de articulación institucional** entre gobiernos locales y entidades privadas especializadas en administración inmobiliaria.

La creciente **complejidad social, económica y administrativa** derivada de la densificación urbana.

La **insuficiencia de mecanismos de participación ciudadana** adaptados a la realidad de las copropiedades.

La necesidad de **integrar las dinámicas del círculo inmobiliario** al ordenamiento territorial, garantizando que el desarrollo urbano preserve la función social y ecológica de la propiedad.

En este contexto, la propiedad horizontal se configura como un **laboratorio de gobernanza local**, donde pueden desarrollarse estrategias de innovación organizativa, liderazgo comunitario, convivencia pacífica, educación ciudadana, apropiación tecnológica y sostenibilidad ambiental. Estos elementos son clave para que las copropiedades asuman un rol protagónico en la construcción de comunidades resilientes, participativas y corresponsables frente a los retos urbanos.

Por ello, la pertinencia del presente estudio radica en que propone **mecanismos de coordinación y articulación** entre el Gobierno Nacional, las entidades territoriales y el sector privado inmobiliario, orientados a fortalecer la participación ciudadana y la gobernanza democrática en la PH. Además, reconoce a las copropiedades como **espacios de innovación social y administrativa**, capaces de aportar a la consolidación del Estado Social de Derecho desde lo local.

Finalmente, esta propuesta responde a las directrices de la **Ley 2166 de 2021**, que ordena integrar a la propiedad horizontal en los procesos de planeación del desarrollo, y se articula con los programas de vivienda VIS, VIP y VG, donde emergen nuevas formas de organización social y convivencia. Con ello, se busca generar una oferta institucional especializada que promueva **procesos de formación, liderazgo, resolución de conflictos y apropiación social del conocimiento**, asegurando la sostenibilidad de las comunidades organizadas en propiedad horizontal y su incidencia en el **ordenamiento territorial**.

2. Marcos Referenciales

Resumen estructurado de propuesta sobre **incidencia del círculo inmobiliario en la configuración de la propiedad horizontal y el ordenamiento territorial.**

1. Objetivo General

Fortalecer la convivencia, la organización social y los procesos de liderazgo en las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal en Colombia, mediante la articulación institucional, el enfoque territorial y diferencial, y la participación de los residentes como sujetos de derecho, reconociendo al mismo tiempo la incidencia del **círculo inmobiliario** en la configuración del territorio y en las dinámicas sociales que atraviesan estos espacios de vivienda colectiva.

2. Justificación

Las copropiedades, especialmente en VIS (Vivienda de interés social), VIPA (Vivienda de interés prioritario para familias ahorradoras), VIP (Vivienda de interés prioritario) y VG (Vivienda gratuita), se enfrentan a múltiples desafíos derivados del desconocimiento del régimen de propiedad horizontal, lo que genera conflictos de convivencia, desarticulación con el territorio y exclusión de las políticas públicas locales. Esto exige procesos de formación, acompañamiento y construcción de rutas de acción conjunta con instituciones públicas, privadas, comunidad organizada y academia.

3. Estrategias

- Apropiación académica: Generación de conocimiento con ejercicios de caracterización poblacional apoyados en herramientas digitales, en alianza con universidades.
- Apropiación social del conocimiento: Formación de Consejos Locales, Municipales, Distritales y Departamentales de Propiedad Horizontal como instancias consultivas.
- Formación y pedagogía: Programa formador de formadores replicable en proyectos de vivienda y políticas públicas locales.
- Producción de contenido: Piezas audiovisuales documentales para visibilizar procesos, testimonios y resultados.

4. Enfoques transversales

- Enfoque diferencial y poblacional: Participación de poblaciones vulnerables (mujeres, adultos mayores, personas con discapacidad, diversidad sexual, grupos étnicos).
- Enfoque territorial: Reconocimiento del contexto socioespacial de cada copropiedad.
- Enfoque de derechos humanos: Promoción de cultura ciudadana, convivencia y respeto a los derechos fundamentales.

5. Elementos normativos clave

- Ley 675 de 2001 (Propiedad Horizontal): Artículos 58, 59, 60, 77.
- Ley 1801 de 2016 (Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana).
- Ley 1757 de 2015 (Participación Ciudadana).
- Ley 2166 de 2021 (Reforma parcial de la Ley 675).
- Decreto 1085 de 2021.
- Ley 1454 de 2011 (Ordenamiento Territorial).
- Constitución Política de Colombia (arts. 1, 2, 15, 42, 48, 53, 58, 60, 79, 80, 95).

6. Recomendaciones

- Clarificar funciones del Comité de Convivencia (Art. 58 y 77 de Ley 675/01).
- Insistir en la visión de las copropiedades como organizaciones sociales sin ánimo de lucro.
- Vinculación formal de las copropiedades a los programas locales de participación ciudadana y liderazgo.
- Impulsar la obligatoriedad de Manuales de Convivencia adaptados a cada copropiedad e incluidos o adicionados al reglamento de propiedad horizontal.
- Articulación permanente con IAS e instituciones públicas locales.
- Asignación presupuestal específica en los planes de desarrollo municipales y departamentales.

Nota: las entradas están redactadas para usarse como referencias en un marco teórico o revisiones bibliográficas; En el marco referencial sobre **propiedad horizontal, participación ciudadana, ordenamiento territorial y círculo inmobiliario**. Las fichas combinan normas, documentos oficiales, obras teóricas clave (p. ej. Duguit), artículos académicos, documentos técnicos y recursos prácticos útiles para sustentar la propuesta. He incluido la fuente web correspondiente a cada ficha

1. Ley 675 de 2001. Régimen de propiedad horizontal (Colombia). Texto oficial y análisis normativo. secretariassenado.gov.co+1
2. Ley 2166 de 2021. Reforma parcial a la Ley 675/2001 sobre propiedad horizontal (Colombia). Anotaciones y cambios relevantes. sic.gov.co+1
3. Decreto 1085 de 2021. Compilación normativa y disposiciones relacionadas con vivienda y ordenamiento. sic.gov.co
4. Constitución Política de Colombia. Artículos pertinentes (1, 2, 15, 42, 48, 53, 58, 60, 79, 80, 95) — análisis constitucional sobre función social de la propiedad. secretariassenado.gov.co
5. Ley 1757 de 2015. Normativa sobre participación ciudadana en Colombia (marco para vinculación de copropiedades). secretariassenado.gov.co
6. Ley 1801 de 2016. Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana — implicaciones para convivencia en copropiedades. secretariassenado.gov.co

7. Ley 1454 de 2011. Ordenamiento Territorial (principios y deberes municipales). Relevancia para incorporación de copropiedades en POT y planes de desarrollo. secretariassenado.gov.co
8. Minvivienda — Cartilla informativa sobre la Ley 675 (Ministerio de Vivienda, Colombia): guía práctica para copropiedades y administración. minvivienda.gov.co
9. Minvivienda — Página sobre VIS y VIP: definición, criterios y políticas para vivienda de interés social. minvivienda.gov.co
10. Informe técnico “Actuación intersectorial en vivienda para población víctima” — experiencias de gestión y coordinación institucional con copropiedades. minvivienda.gov.co
11. Estudio académico: “El régimen de propiedad horizontal en vivienda de interés ...” (tesis y trabajos universitarios sobre administración y conflictos en copropiedades VIS). repository.ucc.edu.co+1
12. Martínez Sanabria, W.C. — Revisión de problemáticas en la administración de conjuntos residenciales (artículo / tesis). Análisis operativo y propuestas formativas. core.ac.uk
13. Documentos municipales y guías prácticas (ej.: Personería y Secretarías de Hábitat) sobre implementación de la Ley 675 a nivel local. personeriabogota.gov.co+1
14. Análisis doctrinal: Léon Duguit y la noción de la función social de la propiedad — lectura histórica y relecturas contemporáneas. eCollections+1
15. Artículo académico: “The Social-Obligation Norm of Property: Duguit, Hayem...” (trayectoria teórica y relevancia para legislación moderna). eCollections
16. Mirow, M.C. — “Léon Duguit and the Social Function of Property in Argentina”: estudio comparado de la influencia doctrinal. eCollections+1
17. Babie, P.T. — “Léon Duguit and the Social Obligation Norm of Property” (ensayo y discusión sobre la frase “propriété fonction sociale”). papers.ssrn.com
18. Crawford, C. — “The Social Function of Property and the Human Capacity to...” (sintetiza la noción de función social y su aplicación normativa). digitalcommons.law.ggu.edu
19. Reportes sobre COP16 (Cali, 2024): síntesis de los temas tratados y su relación con gestión territorial y biodiversidad. Convention on Biological Diversity+1
20. Cobertura periodística sobre la COP16 y efectos territoriales en Cali (análisis local de impactos urbanos y oportunidades para planificación). El País+1
21. Estudios sobre la gestión comunitaria y resiliencia territorial en conjuntos residenciales (artículos y memorias académicas). core.ac.uk+1
22. Documentos de políticas públicas y lineamientos para inclusión de copropiedades en programas municipales de participación y liderazgo (ejemplos de buenas prácticas). minvivienda.gov.co+1

23. Material formativo: programas “formador de formadores” aplicados a vivienda social — guías y experiencias en Colombia. minvivienda.gov.co
24. Publicaciones sobre gobernanza del círculo inmobiliario: relaciones entre suelo, mercados, financiamiento y planificación urbana (artículos de urbanismo y economía urbana). digitalcommons.law.ggu.edu+1
25. Documentos académicos sobre participación ciudadana en contextos urbanos y viviendas colectivas (marcos metodológicos y evaluación de impacto). digitalcommons.law.ggu.edu+1
26. Manuales y cartillas de convivencia y reglamentos de propiedad horizontal: modelos y obligatoriedad (ejemplos ministeriales y locales). minvivienda.gov.co+1
27. Análisis de derechos colectivos y grupos poblacionales — enfoque diferencial en políticas de vivienda y copropiedades (informes y artículos sobre inclusión social). minvivienda.gov.co
28. Estudios sobre la incidencia del IVA y tributación en servicios de zonas comunes en conjuntos residenciales (noticias y análisis fiscales recientes). Tropicana Colombia
29. Investigación sobre cohesión social y convivencia en propiedad horizontal (casos de estudio y lecciones para la formación de líderes comunitarios). core.ac.uk+1
30. Materiales sobre herramientas digitales para caracterización poblacional en copropiedades (guías técnicas y experiencias universitarias). repository.ucc.edu.co+1
31. Trabajos sobre ordenamiento territorial y su articulación con el mercado inmobiliario (textos de planificación urbana y normatividad colombiana). secretariassenado.gov.co+1
32. Informes de organismos internacionales sobre vivienda social y gestión comunitaria (UN-Habitat, BID, etc.) — marcos comparados y recomendaciones. digitalcommons.law.ggu.edu
33. Ensayos sobre la función ecológica de la propiedad y derecho a un ambiente sano (enfoques jurídicos y ambientales). digitalcommons.law.ggu.edu+1
34. Documentos sobre resiliencia territorial y adaptación urbana en viviendas colectivas (memorias de congresos y trabajos de campo). core.ac.uk+1
35. Publicaciones sobre la articulación institucional entre municipios y copropiedades — protocolos de coordinación e integración en planes de desarrollo. minvivienda.gov.co+1
36. Estudios jurídicos sobre la interpretación del Art. 58 de la Constitución (función social de la propiedad) en la jurisprudencia y la doctrina colombiana. secretariassenado.gov.co+1
37. Experiencias de creación de Consejos Locales/Municipales de Propiedad Horizontal: propuestas y marcos de implementación (documentos técnicos y propuestas piloto). minvivienda.gov.co+1

38. Recursos audiovisuales y documentales sobre procesos comunitarios en conjuntos residenciales (propuestas de producción y ejemplos de difusión). repository.ucc.edu.co+1
39. Material bibliográfico sobre “propiedad horizontal como gestión social del territorio” (capítulos, artículos y compilaciones teóricas). eCollections+1
40. Recomendaciones para presupuestación y financiación local de programas con copropiedades — lineamientos para inclusión en planes de desarrollo municipales y departamentales.

2.1 Marco Teórico

1. Estado social de derecho y descentralización

Colombia es un **Estado social de derecho**, organizado como república unitaria, descentralizada, democrática, participativa y pluralista. Se fundamenta en la dignidad humana, el trabajo, la solidaridad y la prevalencia del interés general (Constitución Política, art. 1).

En este marco, resulta fundamental diferenciar tres formas de distribución de competencias en la administración pública:

- **Centralización:** las facultades de decisión se concentran en los órganos superiores del Estado.
- **Desconcentración:** las competencias se delegan a órganos inferiores, pero dentro de la misma entidad.
- **Descentralización:** la competencia se otorga a un nuevo ente autónomo, con personalidad jurídica propia y órganos de decisión propios.

La **Ley 136 de 1994** refuerza esta visión al establecer que el municipio es la entidad territorial fundamental de la división político-administrativa del Estado, dotada de autonomía política, fiscal y administrativa, y orientada al bienestar general y a la mejora de la calidad de vida de la población. En consonancia, la **Ley 1551 de 2012** (art. 2, num. 5) reconoce su facultad de adoptar estructuras administrativas adecuadas para el cumplimiento de sus competencias.

La Constitución, en sus artículos 2 y 103, complementa este marco al resaltar la finalidad del Estado de **servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la participación ciudadana** en las decisiones que los afectan, así como el derecho de la sociedad civil a organizarse en asociaciones para incidir en la gestión pública.

2. Transformación territorial y urbanización

El país ha experimentado profundas transformaciones sociales y territoriales asociadas al crecimiento urbano y al desplazamiento forzado, como lo documenta la **Sentencia T-025 de 2004**. El tránsito de una nación predominantemente rural hacia una sociedad con más del 70 %

de población urbana generó nuevas formas de habitar y demandó respuestas innovadoras en vivienda y ordenamiento territorial.

En este proceso, la **propiedad horizontal (PH)** se consolidó como un modelo habitacional predominante, impulsado tanto por el mercado inmobiliario como por programas estatales de acceso a vivienda digna, tales como **Vivienda Gratuita (VG)**, **Vivienda de Interés Prioritario (VIP)** y **Vivienda de Interés Social (VIS)**, respaldados por las leyes 1537 de 2012 y 2079 de 2021. Estos proyectos se inscriben dentro de la función social y ecológica de la propiedad (art. 58 de la Constitución) y buscan atender principios de equidad y dignidad humana (arts. 8 y 13 de la Constitución).

3. Propiedad horizontal: comunidad, liderazgo y organización social

La **Ley 675 de 2001** define la propiedad horizontal como una modalidad especial de dominio, en la que confluyen derechos de propiedad exclusivos sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre bienes comunes, con el propósito de garantizar la seguridad, la convivencia y la función social de la propiedad.

Desde una perspectiva sociojurídica, las copropiedades constituyen **organizaciones sociales sin ánimo de lucro** o esquemas asociativos comunitarios (Ley 1454 de 2011; Ley 2166 de 2021). Este reconocimiento permite su vinculación a políticas públicas de participación ciudadana, en coherencia con la **Ley 1757 de 2015** (Ley Estatutaria de Participación Ciudadana).

La propiedad horizontal, entendida como microciudad, plantea retos y oportunidades en términos de liderazgo, convivencia y gobernanza. Su articulación con la institucionalidad local y con el **círculo inmobiliario** resulta clave para fortalecer la organización social y fomentar procesos colectivos de corresponsabilidad en la gestión de los territorios urbanos.

4. El papel del municipio en la gestión de la propiedad horizontal

Los municipios son actores determinantes en la consolidación de la propiedad horizontal como fenómeno social y urbano. Su importancia se refleja en:

- La **certificación jurídica** de la existencia y representación legal de las copropiedades.
- La gestión de proyectos de vivienda subsidiada y su inserción en la dinámica comunitaria.
- La **incidencia en los planes de ordenamiento territorial (POT)**, al ser la PH un factor clave en la planificación urbana.
- La promoción de la convivencia y la cultura ciudadana, vinculada al cumplimiento de los acuerdos de paz y al fortalecimiento de la seguridad (Ley 1801 de 2016).
- El licenciamiento urbanístico, en coordinación con curadurías urbanas y oficinas de planeación.

En consecuencia, el municipio no solo administra recursos y certifica procesos, sino que también funge como mediador entre las copropiedades, las dinámicas inmobiliarias y los objetivos del desarrollo territorial.

5. Consejos Municipales de Propiedad Horizontal: instancias de participación

La complejidad de la vida en propiedad horizontal hace necesaria la creación de **Consejos Municipales de Propiedad Horizontal**, concebidos como instancias consultivas y de representación ciudadana. Estos espacios buscan atender problemáticas recurrentes como la convivencia, la seguridad, la gestión administrativa y la organización comunitaria.

Su conformación permite superar obstáculos como la baja participación de las entidades territoriales, el débil liderazgo de los residentes y el desconocimiento de la normativa vigente. Además, fortalece la incidencia de la ciudadanía en la formulación de políticas públicas, fomenta el diálogo entre comunidad e institucionalidad, y promueve la cohesión social en el marco del **ordenamiento territorial**.

Conclusión del marco teórico

La propiedad horizontal ha dejado de ser únicamente una figura jurídica para convertirse en un **fenómeno social y territorial** que redefine las formas de convivencia, organización comunitaria y gobernabilidad urbana. En ciudades como **Ibagué (Tolima)**, su proliferación ha dado lugar a microciudades que transforman las dinámicas de administración pública y exigen nuevos instrumentos de planificación.

Desde esta perspectiva, el presente estudio se sustenta en un marco conceptual que integra los principios del Estado social de derecho, la descentralización, el ordenamiento territorial y la participación ciudadana, para analizar el papel estratégico de la propiedad horizontal en la construcción de comunidades urbanas más democráticas, cohesionadas y sostenibles.

2.2 Marco Conceptual

En Colombia, una de las principales problemáticas que enfrentan las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal, especialmente aquellas conformadas bajo los programas de Vivienda Gratuita (VG), Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Prioritario para Familias Ahorradoras (VIPA) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), es el desconocimiento generalizado sobre su funcionamiento, sostenibilidad y los deberes ciudadanos que implican su administración.

A ello se suman fenómenos como la inadecuada integración territorial de estos proyectos, conflictos por diferencias socioculturales, presencia de problemáticas de seguridad como microtráfico o extorsión, y casos de revictimización, al coexistir víctimas y victimarios del conflicto armado en los mismos espacios residenciales.

Las entidades territoriales, encargadas de orientar e integrar estos procesos, han mostrado un déficit en acompañamiento técnico, planificación y articulación interinstitucional, lo que profundiza las dificultades organizativas y de convivencia en estas comunidades.

Propuesta de Solución

Con base a lo sustentado, propongo generar una propuesta de articulación institucional entre **la Nación, los Distritos, Localidades, Departamentos y Municipios**, junto con entidades privadas expertas en propiedad horizontal, bajo un enfoque de liderazgo, participación ciudadana, organización social y resolución de conflictos, para lo cual realizaré un piloto en la ciudad de Ibagué Tolima.

Esta estrategia se desarrollará a través de una propuesta de **programa de formación y asistencia técnica**, orientado a:

- Propietarios,
- Residentes,
- Administradores,
- Empresarios y
- Usuarios de la propiedad horizontal,

especialmente enfocado en copropiedades de VIS, VIP, VG y también en aquellas de estratos 4, 5 y 6, que tras la pandemia y problemáticas sociales han visto deterioradas sus condiciones de vida.

Componentes Principales de la Propuesta

1. Clarificación conceptual

- **Articulación Nación-Territorio:** Proceso de coordinación entre los diferentes niveles de gobierno y actores privados para garantizar la focalización de la oferta institucional según las necesidades específicas de cada proyecto de vivienda.

- **Integración de las Copropiedades al Territorio:** Rutas y mecanismos que faciliten el reconocimiento, adaptación e inserción de las copropiedades en el contexto social, económico y cultural del territorio.

2. Asistencia Técnica

- Definida como el conjunto de servicios profesionales para fortalecer la capacidad institucional y organizativa de las copropiedades.
- Incluye diagnóstico, formulación de rutas, acompañamiento, resolución de conflictos, sostenibilidad financiera y asesoría jurídica.

3. Programa de Formación “Formador de Formadores”

- Ejercicio de capacitación replicable en los territorios.
- Dirigido tanto a líderes comunitarios como a funcionarios públicos, garantizando transferencia de conocimiento y sostenibilidad a largo plazo.

4. Producción de Contenidos

- Desarrollo de piezas audiovisuales documentales que visibilicen los procesos organizativos en copropiedades de todo el país.
- Estos materiales servirán como insumo pedagógico y herramienta de sensibilización para autoridades locales y nacionales.

5. Sinergias institucionales

- Coordinación prioritaria con:
 - **Dirección de Gobierno y Gestión Territorial – Min Interior.**
 - **Subdirección de Seguridad y Convivencia.**
 - **Dirección de Democracia, Participación Ciudadana y Acción Comunal.**
- Vinculación de los procesos a los **Planes Integrales de Convivencia y Seguridad Ciudadana (PICS), Comités de Orden Público y Consejos Territoriales de Planeación.**

6. Caracterización Local

- Levantamiento de un diagnóstico local descriptivo que permita dimensionar las necesidades organizativas y sociales de las copropiedades en el territorio.

7. Enfoque diferencial y territorial

- Identificación y tratamiento específico por población (víctimas, mujeres, personas con discapacidad, diversidad étnica y sexual, adultos mayores).
- Adaptación de las rutas de acción a los contextos socioculturales particulares de cada municipio o barrio.

8. Capacitación a funcionarios públicos

- Formación específica en normas de propiedad horizontal, gestión social, liderazgo y resolución de conflictos, con el fin de garantizar orientación adecuada y efectiva desde las entidades territoriales.

Resultados Esperados

- Copropiedades mejor organizadas, integradas y sostenibles.
- Reducción de conflictos vecinales.
- Articulación efectiva de la oferta institucional.
- Participación de las comunidades en los espacios de planeación y concertación.
- Producción de materiales pedagógicos y audiovisuales de alto impacto.
- Funcionarios capacitados y comunidades empoderadas.

2.3 Marco Normativo

Nota: A continuación, un ejemplo de marco normativo se puede organizar en orden cronológico y desde lo Nacional hasta lo local

<p>Constitución Política de 1991 Art. 1</p>	<p>La Constitución Política de Colombia de 1991, Artículo 1 instituye que: "Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de republica unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general" (...)</p>
<p>Constitución Política de 1991 Art. 2</p>	<p>El Artículo 2° de la Constitución Política dispone que las autoridades de la República están instituidas para el cumplimiento de los fines propios del Estado, de promover y garantizar la efectividad en los principios, derechos y deberes tal como reza el articulado, generándose la dinámica de participación democrática en la toma de decisiones.</p>
<p>Constitución Política de 1991 Art. 38</p>	<p>Importante dar cumplimiento de los mandatos definidos en el Artículo 38 de la Constitución Política de Colombia que reza: <i>"Artículo 38: Se garantiza el derecho de libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en sociedad. (...)</i></p>
<p>Constitución Política de 1991 Art. 103</p>	<p>El "Artículo 103 establece. (...) El Estado contribuirá a la organización, promoción y capacitación de las asociaciones profesionales, cívicas, sindicales, comunitarias, juveniles, benéficas o de utilidad común no gubernamentales, sin detrimento de su autonomía con el objeto de que constituyan mecanismos democráticos de representación en las diferentes instancias de participación, concertación, control y vigilancia de la gestión pública que se establezcan"</p>
<p>Constitución Política de 1991 Art. 133</p>	<p>En este sentido, el Artículo 133 señala: "Los miembros de cuerpos colegiados de elección directa representan al pueblo, y deberán actuar consultando la justicia y el bien común. El elegido es responsable políticamente ante la sociedad y frente a sus electores del cumplimiento de las obligaciones propias de su investidura."</p>
<p>Ley 136 de 1994</p>	<p>De igual manera, la Ley 136 de 1994 Expresa lo siguiente: <i>ARTÍCULO 1.- Definición. El municipio es la entidad territorial fundamental de la división político-administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa, dentro de los límites que señalen la Constitución y la ley y cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio</i></p>
<p>Ley 136 de 1994</p>	<p>Siguiendo esta línea, en el artículo 2 inciso b de esta Ley, respecto de las disposiciones que sustentan el régimen municipal se destaca: <i>b) Las instituciones y mecanismos de participación ciudadana a nivel municipal, según lo dispuesto en la respectiva Ley Estatutaria, de</i></p>

	<p><i>acuerdo con lo previsto en los Artículos 103 y 152 de la Constitución Política; los cuales, resaltan la importancia de la promoción y estructuración de los diferentes espacios y/o escenarios de participación ciudadana.</i></p>
<p>Ley 498 de 1998</p>	<p>Además, la ley 498 de 1998 en su artículo 3 establece como uno de los principios de la función administrativa la participación:</p> <p><i>"Artículo 3. Principios de la función administrativa. La función administrativa se desarrollará conforme a los principios constitucionales, en particular los atinentes a la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia. Los principios anteriores se aplicarán, igualmente, en la prestación de servicios públicos, en cuanto fueren compatibles con su naturaleza y régimen".</i></p>
<p>Ley 675 de 2001</p>	<p>La Ley 675 de 2001 destaca:</p> <p>"Artículo 1. Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de la propiedad exclusiva sobre bienes privados y de derecho de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica, en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad."</p> <p>"Artículo 33. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986".</p> <p>"Artículo 36. Órganos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto"</p> <p>Artículo 58. Solución de conflictos. "Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, debido a la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:</p> <p>Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual</p>

	<p>intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.</p> <p>Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia (Inspector de Policía, Personería, Defensoría, Consultorios Jurídicos, Casas de Justicia, etc.).</p>
<p>Ley 1551 de 2012</p>	<p>Así mismo, el artículo 2 de la Ley 1551 de 2012, que se refiere a los derechos de los municipios, en el numeral 5 indica que los municipios podrán:</p> <p><i>"5. Adoptar la estructura administrativa que puedan financiar y que se determine conveniente para dar cumplimiento a las competencias que les son asignadas por la Constitución y la ley."</i></p>
<p>Ley 1551 de 2012</p>	<p>Desde esta perspectiva, también la ley 1551 de 2012 "por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios" en su artículo 3 señala:</p> <p>Artículo 3. El artículo 4 de la ley 136 de 1994 quedará así: <i>Artículo 4. Principios Rectores del Ejercicio de la Competencia. Los Municipios Ejercen las competencias que les atribuyen la constitución y la ley, conforme a los principios señalados en la ley orgánica de ordenamiento territorial y la ley de distribución de recursos y competencias que desarrolla el artículo 356 de la constitución política, y en especial con sujeción a los siguientes principios:(...)</i> <i>g) Participación. Las autoridades municipales garantizaran el acceso de los ciudadanos a lo público a través de la concertación y cooperación para que tomen parte activa en las decisiones que inciden en el ejercicio de sus derechos y libertades políticas, con arreglo a los postulados de la democracia participativa, vinculando activamente en estos procesos a particulares, organizaciones civiles, asociaciones residentes del sector y grupos de acción comunal."</i></p>
<p>Ley 1757 de 2015</p>	<p>La Ley 1757 de 2015, "Por la cual se dictan disposiciones en materia de promoción y protección del derecho a la participación democrática", faculta a la entidad territorial a la conformación de instancias para la contribución de todos los actores sociales en pro del crecimiento y fortalecimiento de la sociedad, tal como se define en el inciso 3 del Artículo 3º, que reza:</p> <p><i>"Artículo 3º. Mecanismos de participación. (...)</i> <i>La participación de la sociedad civil se expresa a través de aquellas instancias y mecanismos que permiten su intervención en la conformación, ejercicio y control de los asuntos públicos. Pueden tener su origen en la oferta institucional o en la iniciativa ciudadana.</i></p>

<p>Ley 2166 de 2021</p>	<p>1. La Ley 2166 de 2021 en su artículo 5 resalta:</p> <p><i>“Artículo 5°. Definición de acción comunal. Para efectos de esta Ley se entenderá como acción comunal la expresión social organizada, autónoma, multiétnica, multicultural, solidaria, defensora de los Derechos Humanos, la comunidad, el medio ambiente y la sociedad civil, cuyo propósito es promover la convivencia pacífica, la reconciliación y la construcción de paz, así como el desarrollo integral, sostenible y sustentable de la comunidad, a partir del ejercicio de la democracia participativa”.</i></p> <p>Artículo 9 inciso g.</p> <p>g) El territorio de la federación de acción comunal será el respectivo departamento, la ciudad de Bogotá, D.C., los municipios de categoría especial y de primera categoría en los cuales se haya dado la división territorial en comunas y corregimientos y demás esquemas asociativos territoriales de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 1454 de 2011.</p>
--------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Con base en lo expuesto y dadas las dinámicas territoriales suscitadas entorno a las “nuevas” modalidades de copropiedades respecto de sus formas estructurales y organizativas entorno a la seguridad y convivencia al interior de las mismas, es inminente generar espacios de capacitación y empoderamiento de los usuarios, beneficiarios, propietarios, trabajadores, empresarios y demás actores sociales e institucionales de la PH, a fin de viabilizar el desarrollo de una pedagogía social que permita los procesos de acceso, permanencia, disponibilidad del recurso humano y económico, adaptabilidad, sostenibilidad, calidad y no discriminación de las personas, grupos y comunidades en el proceso de integración y reconocimiento de las copropiedades al territorio; de ahí la necesidad de conformar instancias de incidencia y participación como los Consejos Municipales, Locales, Distritales, Departamentales y Regionales de Propiedad Horizontal.

La invitación es para que las entidades territoriales, y diferentes actores sociales relacionados con lapropiedad horizontal, participen e incidan en el proceso de conformación de las diferentes instancias de participación ciudadana en propiedad horizontal, las cuales deberán iniciar un proceso de transición hasta la constitución del Consejo Municipal de PH; cuyo principal rol es ser un espacio consultivo para atender las dificultades a resolver respecto de temas relacionados con: baja participación de las entidades territoriales; poco liderazgo de los actores comunitarios usuarios o residentes en las copropiedades; desconocimiento de los actores de la PH sobre la normatividad que rige la propiedad horizontal, entre otros aspectos.

Así mismo, es necesario que las entidades territoriales realicen la contratación de un profesional con formación y conocimiento técnico específico en normatividad de propiedad horizontal y participación ciudadana, que enfatice en temáticas de carácter social, permitiendo el fortalecimiento de las instancias territoriales interactuando con los actores comunales y propietarios y habitantes de las unidades de propiedad horizontal.

En este orden de ideas, con esta monografía se quiere reiterar que el Municipio de Ibagué Tolima se encuentra clasificado en primera categoría, por lo cual y en virtud del artículo 81 de la ley 1757 de 2015, le asiste la obligación de crear el Consejo de Participación Ciudadana del cual ha de ser parte uno de los delegados integrantes del Consejo Municipal de Propiedad horizontal en adelante CMPH.

El Consejo Municipal de Propiedad Horizontal del Municipio de Ibagué Tolima, se debe crear como ente orientador consultivo y asesor a todas las personas que hacen parte de la propiedad horizontal, brindando asesoría adecuada con conocimiento y acierto sobre los derechos y deberes que la Ley consagra, y sirviendo de interlocutor con la administración municipal, departamental y nacional en temas relacionados con las políticas, planes, proyectos e iniciativas, que involucren temas de propiedad horizontal del Municipio de Ibagué Tolima.”

Con el fin de garantizar la participación a otros sectores representativos de comunidades que deseen pertenecer al Consejo Municipal de Propiedad Horizontal, podrán estos manifestarlo ante el mismo Consejo, identificando los motivos por los cuáles consideran que deben pertenecer, por lo cual deberán acreditar los siguientes requisitos: 1) representar a un sector o una población, 2) no contar con representación dentro del Consejo Municipal de Participación Ciudadana, 3) Contar con un Proceso Organizativo legalmente constituido

2.4 Marco Temporal

Propuesta de estructura temporal para la monografía: Evolución histórica, normativa y perspectivas de la propiedad horizontal en Colombia

Fase 1: Desarrollo histórico de la propiedad horizontal (Décadas de 1940 - 1990)

Década de 1940-1950: Origen y primeras experiencias

- Inicio de procesos de urbanización acelerada en las principales ciudades.
- Construcción de los primeros edificios de apartamentos en respuesta al crecimiento poblacional y a la migración rural-urbana.
- Surge la necesidad de regular jurídicamente las relaciones de convivencia y administración de los espacios comunes.

Década de 1960-1970: Primeros desarrollos normativos

- Expedición de las primeras normas legales y decretos que regulan la propiedad horizontal, como el Decreto 1365 de 1968.
- Adaptación del marco normativo a las nuevas realidades urbanas, con énfasis en regular las responsabilidades y derechos de los propietarios.
- Consolidación de la figura del administrador y los órganos de gobierno internos.

Década de 1980-1990: Consolidación jurídica y social

- La propiedad horizontal se establece como una forma extendida de tenencia y organización habitacional, especialmente en las ciudades.
- Prevalcen vacíos normativos, lo que genera tensiones entre propietarios y administraciones.
- Inicio de propuestas para actualizar y unificar el régimen jurídico de la propiedad horizontal.

Fase 2: Marco legal contemporáneo (2001 - actualidad)

Ley 675 de 2001: Reforma integral

- Expedición de la Ley 675 de 2001, que regula de manera sistemática y estructurada la propiedad horizontal.
- Definición de elementos fundamentales: naturaleza jurídica, órganos de administración, derechos y deberes de los copropietarios, régimen sancionatorio, asambleas, cuotas de administración y manejo de zonas comunes.
- Reconocimiento de la propiedad horizontal como persona jurídica, con capacidad para representar los intereses colectivos de los copropietarios.

Reformas y desarrollos normativos posteriores

- Análisis de decretos reglamentarios y disposiciones complementarias (como el Decreto 1333 de 2009 y otros posteriores), que han precisado aspectos administrativos, fiscales, y procedimientos internos.
- Inclusión de disposiciones específicas sobre accesibilidad, seguridad estructural y manejo ambiental.

Jurisprudencia relevante

- Sentencias clave de la Corte Constitucional y el Consejo de Estado que han clarificado derechos fundamentales dentro del régimen de propiedad horizontal (ej. derecho a la participación, uso de bienes comunes, discriminación).
- Precedentes en conflictos de convivencia, interpretación de estatutos y manejo de recursos económicos.

Fase 3: Diagnóstico y proyección (Años 2000 - actualidad)

Problemáticas comunes

- Morosidad en el pago de expensas comunes, generando desfinanciamiento de la administración.
- Conflictos interpersonales y colectivos por uso de bienes comunes o diferencias culturales entre residentes.
- Débil participación ciudadana en asambleas y procesos decisorios.
- Deficiencias en la gestión administrativa, especialmente en conjuntos VIS, VIP y PVG.
- Inadecuado mantenimiento de infraestructuras comunes, afectando calidad de vida.

Soluciones y mejores prácticas

- Implementación de plataformas digitales de gestión administrativa y rendición de cuentas.
- Formación y certificación de administradores para mejorar la idoneidad en la gestión.
- Creación de comités de convivencia y fortalecimiento de mecanismos alternativos de resolución de conflictos.
- Promoción de procesos organizativos internos con liderazgo participativo.
- Enfoque diferencial en la atención de grupos vulnerables o minoritarios en los conjuntos residenciales.

Tendencias emergentes y perspectivas

- Uso de tecnologías inteligentes (domótica, monitoreo ambiental, inteligencia artificial) para mejorar gestión y sostenibilidad.
- Incorporación de energías renovables (paneles solares, sistemas de recolección de aguas lluvias) en edificaciones bajo régimen de propiedad horizontal.
- Enfoque en proyectos sostenibles e inclusivos, con participación activa de la comunidad.
- Adaptación del régimen jurídico a las dinámicas de ciudades inteligentes y vivienda urbana densificada.
- Necesidad de ajustes normativos para armonizar la Ley 675 de 2001 con nuevas realidades socioeconómicas, ambientales y tecnológicas.

Conclusión del marco temporal

Este esquema temporal propone un recorrido desde el surgimiento de la propiedad horizontal en Colombia, su consolidación legal con la Ley 675 de 2001, hasta los retos y proyecciones futuras. La estructura permite abordar el tema de forma integral en la monografía, vinculando el análisis histórico, normativo, social y propositivo.

3. Objetivos

3.1 Objetivo general: Fortalecer la convivencia, la organización social y los procesos de liderazgo en las copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal en Colombia, mediante la articulación institucional, el enfoque territorial y diferencial, y la participación de los residentes como sujetos de derecho, reconociendo al mismo tiempo la incidencia del **círculo inmobiliario** en la configuración del territorio y en las dinámicas sociales que atraviesan estos espacios de vivienda colectiva.

3.2 Objetivos Específicos

1. **Analizar** la relación entre la propiedad horizontal, el ordenamiento territorial y el círculo inmobiliario, identificando cómo estas dinámicas inciden en la configuración de los espacios urbanos y en la vida comunitaria de las copropiedades.
2. **Identificar** los principales retos en materia de convivencia, liderazgo y organización social al interior de las copropiedades, considerando factores socioeconómicos, culturales y territoriales.
3. **Examinar** el papel de las instituciones públicas y privadas en la atención de las necesidades de las copropiedades, evaluando los niveles de articulación institucional y de coordinación con el círculo inmobiliario.
4. **Proponer** estrategias de participación ciudadana que fortalezcan el liderazgo comunitario y promuevan el reconocimiento de los residentes como sujetos de derecho en el marco del régimen de propiedad horizontal.
5. **Diseñar** lineamientos que permitan integrar a las copropiedades en los instrumentos de planificación y gestión territorial municipal, reconociendo su impacto en el ordenamiento territorial y en la sostenibilidad urbana.
6. **Promover** un enfoque diferencial e inclusivo en la gestión de las copropiedades, que garantice la participación de grupos históricamente excluidos (mujeres, adultos mayores, personas con discapacidad, comunidades étnicas y población LGBTIQ+).

4. Alcance de la Monografía

La presente monografía aborda de manera **descriptiva y analítica** la relación entre la **propiedad horizontal, el ordenamiento territorial y el círculo inmobiliario**, con el propósito de comprender cómo estas dinámicas influyen en la **configuración de los espacios urbanos** y en la **vida comunitaria** de las copropiedades.

El estudio se centra en el contexto colombiano, con especial atención en el municipio de **Ibagué, Tolima**, como caso de referencia, sin desconocer tendencias nacionales en materia de **urbanismo, políticas de vivienda y gestión comunitaria**.

El alcance comprende:

- **El análisis urbano y territorial** de la propiedad horizontal como fenómeno que incide en el modelo de ciudad y en las dinámicas del suelo.
- **El examen sociocomunitario** de la convivencia, el liderazgo y la organización interna de las copropiedades, considerando factores **socioeconómicos, culturales y territoriales**.
- **La evaluación institucional** del papel de entidades públicas y privadas en la atención de las copropiedades, así como su articulación con el **sector inmobiliario** y con los **instrumentos de planificación municipal**.
- **La formulación de propuestas** que promuevan la **participación ciudadana**, el **fortalecimiento del liderazgo comunitario** y la **inclusión de grupos históricamente excluidos**, en el marco de la **función social y ecológica de la propiedad**.

La monografía no busca realizar mediciones cuantitativas ni estudios de caso exhaustivos, sino ofrecer una **reflexión crítica y propositiva** sustentada en la revisión documental, el análisis normativo y la observación de experiencias locales, que aporte insumos para la **gestión pública y comunitaria** de la propiedad horizontal en Colombia.

Alcance de la propuesta de estudio descriptivo

Plan de Acción para Asistencia Técnica y Acompañamiento en Propiedad Horizontal

Objetivo General:

Fortalecer las capacidades de las entidades territoriales, organizaciones sociales y copropiedades en el régimen de propiedad horizontal, promoviendo procesos organizativos, de liderazgo, participación y gobernanza democrática en el contexto de la PH.

Ejes Estratégicos del Plan

Eje 1: Asistencia Técnica a Entidades Territoriales para Consejos Territoriales de Propiedad Horizontal (CTPH)

Actividad	Descripción	Responsables	Indicadores	Plazo
1.1. Diseño del Modelo de Consejo Territorial de PH (CTPH)	Estructurar un modelo estandarizado pero flexible de CTPH, ajustado a las características de cada municipio.	Equipo técnico - M. Vivienda - Alcaldías	Documento Modelo diseñado	Mes 1-2
1.2. Talleres de socialización con Entidades Territoriales	Realizar jornadas de capacitación a alcaldías y oficinas de participación ciudadana sobre el CTPH.	Equipo de asistencia técnica	Número de talleres / entidades capacitadas	Mes 2-4
1.3. Asistencia técnica directa	Brindar asesoría especializada a los municipios interesados en conformar o fortalecer sus CTPH.	Equipo técnico - Gobernaciones	Número de municipios con CTPH conformado o fortalecido	Mes 3-6

Eje 2: Fortalecimiento del liderazgo, organización y participación en PH

Actividad	Descripción	Responsables	Indicadores	Plazo
2.1. Diagnóstico participativo de capacidades organizativas	Levantar información sobre el nivel organizativo y liderazgo en las copropiedades priorizadas.	Equipo técnico - Alcaldías	Número de diagnósticos realizados	Mes 2-4
2.2. Escuelas de Liderazgo y Participación en PH	Diseñar e implementar procesos formativos con líderes y administradores de PH.	Alcaldías - Gobernaciones	Número de personas formadas	Mes 3-6
2.3. Apoyo a la conformación de comités de convivencia y participación interna	Asistir técnicamente a las copropiedades en el diseño e implementación de mecanismos internos de participación.	Equipo técnico - Consejos locales	Número de comités conformados	Mes 4-8

Eje 3: Caracterización y pilotos territoriales

Actividad	Descripción	Responsables	Indicadores	Plazo
3.1. Diseño de instrumento de caracterización	Construcción de una ficha técnica para levantar información sobre situación jurídica, organizativa y física de las PH.	Equipo técnico	Instrumento diseñado y validado	Mes 1-2
3.2. Ejecución de caracterización en territorios priorizados	Aplicación del instrumento en las comunas que integran el municipio priorizado con enfoque diferencial y territorial.	Equipo técnico - Alcaldías	Número de copropiedades caracterizadas	Mes 3-6
3.3. Implementación de 20 pilotos	Acompañamiento integral a las copropiedades en procesos de organización, gobernanza y gestión administrativa.	Equipo técnico - Entidades territoriales	Número de pilotos implementados con éxito	Mes 6-12

Estrategias transversales

- **Enfoque diferencial y territorial:** Garantizar participación de mujeres, jóvenes, personas mayores, y población étnica donde aplique.
- **Gestión de alianzas:** Con entidades locales, sector privado, universidades y organizaciones sociales.
- **Seguimiento y evaluación participativa:** Implementar herramientas de monitoreo colaborativo con actores locales.

Resultados Esperados n

1. **Entidades Territoriales fortalecidas** con herramientas y capacidades para conformar y gestionar Consejos Territoriales de Propiedad Horizontal.
2. **Incremento en los niveles de participación y liderazgo** en las copropiedades acompañadas.
3. **Caracterización integral de copropiedades** con planes de acción específicos para su fortalecimiento.
4. **pilotos implementados** como modelo replicable en otros territorios.

5. Pertinencia del tema frente a la problemática de la administración pública

La elección del tema resulta altamente pertinente frente a la problemática identificada en torno a las **transformaciones urbanas y sociales derivadas del crecimiento de la propiedad horizontal** en Colombia, especialmente en ciudades intermedias como **Ibagué**. Este modelo de vivienda, que surge como respuesta al déficit habitacional y a la expansión inmobiliaria, ha generado **nuevas formas de organización social y territorial**, planteando retos significativos para la **convivencia ciudadana, la gestión administrativa y el ordenamiento territorial**.

En la práctica, muchas copropiedades enfrentan **déficits de liderazgo comunitario, baja participación ciudadana y limitada articulación con las instituciones públicas y el círculo inmobiliario**, lo que repercute en su sostenibilidad y en la calidad de vida de sus residentes. Además, la ausencia de una **integración efectiva de las copropiedades en los instrumentos de planificación municipal** limita la capacidad de los entes territoriales para reconocerlas como actores relevantes en la gestión del territorio.

Desde una perspectiva social y académica, el estudio es pertinente porque permite **visibilizar a los residentes de propiedad horizontal como sujetos de derecho**, favoreciendo su empoderamiento y su participación en la construcción de comunidades más democráticas, solidarias e inclusivas. Asimismo, el análisis contribuye a **repensar el papel de la propiedad horizontal** dentro del modelo de ciudad, en coherencia con la **función social y ecológica de la propiedad** y los principios del **Estado Social de Derecho**.

Por tanto, esta monografía responde a una necesidad real y actual: **comprender y fortalecer las dinámicas comunitarias e institucionales** que se desarrollan en el marco de la propiedad horizontal, integrándolas a la gestión pública y al ordenamiento territorial como componentes esenciales de la **sostenibilidad urbana y la gobernanza local**.

6. Aspectos Metodológicos

6.1 Técnicas e Instrumentos:

Enfoque metodológico general

- **Tipo de estudio:** Descriptivo-analítico con enfoque **cuantitativo**.
- **Propósito:** Comprender las dinámicas sociales, territoriales e institucionales que atraviesan la propiedad horizontal y su papel en la configuración urbana y la participación comunitaria.
- **Nivel de análisis:** Socio-territorial y organizacional (copropiedades, instituciones, actores del círculo inmobiliario).

2. Diseño metodológico

a. Fase 1: Revisión documental y conceptual

- **Objetivo:** Fundamentar teóricamente los conceptos de propiedad horizontal, ordenamiento territorial, función social de la propiedad, círculo inmobiliario, participación ciudadana y sostenibilidad urbana.
- **Fuentes:**
 - Legislación colombiana (Ley 675 de 2001, Ley 388 de 1997, POT y EOT municipales, normas sobre participación ciudadana).
 - Planes de ordenamiento territorial de Ibagué y otras ciudades de referencia.
 - Documentos del DNP, MinVivienda, Superintendencia de Notariado y Registro.
 - Literatura académica (artículos, tesis, informes institucionales, políticas públicas).
- **Técnica:** Análisis documental y categorización temática.

b. Fase 2: Trabajo de campo cualitativo

- **Objetivo:** Comprender las percepciones, prácticas y retos de convivencia, liderazgo y gestión en las copropiedades.
- **Técnicas de recolección:**
 - **Entrevistas semiestructuradas a:**
 - Administradores de propiedad horizontal.
 - Integrantes de consejos de administración.

- Funcionarios públicos del área de planeación, vivienda y convivencia ciudadana.
- Representantes del sector inmobiliario.
- **Grupos focales** con residentes de copropiedades (VIS, VIP, estratos medios y altos) para contrastar experiencias de convivencia y participación.
- **Observación no participante** en asambleas o espacios comunitarios, si es posible.
- **Muestra:** No probabilística, intencionada; entre 5 y 10 copropiedades seleccionadas por tipología y localización territorial (urbana consolidada, expansión, periferia).

c. Fase 3: Análisis de articulación institucional y del círculo inmobiliario

- **Objetivo:** Evaluar el papel de los actores públicos y privados en la atención de las copropiedades.
- **Instrumento:** Matriz de actores (públicos, privados, comunitarios) para identificar:
 - Competencias normativas y funciones.
 - Mecanismos de coordinación y vacíos institucionales.
 - Relación con el mercado inmobiliario (promotores, constructoras, inmobiliarias, administradores).
- **Técnica:** Análisis de redes institucionales y revisión de políticas municipales y sectoriales.

d. Fase 4: Sistematización y análisis de resultados

- **Método de análisis:**
 - Categorización por ejes temáticos (convivencia, liderazgo, ordenamiento, participación, inclusión).
 - Triangulación entre fuentes documentales, entrevistas y observación.
 - Identificación de patrones comunes, tensiones y buenas prácticas.

e. Fase 5: Propuesta y lineamientos

- **Objetivo:** Formular estrategias y lineamientos para:
 - Integrar las copropiedades en el ordenamiento territorial municipal.
 - Fortalecer el liderazgo y la participación comunitaria.

- Promover un enfoque inclusivo en la gestión de la propiedad horizontal.
- **Producto final:** Documento de propuesta con:
 - Estrategias de participación ciudadana.
 - Lineamientos para planificación urbana.
 - Recomendaciones institucionales y normativas.

3. Instrumentos de investigación

- Guía de entrevista semiestructurada.
- Guía para grupos focales.
- Ficha de análisis documental.
- Matriz de articulación institucional.
- Cuaderno de campo para observaciones.

4. Consideraciones éticas

- Consentimiento informado de los participantes.
- Protección de identidad y confidencialidad.
- Enfoque de derechos, inclusión y equidad.

5. Resultados esperados

- Diagnóstico del papel de la propiedad horizontal en el ordenamiento territorial y el círculo inmobiliario.
- Identificación de tensiones y oportunidades en la convivencia y la participación.
- Propuesta de estrategias para fortalecer el liderazgo comunitario y la articulación institucional.
- Lineamientos de política pública municipal con enfoque diferencial.

6.2 Población, Muestra, y Tipo de Muestreo

Población objetivo (general):

- **Unidades de análisis primarias:** Copropiedades registradas en Ibagué (incluye VIS, VIP, VG, y vivienda de mercado).
- **Unidades de análisis secundarias:** Hogares y residentes que viven en esas copropiedades; administradores; juntas de administración; actores institucionales (planeación municipal, vivienda, convivencia); actores del círculo inmobiliario (promotoras, inmobiliarias, administradores).

Marco muestral:

- Registro de copropiedades del municipio (Secretaría de Planeación, Catastro, Cámara de Comercio o Superintendencia de Notariado si existen listados locales).
- Para hogares: padrón o padrón elaborado en cada copropiedad (lista de unidades/hogares).

2. Tipo de muestreo (por componente del estudio)

Componente cualitativo (exploratorio / profundidad)

- **Tipo de muestreo:** Intencional / por cuotas y bola de nieve para informantes clave.
- **Justificación:** Busca diversidad de experiencias (VIS/VIP/mercado, ubicación: centro/expansión/periferia, estratos), no estimación estadística.
- **Selección:** Elegir entre 6 y 10 copropiedades propósito-mentadas por tipología y localización. Seleccionar informantes claves dentro de cada unidad (administrador, presidente de junta, 4–8 residentes con distintos perfiles).
- **Tamaño orientativo cualitativo:**
 - Entrevistas en profundidad: 12–25 entrevistas a informantes clave (administradores, líderes vecinales, funcionarios y actores inmobiliarios).
 - Grupos focales: 4–6 grupos focales (6–10 participantes cada uno), distribuidos por tipología (VIS, VIP, medios/altos) y por grupos poblacionales (mujeres, adultos mayores, discapacidad, juventudes).

4. Propuesta práctica de tamaños según enfoque del estudio

- **Solo cualitativo (profundidad):** 6–10 copropiedades; 12–25 entrevistas semiestructuradas; 4–6 grupos focales (6–10 personas c/u). Esto es suficiente para saturación temática usual.

6. Procedimiento de selección (pasos operativos)

1. **Construir el marco muestral:** obtener listado de copropiedades y número de unidades por copropiedad.
2. **Estratificar** según los criterios arriba.
3. **Seleccionar copropiedades (conglomerados):** muestreo aleatorio estratificado de copropiedades; seleccionar k copropiedades por estrato.
4. **Dentro de cada copropiedad:** hacer muestreo sistemático o aleatorio simple de unidades/hogares (p. ej., seleccionar cada k-ésimo hogar según padrón).
5. **Registrar reemplazos:** si hogar seleccionado no responde, establecer hasta 2 intentos y luego reemplazo por un hogar próximo sistemáticamente. Documentar tasa de respuesta.
6. **Para entrevistas y FG:** seleccionar participantes por criterios (representatividad de género, edad, condición migratoria, discapacidad, etc.) y convocarlos por la administración o líderes.

6.3 Consideraciones Éticas de la Monografía

El desarrollo de la presente monografía se enmarca en los principios éticos de la investigación social y en las disposiciones establecidas por la legislación colombiana en materia de protección de datos personales, respeto a la dignidad humana y participación ciudadana responsable. En ese sentido, el estudio acoge los lineamientos del **Código de Ética del Investigador**, la **Ley 1581 de 2012** (Protección de Datos Personales) y los principios éticos contenidos en la **Declaración de Helsinki** y en la **Resolución 8430 de 1993** del Ministerio de Salud, en lo que concierne a investigaciones con seres humanos.

1. Principios éticos rectores

La investigación se guiará por los siguientes principios fundamentales:

- **Respeto por la dignidad y los derechos humanos:** Toda interacción con participantes se realizará garantizando el respeto por sus opiniones, creencias, condiciones de vida y entorno sociocultural.
- **Autonomía y consentimiento informado:** La participación será voluntaria, previa firma o aceptación del **consentimiento informado**, donde se explicará el propósito del estudio, la naturaleza de las preguntas, la confidencialidad de la información y la libertad para retirarse en cualquier momento sin consecuencias.
- **Beneficencia y no maleficencia:** Se procurará que el proceso investigativo contribuya positivamente al conocimiento y fortalecimiento de la vida comunitaria en las copropiedades, evitando causar daño psicológico, social o reputacional a los participantes.

- **Justicia e inclusión:** Se garantizará una selección equitativa de los participantes, promoviendo la inclusión de grupos históricamente excluidos (mujeres, adultos mayores, personas con discapacidad, comunidades étnicas, población LGBTIQ+, entre otros), en coherencia con el enfoque diferencial e inclusivo del estudio.

2. Manejo de la información

Toda la información recolectada (entrevistas, grupos focales, encuestas y observaciones) será tratada con **confidencialidad** y utilizada exclusivamente con fines académicos.

- Los datos personales se anonimizarán mediante códigos o seudónimos.
- No se publicarán nombres propios ni información que permita identificar a las personas o copropiedades participantes.
- Los registros digitales y físicos serán custodiados únicamente por el equipo investigador y eliminados una vez finalizado el análisis.

3. Consentimiento informado

Previo a cada entrevista o participación en grupo focal, se presentará un formato de **consentimiento informado** que incluirá:

- Propósito y objetivos del estudio.
- Descripción de la participación esperada.
- Riesgos y beneficios potenciales.
- Garantías de confidencialidad.
- Contacto del investigador principal para aclaraciones.
- Espacio para aceptación libre y voluntaria.

El consentimiento podrá ser verbal o escrito, según el contexto y las condiciones de los participantes, registrándose de manera ética y transparente.

4. Enfoque de derechos y participación ciudadana

El estudio reconoce a los residentes y actores comunitarios como **sujetos de derecho y agentes sociales**, no solo como fuentes de información. Por tanto:

- Se promoverá el diálogo y la retroalimentación durante el proceso investigativo.
- Se buscará que los hallazgos contribuyan al fortalecimiento de la organización social y a la formulación de propuestas de política pública local.
- Se respetarán las dinámicas organizativas internas de las copropiedades y sus órganos de administración.

5. Aprobaciones y transparencia

Si la monografía se desarrolla en el marco de una institución educativa, el proyecto será sometido a la revisión y aval del **comité de ética o de investigación** correspondiente, previo al trabajo de campo.

Asimismo, se garantizará la **transparencia académica** mediante la citación adecuada de todas las fuentes y la prohibición del plagio o manipulación de información.

6. Riesgos y medidas de mitigación

La investigación se considera **de riesgo mínimo**, dado que no involucra procedimientos invasivos ni experimentales. Sin embargo, se adoptarán medidas preventivas:

- Evitar preguntas que generen incomodidad o conflicto entre residentes.
- Asegurar entornos seguros y respetuosos para las entrevistas y grupos focales.
- Interrumpir la participación si el informante expresa incomodidad o desacuerdo.

7. Resultados de la Monografía

1. Diagnóstico detallado sobre cómo el círculo inmobiliario ha configurado el desarrollo de la propiedad horizontal en Ibagué

Se espera obtener un diagnóstico que evidencie:

- El papel del círculo inmobiliario local (constructores, curadurías, entidades financieras, comercializadoras, planeación municipal y reguladores) en la expansión acelerada de copropiedades en sectores como El Salado, Piedra Pintada, Avenida Mirolindo, Picaleña, Boquerón y la zona de expansión Sur.
- La relación entre esa oferta inmobiliaria y fenómenos como densificación, crecimiento periférico, ocupación de suelo con fallas de movilidad, carencia de equipamientos y riesgos ambientales.
- Cómo la propiedad horizontal se ha convertido en uno de los principales modelos de producción de vivienda en Vis–VIP–VG y estratos medios dentro de la estructura urbana de Ibagué.

1.1. Diagnóstico: Papel del círculo inmobiliario en la expansión acelerada de copropiedades en Ibagué

El análisis del crecimiento urbano de Ibagué evidencia que, durante las dos últimas décadas, la ciudad ha experimentado una **expansión significativa de conjuntos residenciales bajo el régimen de propiedad horizontal**, especialmente en zonas como **El Salado, Piedra Pintada, Avenida Mirolindo, Picaleña, Boquerón y la zona de expansión Sur**. Este fenómeno está fuertemente asociado al actuar del **círculo inmobiliario local**, entendido como la red de actores que participan en la producción, regulación, financiación y comercialización de vivienda.

A continuación, se presenta el diagnóstico integral de dicho proceso:

1.1.1. Promotores y constructores: motor principal de la expansión

Los constructores y desarrolladores inmobiliarios han impulsado proyectos de mediana y gran escala en los sectores mencionados debido a:

Disponibilidad de suelo urbanizable a costos más bajos en la periferia (Picaleña, Boquerón y Sur), lo que facilita desarrollos VIS, VIP y vivienda media.

Condiciones topográficas y ambientales favorables en zonas como Piedra Pintada y El Salado, que permiten proyectos de estrato medio alto.

Altos retornos proyectados, asociados al aumento de la demanda de vivienda en copropiedad por motivos de seguridad, acceso controlado y equipamientos internos.

Esta tendencia ha generado una **expansión urbana fragmentada**, donde los proyectos avanzan más rápido que la infraestructura municipal.

1.1.2. Curadurías Urbanas: aceleración del licenciamiento y aprobación de proyectos

Las curadurías urbanas han desempeñado un papel determinante al:

- Expedir **licencias de construcción** con alta frecuencia para proyectos de conjuntos cerrados.
- Favorecer la transición de suelos de baja ocupación hacia usos residenciales en altura o densidad media.
- Validar propuestas con **altos índices de construcción** que consolidan la verticalización en corredores como Mirolindo.

El ritmo de licenciamiento ha superado, en muchos casos, la capacidad municipal para planear infraestructura vial, de movilidad y servicios públicos.

1.1.3. Entidades financieras: facilitación del acceso al crédito y estímulo al mercado

Los bancos y fondos de vivienda han contribuido a este crecimiento por medio de:

- **Oferta ampliada de créditos hipotecarios** y subsidios concurrentes para VIS y VIP.
- Modelos de financiación para proyectos sobre planos, que aceleran la comercialización incluso antes del inicio de obras.
- Alianzas estratégicas con constructoras para impulsar ventas en zonas de expansión como Picaleña y Sur.

Esto ha consolidado una demanda sostenida que incentiva nuevos desarrollos.

1.1.4. Comercializadoras y agentes inmobiliarios

Las agencias inmobiliarias y equipos de ventas han potenciado el crecimiento mediante:

- Campañas de mercadeo que presentan a las copropiedades como soluciones de seguridad, movilidad y estatus.
- Estrategias de ventas agresivas en zonas como Mirolindo (corredor universitario y laboral) y Piedra Pintada (zona tradicional de estratos 5–6).
- Procesos de preventa masivos que justifican la rápida ocupación de suelo periférico.

1.1.5. Planeación Municipal: rol ambiguo entre la regulación y la permisividad

El diagnóstico evidencia que la administración municipal ha tenido una participación que combina avances y debilidades:

Avances:

- Inclusión de nuevas áreas de expansión en instrumentos de planificación.
- Intentos por articular obligaciones urbanísticas en proyectos grandes.

Debilidades:

- **Insuficiente seguimiento** a obligaciones de urbanismo, espacio público y equipamientos.
- Falta de actualización del POT (último con vigencia plena: 2000 con modificaciones posteriores), lo que crea **vacíos normativos** aprovechados por el círculo inmobiliario.
- Desarticulación entre crecimiento de proyectos y provisión de infraestructura en movilidad, agua potable y alcantarillado.
- Incapacidad para regular el fenómeno de la **verticalización acelerada**, especialmente sobre Mirolindo.

1.1.6. Reguladores y entes de control: presencia limitada

Los organismos de control urbano han mostrado:

- **Baja capacidad para vigilar** construcciones irregulares o incumplimientos en zonas como Picaleña y Boquerón.
- Cobertura insuficiente para verificar estándares de seguridad, accesibilidad y espacio público.
- Débil seguimiento post-entrega frente a problemas de habitabilidad o convivencia.

1.1.7. Resultado general del diagnóstico

El papel del círculo inmobiliario ha sido decisivo para:

- **Acelerar la expansión urbana** en sectores periféricos y de alta valorización.
- Consolidar un modelo de ciudad basado en **copropiedades cerradas**, que fragmentan el territorio y aumentan la segregación.
- Generar presiones sobre servicios públicos, vías y equipamientos que el municipio no ha logrado atender plenamente.
- Incentivar la verticalización sin una planificación urbanística robusta.
- Convertir a Ibagué en un **mercado inmobiliario en crecimiento**, pero con desafíos importantes en convivencia, gobernanza y sostenibilidad.

Frente a lo expuesto, se puede concluir que:

El círculo inmobiliario de Ibagué —compuesto por constructores, curadurías, entidades financieras, comercializadoras y dependencias públicas— ha impulsado una **expansión acelerada de las copropiedades** en sectores como El Salado, Piedra Pintada, Mirolindo, Picaleña, Boquerón y el Sur. Este crecimiento se caracteriza por un licenciamiento ágil, alta demanda de vivienda en copropiedad, incentivos financieros y una regulación municipal insuficiente, lo que ha producido una urbanización fragmentada, procesos de verticalización rápida y presiones sobre la infraestructura local. El diagnóstico evidencia la necesidad de fortalecer la planificación territorial y la gestión integral de la propiedad horizontal.

1.2. Diagnóstico: Relación entre la oferta inmobiliaria en Ibagué y los fenómenos de densificación, expansión periférica, movilidad, equipamientos y riesgos ambientales

El crecimiento de la propiedad horizontal en Ibagué durante las dos últimas décadas ha estado marcado por un patrón de urbanización que combina **densificación en corredores estratégicos** y **expansión periférica acelerada**. Este fenómeno está estrechamente asociado al incremento de la oferta inmobiliaria en sectores como **Mirolindo, Piedra Pintada, El Salado, Picaleña, Boquerón y la zona de expansión Sur**, lo cual ha generado una serie de impactos urbanos que permiten formular el siguiente diagnóstico:

1.2.1. Densificación en corredores estratégicos sin planificación integral

La oferta inmobiliaria ha estimulado procesos de densificación especialmente en:

- **Avenida Mirolindo y su entorno**, donde la verticalización ha avanzado rápidamente con proyectos residenciales y usos complementarios.
- Sectores como **Piedra Pintada** y parte de la **Comuna 9**, con incrementos importantes en la altura y cantidad de unidades habitacionales.

Esta densificación no ha estado acompañada por:

- Ampliación proporcional de vías, transporte público y redes de servicios públicos.
- Nuevos equipamientos urbanos (colegios, parques, centros de salud).
- Regulación actualizada del POT que contenga límites y condiciones claras para la densificación.

Diagnóstico:

La densificación promovida por la oferta inmobiliaria es **rápida y desarticulada**, generando cargas urbanas no mitigadas y presionando la capacidad instalada de servicios públicos y movilidad.

1.2.2. Crecimiento periférico acelerado y fragmentado

La expansión de copropiedades en la periferia, especialmente en:

- **Picaleña,**
- **Boquerón,**
- **Zona Sur,**
- **El Salado,**
- Y bordes urbanos de la vía al Aeropuerto, ha dado lugar a un patrón de urbanización disperso, que se caracteriza por:

- Lotes grandes transformados rápidamente en conjuntos residenciales.
- Separación entre áreas residenciales y equipamientos públicos.
- Dependencia creciente del vehículo privado para desplazamientos.

Diagnóstico:

El crecimiento periférico impulsado por proyectos VIS, VIP y vivienda media se desarrolla **más rápido que la provisión de equipamientos y servicios municipales**, configurando una ciudad extendida, dependiente de la movilidad motorizada y con dificultades para integrar los nuevos barrios al tejido urbano.

1.2.3. Ocupación del suelo con fallas estructurales de movilidad

La oferta inmobiliaria ha proliferado en zonas donde:

- Las vías existentes no soportan el aumento del flujo vehicular (Mirolindo, Calle 103, intersección de Picaleña).
- No existe infraestructura de transporte público masivo o alternativo que conecte de manera eficiente.
- Los tiempos de desplazamiento aumentan para sectores como Picaleña y El Salado, afectando calidad de vida.

El incremento de copropiedades ha generado:

- Congestión recurrente en horas pico.
- Saturación de vías arterias que no han sido ampliadas.
- Escasez de ciclorrutas y andenes seguros.

Diagnóstico:

La urbanización residencial impulsada por el mercado inmobiliario se ha desarrollado en áreas con **infraestructura vial insuficiente**, generando cuellos de botella y mayor dependencia del transporte privado.

1.2.4. Carencia significativa de equipamientos urbanos básicos

En la mayoría de los proyectos nuevos:

- No se han desarrollado simultáneamente **colegios, centros de salud, parques, bibliotecas o equipamientos deportivos**.
- Las obligaciones urbanísticas de los constructores han sido limitadas o no fueron recibidas oportunamente por el municipio.
- Barrios enteros dependen de equipamientos lejanos o saturados.

Esto es evidente en sectores como:

- **Picaleña** (falta de colegios y centros de salud).
- **Zona Sur** (escasez de parques y espacios públicos).
- **Mirolindo** (déficit de espacio público efectivo pese a alta densidad).

Diagnóstico:

El crecimiento de copropiedades no ha sido acompañado por la **dotación proporcional de equipamientos urbanos**, lo que genera déficit en servicios públicos sociales y reproduce desigualdades territoriales.

1.2.5. Urbanización en zonas con riesgos ambientales y déficit de gestión territorial

Algunas zonas de expansión presentan:

- Proximidad a áreas de amenaza por remoción en masa (Boquerón, partes de El Salado).
- Cercanía a rondas hídricas sin protección suficiente.
- Procesos de impermeabilización acelerada que aumentan el riesgo de inundaciones.
- Afectaciones por la falta de infraestructura de drenaje pluvial.

Diagnóstico:

La oferta inmobiliaria ha avanzado en áreas donde los riesgos ambientales requieren **mayor control, mitigación y planificación**, aumentando la vulnerabilidad de las copropiedades y del entorno natural.

Con lo expuesto se devela que:

La creciente oferta inmobiliaria en Ibagué ha generado un modelo de expansión urbana caracterizado por una **densificación acelerada en corredores estratégicos** y un **crecimiento periférico fragmentado**, sin la infraestructura necesaria para soportarlo. Este proceso ha producido **fallas graves en movilidad**, un **déficit estructural de equipamientos públicos**, y la ocupación de suelos con **riesgos ambientales**, lo que repercute negativamente en la calidad de vida, la sostenibilidad del territorio y la convivencia en las copropiedades.

1.3. Diagnóstico: Consolidación de la propiedad horizontal como modelo predominante de producción de vivienda en Ibagué (VIS–VIP–VG y estratos medios)

Durante los últimos quince años, Ibagué ha experimentado una transformación profunda en la forma en que se produce la vivienda, transitando de esquemas tradicionales de urbanizaciones abiertas o viviendas unifamiliares hacia un **modelo dominante de conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal (PH)**. Este proceso se explica tanto por

dinámicas del mercado como por acciones institucionales, generando efectos directos sobre la configuración territorial y social de la ciudad.

1.3.1. La propiedad horizontal como respuesta a la demanda urbana creciente

El acelerado crecimiento poblacional y la expansión urbana de Ibagué han creado una demanda significativa de vivienda asequible y de estrato medio. Ante esto, la PH se ha consolidado como el mecanismo ideal porque:

- Permite **optimizar el uso del suelo** mediante edificaciones en altura o conjuntos de alta densidad.
- Ofrece **precios competitivos** en VIS, VIP y VG.
- Responde a necesidades de seguridad, acceso controlado y espacios de recreación.
- Genera una oferta atractiva para hogares jóvenes, familias pequeñas y población en proceso de movilidad social.

Diagnóstico parcial: La vivienda en PH se ha convertido en la opción preferida por amplios segmentos de la población debido a su accesibilidad, seguridad percibida y eficiencia en el uso del suelo.

1.3.2. Impulso del sector constructor en la producción de VIS–VIP–VG

En sectores como **Picaleña, Zona Sur, Mirolindo y El Salado**, el sector constructor ha orientado la mayoría de sus proyectos hacia la propiedad horizontal, especialmente en:

- Vivienda de Interés Social (VIS),
- Vivienda de Interés Prioritario (VIP),
- Vivienda de Gestión (VG) y
- Vivienda de estratos 3, 4 y 5.

Esto se debe a:

- Mayor competitividad financiera y tributaria para proyectos VIS–VIP.
- Posibilidad de producir **grandes volúmenes de unidades** en un mismo lote.
- Menores costos por vivienda debido a la economía de escala.
- Demanda sólida respaldada por créditos hipotecarios y subsidios.

Diagnóstico parcial: La PH ha permitido al sector constructor expandir rápida y masivamente la oferta VIS/VIP/VG, convirtiéndola en un mecanismo clave para absorber la demanda habitacional de Ibagué.

1.3.3. Atractivo para estratos medios y consolidación de nuevas centralidades residenciales

La PH ha sido esencial para el crecimiento de estratos medios (3, 4 y 5) en zonas como:

- **Piedra Pintada,**
- **Mirolindo,**
- **El Salado,**
- **Cañaveral** y
- áreas cercanas a la Avenida Ambalá.

Estos hogares buscan:

- Zonas seguras, cerradas y con equipamientos internos.
- Mejores estándares de urbanismo y convivencia.
- Acceso a zonas valorizadas y con proyección.

Diagnóstico parcial: La propiedad horizontal ha contribuido a **consolidar centralidades residenciales** y a redefinir patrones de segregación socioespacial en la ciudad.

1.3.4. Incentivos financieros y políticas públicas que favorecen la PH

La articulación de subsidios, créditos blandos, programas nacionales (Mi Casa Ya, Semillero de Propietarios en su momento) y flexibilidades normativas ha impulsado la PH como modelo predominante.

Además:

- El déficit de suelo urbanizable obliga a construir en altura.
- Los desarrolladores encuentran mayores márgenes de ganancia y control del producto inmobiliario.
- El municipio ha permitido la expansión en zonas periféricas sin exigir suficiente infraestructura previa.

Diagnóstico parcial: Los incentivos financieros y la falta de regulación estricta han convertido a la PH en el modelo más rentable y viable para producir vivienda.

1.3.5. Transformación de la estructura urbana a partir de copropiedades

La multiplicación de conjuntos residenciales en PH ha reconfigurado la estructura urbana de Ibagué al:

- Crear **nuevos barrios enteros** basados casi exclusivamente en propiedad horizontal (Picaleña, Zona Sur).
- Inducir la **densificación vertical** en corredores estratégicos (Mirolindo, Ambalá, Av. Ferrocarril).
- Modificar la distribución de equipamientos, patrones de movilidad y dinámicas comerciales.
- Reemplazar progresivamente los modelos tradicionales de vivienda individual.

Diagnóstico integral: La PH ya no es un tipo complementario de vivienda, sino el **eje central** del crecimiento urbano de Ibagué, determinando la forma, densidad y expansión de la ciudad.

Lo Descrito, permite inferir que:

La propiedad horizontal se ha consolidado en Ibagué como el principal modelo de producción de vivienda en VIS, VIP, VG y estratos medios debido a la combinación de alta demanda, incentivos financieros, disponibilidad de suelo periférico, eficiencia constructiva y preferencia de los hogares por entornos cerrados y seguros. Esto ha generado una ciudad cuya estructura urbana depende crecientemente de las copropiedades, impulsando la densificación en corredores estratégicos y la expansión hacia la periferia. Como resultado, la PH no solo domina la oferta de vivienda, sino que redefine el ordenamiento territorial, los patrones de movilidad, la provisión de equipamientos y la configuración social del territorio.

2. Identificación de tensiones, problemáticas y oportunidades en la convivencia y en la vida comunitaria

El estudio permitirá reconocer:

- Los principales conflictos de convivencia generados en las copropiedades, asociados a heterogeneidad socioeconómica, restricciones normativas, gobernabilidad interna, uso de espacios comunes y dinámicas culturales.
- Las brechas en liderazgo y organización social, especialmente en copropiedades VIS, VIP y VG.
- Oportunidades para fortalecer el tejido social, consolidar prácticas de cuidado, mejorar la seguridad y fomentar la participación real de los residentes.

2.1. Diagnóstico: Conflictos de convivencia en las copropiedades de Ibagué

En Ibagué, el crecimiento sostenido de proyectos bajo el régimen de propiedad horizontal ha intensificado una serie de **conflictos de convivencia** que afectan la gobernabilidad interna de las copropiedades y la calidad de vida de sus residentes. Estos conflictos surgen por la interacción

entre factores urbanos, socioeconómicos y culturales que caracterizan tanto al mercado inmobiliario local como a la población que habita en conjuntos residenciales.

2.1.1. Heterogeneidad socioeconómica dentro de las copropiedades

La ampliación de la oferta de vivienda en estratos 2, 3 y 4 —especialmente VIS, VIP y proyectos para clase media— ha generado conjuntos donde coexisten hogares con **niveles de ingreso, trayectorias familiares y expectativas de uso** muy distintas. Esta diversidad provoca tensiones relacionadas con:

- Diferentes nociones sobre la convivencia, el mantenimiento y el pago de cuotas.
- Conflictos por el nivel de gasto en servicios comunes o mejoras del conjunto.
- Desigual acceso o apropiación de beneficios colectivos (parqueaderos, zonas verdes, salones sociales).

En Ibagué, esto es más evidente en sectores como **Picaleña, El Salado y Mirolindo**, donde los desarrollos son masivos y atraen residentes con perfiles variados.

2.1.2. Restricciones normativas y bajo conocimiento del régimen de propiedad horizontal

Muchos residentes desconocen las normas definidas por la Ley 675 de 2001, los reglamentos internos y los manuales de convivencia incluidos en los mismos. Esto genera:

- Uso indebido de áreas comunes.
- Instalaciones privadas que afectan estética o estructura.
- Tenencia de mascotas sin normas de control.
- Incumplimientos recurrentes en horarios, ruido y parqueo.

En copropiedades nuevas —especialmente de gran escala— la falta de inducción al régimen es un factor crítico.

2.1.3. Débil gobernabilidad interna y dificultades administrativas

En numerosos conjuntos de Ibagué, la administración enfrenta problemas como:

- Alta rotación de administradores.
- Escasos procesos de formación en gestión comunitaria.
- Juntas de acción comunal inexistentes o poco articuladas con la administración del conjunto.
- Participación limitada en asambleas y decisiones clave.

En zonas de expansión como **Picaleña–Boquerón** se observa una especial debilidad institucional debido al volumen de nuevos conjuntos y la inexperiencia organizativa de los residentes.

2.1.4. Tensiones por el uso de espacios comunes

Los conflictos más frecuentes están asociados a:

- Disputa por parqueaderos y áreas libres.
- Ocupación indebida de zonas verdes.
- Mal uso de piscinas, gimnasios y salones sociales.
- Problemas con visitantes o uso comercial no autorizado.

La creciente densidad en proyectos de tipo VIS-VIP exacerba estas tensiones al existir menos espacio por residente.

2.1.5. Diferencias culturales y dinámicas comunitarias complejas

Ibagué, al recibir población de diferentes municipios del Tolima y de otras regiones, presenta conjuntos donde convergen:

- Diversidad en estilos de vida.
- Prácticas musicales y usos del ocio diferenciados.
- Niveles variados de apropiación del espacio comunitario.

Esto genera choques culturales que se convierten en conflictos cotidianos, especialmente en conjuntos con población joven, adultos mayores o familias con niños pequeños.

En síntesis, se puede decir que:

Los conflictos de convivencia en las copropiedades de Ibagué responden a un fenómeno estructural: **el rápido crecimiento de vivienda bajo propiedad horizontal no ha sido acompañado por procesos sólidos de educación comunitaria, fortalecimiento institucional ni apropiación social del modelo.**

Como resultado:

- Se presentan tensiones socioeconómicas,
- Debilidades en gobernabilidad, y
- Conflictos recurrentes por el manejo de espacios y normas.

Este diagnóstico evidencia la necesidad de políticas municipales orientadas a fortalecer la gestión comunitaria, la educación en propiedad horizontal y la mediación en conflictos urbanos.

2.2. Diagnóstico: Brechas en liderazgo y organización social en las copropiedades VIS, VIP y VG de Ibagué

En Ibagué, la rápida expansión de proyectos de vivienda bajo esquemas VIS, VIP y Vivienda de Interés General (VG) ha revelado **importantes brechas en liderazgo comunitario y organización social**, lo que afecta la gobernabilidad de las copropiedades y limita su capacidad para resolver conflictos y mantener condiciones óptimas de convivencia.

2.2.1. Débil estructura organizativa en copropiedades recién entregadas

En sectores como **Picaleña–Boquerón, Avenida Miro lindo, El Salado** y parte de **Piedra Pintada**, se observa que muchas copropiedades:

- Inician operación sin una junta de vigilancia capacitada.
- No cuentan con comités de apoyo (convivencia, seguridad, mantenimiento).
- Presentan baja asistencia a las primeras asambleas de constitución.

Esto produce **vacíos de liderazgo** en los primeros meses, periodo crítico para la consolidación de reglas y cultura comunitaria.

2.2.2. Falta de formación en gestión comunitaria

Una característica recurrente en los proyectos VIS y VIP es que los residentes no han recibido inducción suficiente en:

- Ley 675 de 2001 y sus responsabilidades como copropietarios.
- Mecanismos de participación democrática interna.
- Herramientas de administración comunitaria.

La ausencia de estas capacidades deriva en:

- Desconocimiento de procedimientos,
- Conflictos sobre la toma de decisiones, y
- Dependencia excesiva del administrador externo.

2.2.3. Liderazgo informal fragmentado

Suelen aparecer “líderes espontáneos” que representan solo a un grupo de residentes, lo que genera:

- Conflictos entre subgrupos internos.
- Baja legitimidad de las decisiones.
- Presión indebida sobre administradores o juntas.

Esto es especialmente visible en conjuntos grandes (más de 400–600 unidades), donde la diversidad social se traduce en **liderazgos no institucionalizados**.

2.2.4. Escasa cultura de participación ciudadana

En muchos conjuntos VIS-VIP de Ibagué se observa:

- Baja participación en asambleas (a veces inferior al 50%).
- Poco interés en ocupar cargos en los órganos de dirección.
- Bajo nivel de corresponsabilidad en proyectos comunitarios o de mantenimiento.

La participación aumenta solo en situaciones de conflicto o cuando hay tensiones por cuotas o decisiones económicas.

2.2.5. Brechas socioeconómicas que dificultan liderazgo inclusivo

La diversidad de ingresos, ocupaciones y horarios entre los residentes produce:

- Dificultades para establecer agendas comunes,
- Baja disponibilidad de tiempo para asumir roles de liderazgo, y
- Percepción de desigualdad o poca representatividad.

En proyectos VIS y VIP de Picalaña y Salado se observa que muchos líderes potenciales no se consolidan por cargas laborales, falta de experiencia previa o desconfianza institucional.

2.2.6. Ausencia de acompañamiento institucional

El municipio de Ibagué no cuenta actualmente con un **programa estructurado de fortalecimiento a organizaciones de propiedad horizontal**, lo cual sí existe en otras ciudades (ej. Medellín, Bogotá).

Esto se refleja en:

- Falta de apoyo técnico a juntas y administradores.
- Poca articulación con Planeación, Secretaría de Gobierno o programas de seguridad.
- Debilidad en la resolución temprana de conflictos.

Síntesis diagnóstica

Las copropiedades VIS, VIP y VG en Ibagué enfrentan **brechas profundas en liderazgo y organización social** que afectan su sostenibilidad y convivencia.

Estas brechas son producto de:

- Débil formación ciudadana,
- Falta de acompañamiento institucional,
- Liderazgos fragmentados,
- Escasa participación democrática, y
- Procesos acelerados de ocupación sin construcción de comunidad.

Como consecuencia, estas copropiedades tienden a experimentar **altos niveles de conflicto, baja gobernabilidad interna y dificultades en el manejo administrativo y financiero**.

2.3. Diagnóstico: Oportunidades para fortalecer el tejido social y la participación en las copropiedades de Ibagué

A pesar de los retos presentes en las copropiedades de Ibagué —especialmente en proyectos VIS, VIP y VG ubicados en sectores como Picaleña–Boquerón, Mirolindo, El Salado, Piedra Pintada y la zona sur de expansión— existe un conjunto de **oportunidades sociales, institucionales y territoriales** que pueden aprovecharse para mejorar la convivencia, aumentar la seguridad y consolidar prácticas colectivas de cuidado.

2.3.1. Creciente densificación que facilita la creación de redes comunitarias

La concentración de unidades habitacionales en sectores como Picaleña, Mirolindo y El Salado ha generado:

- Alta cercanía entre residentes.
- Mayor frecuencia de interacción cotidiana.
- Posibilidades para la creación de grupos de apoyo, redes solidarias y actividades comunitarias.

La densificación, si se gestiona adecuadamente, puede convertirse en una **ventaja para construir tejido social**.

2.3.2. Renovado interés de los residentes por la seguridad y el cuidado mutuo

Dada la percepción de inseguridad en algunos sectores de Ibagué, los residentes tienen:

- Mayor disposición a organizar frentes de seguridad,
- Vincularse con redes de apoyo local de la Policía Comunitaria,

- Implementar sistemas de autocuidado y vigilancia solidaria.

Este interés crea una oportunidad para consolidar **prácticas comunitarias de cuidado** centradas en la corresponsabilidad.

2.3.3. Potencial de las copropiedades para convertirse en nodos de participación ciudadana

Las copropiedades de Ibagué agrupan miles de hogares que podrían convertirse en:

- Espacios organizados para dialogar con la administración municipal,
- Núcleos de participación territorial,
- Actores estratégicos en la construcción de políticas públicas urbanas.

Esta masa poblacional crea una oportunidad para **institucionalizar la participación** a través de Consejos Municipales de Propiedad Horizontal u otros mecanismos propuestos.

2.3.4. Interés municipal en mejorar la planificación territorial

El crecimiento acelerado de la vivienda en Ibagué ha obligado al municipio a:

- Revisar su POT y ajustar instrumentos de planificación,
- Incluir a la propiedad horizontal como actor en decisiones urbanas,
- Fortalecer la articulación con Curadurías, Planeación, Medio Ambiente y Seguridad.

Este proceso abre espacio para integrar prácticas comunitarias y rutas de acompañamiento estatal a la vida en copropiedades.

2.3.5. Diversidad sociocultural que puede convertirse en motor de aprendizaje comunitario

Aunque las diferencias socioculturales generan tensiones, también son una oportunidad para:

- Proyectos interculturales dentro de los conjuntos,
- Actividades que fortalezcan la tolerancia y el respeto,
- Liderazgos representativos de diversos grupos sociales (mujeres, jóvenes, personas mayores, población LGBTIQ+, comunidades étnicas).

La diversidad en sectores como Picalaña o el Salado puede transformarse en un **activo social**, si se gestiona con enfoque diferencial.

2.3.6. Uso de tecnologías y redes digitales para la organización social

Las copropiedades de Ibagué han comenzado a adoptar:

- Grupos de WhatsApp y plataformas digitales de administración,
- Sistemas de votación electrónica para asambleas,
- Mecanismos virtuales de vigilancia comunitaria.

Estas tecnologías ofrecen oportunidades para:

- Incrementar la participación,
- Mejorar la comunicación interna,
- Aumentar la capacidad organizativa.

2.3.7. Posibilidad de alianzas público–privadas y comunitarias

Constructores, administradoras, empresas de seguridad, universidades y juntas locales pueden aportar:

- Capacitaciones,
- Asesorías técnicas,
- Proyectos sociales,
- Procesos de mediación.

Estas alianzas representan una oportunidad para **llevar programas de formación ciudadana y convivencia** directamente a las copropiedades.

Considerando lo expuesto, se puede argumentar que:

Las copropiedades de Ibagué cuentan con **condiciones sociales, urbanas y tecnológicas** que podrían potenciar de manera significativa:

- La cohesión social,
- El cuidado mutuo,
- La construcción de seguridad comunitaria,
- La participación real y democrática de los residentes.

El reto está en **activar institucional y comunitariamente** estas oportunidades para convertirlas en programas sostenibles dentro de la política pública local.

3. Análisis crítico del rol de las instituciones públicas y privadas en la gestión de las copropiedades

Como resultado, se obtendrá:

- Una caracterización del nivel de **articulación institucional** entre alcaldías, curadurías, inspecciones de policía, planeación, empresas de servicios públicos, personería, cajas de compensación y sector constructor.
- La identificación de **vacíos normativos**, fallas de gobernanza urbana y debilidades en la supervisión del régimen de propiedad horizontal.
- Evaluación del impacto del círculo inmobiliario en la **toma de decisiones urbanísticas** y en el acompañamiento (o falta de este) a las comunidades.

3.1. Diagnóstico: Nivel de articulación institucional en torno a la propiedad horizontal y el círculo inmobiliario en Ibagué

La gestión de las copropiedades en Ibagué involucra a un conjunto amplio de instituciones públicas y privadas —Alcaldía, Curadurías, Planeación Municipal, Inspecciones de Policía, Empresas de Servicios Públicos, Personería, Cajas de Compensación y sector constructor—. Sin embargo, el análisis evidencia un **bajo nivel de articulación institucional**, caracterizado por descoordinación, vacíos normativos locales y dificultades en la atención integral de las necesidades de las copropiedades.

3.1.1. Coordinación limitada entre la Alcaldía de Ibagué y las Curadurías Urbanas

Las Curadurías desempeñan un rol decisivo en la aprobación de licencias de construcción, especialmente para proyectos VIS, VIP y VG en zonas como Picaleña, Mirolindo y El Salado. No obstante, se evidencia:

- Falta de retroalimentación entre la Alcaldía y las Curadurías sobre impactos urbanos, disponibilidad de servicios públicos o riesgos ambientales.
- Evaluación fragmentada de los proyectos, sin considerar la capacidad institucional del municipio para absorber la densificación resultante.
- Ausencia de mecanismos para verificar posentrega el cumplimiento de normas urbanísticas dentro de las copropiedades.

Resultado: **expansión acelerada de conjuntos sin articulación con la planificación municipal.**

3.1.2. Relación débil entre Planeación Municipal y las Inspecciones de Policía

Las Inspecciones de Policía reciben numerosos conflictos relacionados con convivencia, ruido, tenencia de mascotas y disputas administrativas en copropiedades.

Sin embargo:

- No existe un protocolo conjunto entre Planeación y Policía para intervenir en copropiedades con problemas reiterados.
- La falta de información compartida impide que Planeación identifique patrones territoriales de conflictividad.
- No se coordinan acciones para prevenir deterioro físico y social de conjuntos densos en sectores como Picaleña o Piedra pintada.

Resultado: **atención reactiva y no preventiva en temas de convivencia y deterioro urbano.**

3.1.3. Articulación insuficiente con empresas de servicios públicos

Tolima FM, IBAL y otras empresas presentan:

- Procesos lentos de conexión y expansión en sectores con alta producción de vivienda.
- Falta de diálogo temprano con constructores sobre cargas de redes, presión de acueducto y cobertura de alcantarillado.
- Retrasos que terminan afectando la habitabilidad y calidad de vida de los residentes.

Resultado: **copropiedades con problemas iniciales de servicios que desbordan a administradores y a residentes.**

3.1.4. Rol limitado de la Personería en la defensa de los derechos de los copropietarios

Aunque la Personería recibe quejas de residentes por abusos administrativos, cobros indebidos o conflictos graves:

- No existe un programa específico para propiedad horizontal.
- La intervención es individual y no territorializada.
- No se articula de manera sistemática con Inspecciones de Policía ni con el sector de la construcción.

Resultado: **débil protección de los derechos colectivos en la vida en copropiedad.**

3.1.5. Desconexión entre Cajas de Compensación y procesos de fortalecimiento comunitario

Las Cajas de Compensación (Comfenalco, Compensar, etc.) participan en:

- Subsidios de vivienda,
- Acompañamiento social previo a la entrega de proyectos VIS y VIP.

Sin embargo:

- No acompañan el proceso posterior a la entrega.
- No existe articulación con la Alcaldía para apoyar la convivencia y el fortalecimiento de juntas en los primeros años del conjunto.
- Sus intervenciones sociales son puntuales y no continuas.

Resultado: **se pierden oportunidades para consolidar tejido social desde el inicio del proyecto.**

3.1.6. Sector constructor opera con débil integración a procesos de gestión postconstructiva

Los constructores locales desempeñan un papel fundamental, pero:

- Generalmente se retiran tras la entrega y el periodo de garantía.
- No participan en mesas técnicas con el municipio para planificar impactos urbanos.
- Su relación con administradores y juntas se limita a trámites de posventa.

Resultado: **ausencia de transición ordenada entre construcción, entrega y conformación de comunidad.**

Lo manifestado permite indicar que:

El nivel de articulación institucional en Ibagué alrededor de la propiedad horizontal es **bajo y fragmentado**, con:

- Relaciones débiles entre Alcaldía, Curadurías y Planeación.
- Respuestas reactivas de Inspecciones y Personería.
- Servicios públicos no coordinados con la expansión inmobiliaria.
- Escasa integración del sector constructor y de Cajas de Compensación en la fase de vida en comunidad.

Esta fragmentación institucional repercute directamente en:

- La convivencia,
- La sostenibilidad de las copropiedades,
- La gobernabilidad interna,
- La calidad de vida urbana.

3.2. Diagnóstico: Falta de información compartida y ausencia de identificación de patrones territoriales de conflictividad en Ibagué

En Ibagué, la convivencia en las copropiedades muestra una creciente complejidad debido a la densificación urbana, la diversidad social y la rápida expansión inmobiliaria. Sin embargo, la capacidad institucional para anticipar y gestionar estos conflictos es limitada, principalmente por **la ausencia de mecanismos de intercambio de información entre entidades clave** como Planeación Municipal, Inspecciones de Policía, Curadurías, la Secretaría de Gobierno, la Personería y los administradores de propiedad horizontal.

3.2.1. Falta de un sistema integrado de información

En el municipio no existe un sistema unificado que consolide:

- Quejas por convivencia,
- Reportes de conflictos repetitivos,
- Fallas constructivas que afectan la vida en conjunto,
- Problemas de seguridad o microtráfico,
- Riesgos ambientales o de movilidad en conjuntos densos.

Como resultado, **cada entidad maneja su propio registro**, lo que impide una lectura integral del territorio.

3.2.2. Los problemas de convivencia se atienden de forma aislada

Las Inspecciones de Policía reciben la mayor parte de los conflictos de convivencia (ruido, mascotas, uso del espacio común, disputas entre residentes), pero:

- Esa información no se comparte de manera sistemática con Planeación,
- No existe un cruce de datos con la Secretaría de Gobierno o Personería,
- Tampoco se coordina con Curadurías para revisar si existen patrones asociados a diseños, densidades o deficiencias constructivas.

Esto produce **intervenciones reactivas y no preventivas**.

3.2.3. Planeación Municipal carece de insumos para entender la territorialización del conflicto

Sin información compartida, Planeación no puede:

- Identificar zonas críticas de conflictividad,
- Detectar conjuntos que requieren intervención institucional urgente,
- Analizar cómo la densidad, el diseño urbanístico o la falta de equipamientos inciden en los conflictos,
- Integrar estas variables en la actualización del POT o en la toma de decisiones sobre licencias y desarrollo urbano.

Resultado: **Planeación opera sin datos que vinculen conflictos sociales con decisiones urbanas.**

3.2.4. Invisibilización de problemáticas recurrentes en proyectos VIS, VIP y VG

En áreas como Picalaña–Boquerón, El Salado y parte de Miro lindo se repiten ciertos patrones:

- Copropiedades con conflictos constantes de convivencia,
- Juntas que se renuncian frecuentemente,
- Deterioro temprano del entorno físico,
- Problemas de seguridad organizados alrededor de espacios no vigilados.

Sin un flujo de información entre entidades, estos patrones permanecen dispersos y no son tratados como **fenómenos urbanos estructurales**, sino como incidentes aislados.

3.2.5. Ausencia de análisis predictivos o sistemas de alerta temprana

El municipio no cuenta con:

- Mapas de conflictividad,
- Indicadores de deterioro físico-social por copropiedad,
- Historias de vida institucional de los conjuntos (quejas, intervenciones, fallas repetidas),
- Sistemas de monitoreo a largo plazo.

Sin datos integrados, es imposible generar **alertas tempranas** que permitan anticipar conflictos y evitar su escalamiento.

Básicamente, se puede decir que:

La falta de información compartida entre entidades públicas, privadas y actores del círculo inmobiliario genera un **vacío institucional** que:

- Impide a Planeación identificar patrones territoriales de conflictividad,
- Limita la capacidad del municipio para intervenir de forma preventiva,
- Oculta dinámicas repetitivas asociadas al modelo de densificación de Ibagué,
- Contribuye al deterioro social y físico de copropiedades, especialmente en sectores de expansión VIS–VIP–VG.

Se trata de una **debilidad estructural del modelo de gestión urbana**, que afecta tanto la convivencia como la sostenibilidad del territorio.

3.3. Diagnóstico: Falta de información compartida que limita la capacidad de Planeación Municipal para identificar patrones territoriales de conflictividad

En Ibagué, la ausencia de un sistema integrado de información entre las entidades relacionadas con la gestión de la propiedad horizontal —Inspecciones de Policía, Secretaría de Gobierno, Curadurías, Personería, empresas de servicios públicos y el sector constructor— impide a la Secretaría de Planeación Municipal desarrollar análisis preventivos sobre la conflictividad en las copropiedades.

Se evidencia que:

- **Cada entidad opera con bases de datos propias**, sin interoperabilidad ni criterios homogéneos para registrar conflictos, quejas, problemas de infraestructura, densificación o riesgos ambientales.
- La información sobre **convivencia, incumplimientos normativos, tensiones administrativas o deterioro físico** no fluye hacia Planeación, lo que limita la capacidad de esta dependencia para comprender tendencias territoriales.
- La ciudad carece de un **mapa de conflictividad comunitaria**, fundamental para orientar intervenciones urbanas, ubicar equipamientos, priorizar inversiones y planificar infraestructura.
- En zonas de alta densificación como **Picaleña–Boquerón, Mirolindo, El Salado y la zona de expansión sur**, los conflictos recurrentes quedan atomizados por falta de un sistema de alertas tempranas.

Como resultado, Planeación Municipal actúa de manera **reactiva**, desconectada de la realidad cotidiana de las copropiedades, sin insumos suficientes para ajustar instrumentos como el POT, los PEMP, la localización de servicios públicos y la evaluación del impacto de la expansión

inmobiliaria. Esto ha permitido que se consoliden **bolsas críticas de conflictividad** sin respuesta institucional coordinada.

3.3.1. Diagnóstico: Impacto del círculo inmobiliario en las decisiones urbanísticas y en el acompañamiento a las comunidades

El círculo inmobiliario de Ibagué —integrado por constructores, curadurías, entidades financieras, comercializadoras, administradores inmobiliarios y oficinas municipales como Planeación y la Secretaría de Gobierno— ejerce una influencia significativa en la configuración del territorio. Sin embargo, este impacto no siempre se traduce en un acompañamiento adecuado a las comunidades que habitan las nuevas copropiedades.

Se observa que:

a) Las decisiones urbanísticas están fuertemente condicionadas por la lógica del mercado inmobiliario

- La concentración de proyectos VIS, VIP y VG en áreas como **Picaleña, Mirolindo, Piedra Pintada y Boquerón** responde más a disponibilidad de suelo y costos de urbanización que a criterios de equilibrio urbano, movilidad o equipamientos.
- La presión del mercado sobre las Curadurías Urbanas ha derivado en **aprobación acelerada de licencias**, sin una verificación robusta del impacto sobre servicios públicos, riesgos o cargas urbanísticas.
- La Alcaldía, en la práctica, adopta una postura más reactiva que planificadora frente al crecimiento inmobiliario.

b) Débil acompañamiento a las comunidades después de la entrega de los proyectos

- Tras la entrega de las unidades, los residentes quedan expuestos a **vacíos institucionales**: ausencia de formación en convivencia, falta de apoyo administrativo y desconocimiento de derechos y deberes en propiedad horizontal.
- Los constructores limitan su relación con las comunidades al periodo de posventa, sin participación en la consolidación de la vida comunitaria.
- El municipio **no cuenta con programas permanentes** para acompañar a las nuevas copropiedades en su proceso de organización social y fortalecimiento del liderazgo.

c) Efectos acumulados en la sostenibilidad urbana y social

- La falta de acompañamiento institucional, sumada a un crecimiento inmobiliario acelerado, ha generado copropiedades con **problemas tempranos de convivencia, deterioro físico, inseguridad y conflictos administrativos**.
- En sectores estratégicos como la zona sur y Mirolindo, las comunidades expresan sentirse **desconectadas del gobierno municipal**, sin canales formales para tramitar necesidades y sin un referente institucional claro.

- La toma de decisiones urbanísticas no incorpora suficientemente las **experiencias, impactos sociales y problemas cotidianos** que experimentan los residentes.

Así las cosas, se puede establecer que:

Tanto la falta de información compartida como la influencia del círculo inmobiliario en la planificación urbana revelan una **desarticulación estructural** que afecta directamente:

- la gobernabilidad interna de las copropiedades,
- la calidad de vida de los residentes,
- la sostenibilidad del territorio, y
- la capacidad de Planeación para orientar un crecimiento urbano equilibrado.

Estos diagnósticos fundamentan la necesidad de **crear mecanismos de articulación institucional**, sistemas de información unificados y políticas públicas específicas para la gestión territorial de la propiedad horizontal en Ibagué.

4. Formulación de estrategias de fortalecimiento del liderazgo comunitario y la participación ciudadana

El estudio producirá:

- Propuestas para dinamizar la participación desde asambleas, consejos de administración, comités de convivencia y redes de copropiedades.
- Rutas de formación en liderazgo, resolución de conflictos, gestión comunitaria y derechos ciudadanos.
- Mecanismos para incorporar a los residentes como **sujetos activos del desarrollo urbano**, y no solo como consumidores de vivienda.

4.1. Formulación de estrategias de fortalecimiento del liderazgo comunitario y la participación ciudadana en Ibagué Tolima

En el contexto de Ibagué, donde el crecimiento urbano reciente ha impulsado la consolidación de conjuntos residenciales, VIS, VIP y proyectos de expansión hacia la comuna Ocho, Once, Nueve y las zonas de reserva urbanizable, las estrategias propuestas buscan fortalecer la capacidad organizativa de las comunidades y su incidencia en la gestión pública local.

A. Propuestas para dinamizar la participación en órganos de gobierno de la propiedad horizontal

4.1.1. Fortalecimiento de las Asambleas de Copropietarios

- Implementar metodologías participativas adaptadas al entorno cultural de Ibagué, como mesas barriales, diálogos ciudadanos y asambleas temáticas (seguridad, medio ambiente, convivencia).

- Promover el uso de herramientas digitales para ampliar la participación de residentes jóvenes y personas con limitaciones de tiempo (votaciones electrónicas, transmisiones híbridas).

4.1.2. Impulso a los Consejos de Administración

- Incentivar la inclusión de perfiles diversos, especialmente mujeres líderes y jóvenes ibaguereños que puedan aportar perspectivas innovadoras.
- Establecer convenios con universidades locales (Universidad del Tolima, CUN, Uniminuto) para acompañamiento técnico y prácticas académicas en administración de PH.

4.1.3. Reactivación y fortalecimiento de Comités de Convivencia

Crear protocolos locales de mediación comunitaria articulados con la Secretaría de Gobierno y las Casas de Justicia.

Vincular a los comités con programas municipales como "Ibagué Segura", "Entornos Protectores" y "Familias en Acción", generando un ecosistema de apoyo psicosocial y jurídico.

4.1.5. Construcción de Redes de Copropiedades

Promover espacios de articulación entre conjuntos residenciales de una misma comuna, facilitando el intercambio de buenas prácticas.

Crear una Red Municipal de Propiedad Horizontal que permita interactuar con la Alcaldía, curadurías, empresas de servicios públicos y entes de control.

4.2. B. Rutas de formación para líderes comunitarios

4.2.1. Liderazgo social y participación democrática

- Talleres sobre normatividad de PH (Ley 675 y decretos municipales), control social, veedurías ciudadanas y presupuestos participativos.
- Procesos formativos en habilidades blandas: oratoria, trabajo en equipo, gestión del tiempo y construcción de agendas comunitarias.

4.2.2. Resolución de conflictos y mediación

Capacitación en justicia restaurativa, conciliación en equidad y técnicas de negociación aplicadas a contextos residenciales.

Formación conjunta con la Personería y la Defensoría del Pueblo para fortalecer la cultura del respeto y el diálogo comunitario.

4.2.3. Gestión comunitaria y ambiental

Programas sobre manejo de residuos, ahorro energético, gestión de aguas lluvias y construcción de proyectos ambientales comunitarios.

Inclusión de contenidos sobre la función ecológica de la propiedad, en línea con las recomendaciones posteriores a la COP 16.

4.2.4. Derechos ciudadanos y corresponsabilidad urbana

Rutas pedagógicas sobre derechos urbanos, acceso a la información pública, uso adecuado del espacio común y participación incidente en el POT y PBOT de Ibagué.

4.3. C. Mecanismos para convertir a los residentes en sujetos activos del desarrollo urbano

4.3.1. Participación incidente en la planeación urbana

- Crear espacios permanentes entre comunidades de PH y la Secretaría de Planeación para opinar sobre movilidad, equipamientos, zonas verdes y redes de servicios.
- Fomentar la inclusión de delegados de PH en los Consejos Territoriales de Planeación, Juntas de Acción Comunal y mesas sectoriales.

4.3.2. Promoción de proyectos comunitarios autogestionados

Apoyar iniciativas de agricultura urbana, huertas ecológicas, programas culturales y deportivos dentro de los conjuntos.

Incentivar la presentación de proyectos al Banco de Iniciativas Ciudadanas de la Alcaldía.

4.3.3. Integración de la propiedad horizontal al desarrollo económico local

Impulsar ferias, mercados comunitarios y emprendimientos liderados por residentes.

Articular a los conjuntos con la Cámara de Comercio de Ibagué y la Secretaría de Desarrollo Económico para asesorías y formación.

4.3.4. Consolidación de una ciudadanía corresponsable y activa

Promover campañas de cultura ciudadana orientadas a la convivencia, el cuidado del entorno y la adopción de prácticas sostenibles.

Implementar observatorios ciudadanos barriales que permitan monitorear problemáticas y proponer soluciones colectivas.

5. Diseño de lineamientos para integrar a las copropiedades en instrumentos de planificación territorial

Se espera generar:

- Recomendaciones para que los POT, PBOT, EOT, planes parciales y estrategias de gestión del suelo reconozcan las copropiedades como **unidades territoriales de gestión**.
- Propuestas para mejorar la relación entre planeación municipal y administradores de propiedad horizontal.
- Orientaciones para fortalecer la sostenibilidad urbana: infraestructura verde, movilidad, manejo de residuos, gestión del riesgo y servicios públicos.

5.1. Diseño de lineamientos para integrar a las copropiedades en instrumentos de planificación territorial — Ibagué, Tolima

Objetivo

Reconocer a las copropiedades (propiedad horizontal) como **unidades territoriales de gestión** dentro del POT, PBOT, EOT, planes parciales y estrategias de gestión del suelo de Ibagué, con responsabilidades y beneficios claros para mejorar gobernanza, sostenibilidad y resiliencia territorial. cimpp.ibague.gov.co+1

A. Recomendaciones para que POT, PBOT, EOT y planes parciales reconozcan a las copropiedades como unidades territoriales de gestión

5.1.1. Incluir definición y figura operacional en el POT

Redactar una definición explícita en el componente normativo del POT: “Unidad de Propiedad Horizontal (UPH): área habitada bajo régimen de propiedad horizontal, reconocida como unidad de gestión urbana con obligaciones y derechos para la gestión de espacio común, infraestructura y proyectos comunitarios.” Esto facilita su incorporación en zonificación, cargas y programas de inversión. cimpp.ibague.gov.co

5.1.2. Generar una capa cartográfica municipal de copropiedades

Crear y mantener un **registro SIG municipal de copropiedades** ligado al catastro y a la base de datos de curadurías, para que las UPH aparezcan en mapas de uso del suelo, amenazas, servicios y proyectos. Esta capa facilitará diagnóstico, priorización de inversiones y seguimiento de obligaciones. curaduriaunoibague.com+1

5.1.3. Exigir Planes de Gestión Integral de Copropiedad (PGIC) en planes parciales y licencias

Incorporar en las condiciones de los planes parciales y órdenes de licencia la entrega de un PGIC que incluya: manejo del espacio común, gestión de residuos, plan de

movilidad interna, medidas de adaptación y gestión del riesgo, y mecanismos de participación. Esto permitirá condicionar aprobaciones a compromisos verificables. curaduriosibague.com

5.1.4. Vincular PBOT con normas de accesibilidad y movilidad interna de copropiedades

Incluir requisitos en el PBOT/Plan Maestro de Movilidad para garantizar conectividad peatonal, ciclo-infraestructura y puntos de intercambio modal en áreas con copropiedades, y para priorizar inversiones en corredores que mejoren accesos a conjuntos residenciales. cimpp.ibague.gov.co+1

5.1.5. Incorporar copropiedades en EOT y en planes de gestión del riesgo

Asegurar que el EOT y los instrumentos de gestión del riesgo municipal fijen criterios para identificar copropiedades como activos y depósitos poblacionales en inventarios de vulnerabilidad, priorizando acciones de mitigación y preparación donde corresponda. cimpp.ibague.gov.co+1

5.2. B. Propuestas para mejorar la relación entre la Secretaría de Planeación (y demás dependencias municipales) y administradores de propiedad horizontal

5.2.1. Protocolo municipal de articulación PH — Planeación

Crear un “Protocolo Municipal de Articulación con Propiedad Horizontal” que defina: canales de comunicación (ventanilla única), responsables técnicos, tiempos de respuesta, formato mínimo de consultas y mecanismos de actas que alimenten expedientes urbanísticos. INFibague

5.2.2. Ventanilla técnica y asesoría para administradores

Habilitar una ventanilla técnica dentro de la Secretaría de Planeación o una unidad interinstitucional (Planeación — Curadurías — Gestión del Riesgo) que provea asesoría gratuita o subsidiada para trámites, PGIC, requisitos ambientales y de riesgo, y uso de cartografía municipal. cimpp.ibague.gov.co+1

5.2.3. Mesas y consultas territoriales periódicas

Establecer mesas de trabajo por comuna (al menos semestrales) entre planeación municipal, curadurías, gestores de riesgo, administradores de PH y juntas de acción comunal para revisar proyectos, coordinar intervenciones y elaborar soluciones conjuntas.

5.2.4. **Convenios con universidades y curadurías**

Formalizar convenios con la Universidad del Tolima y otras IES para brindar asistencia técnica, prácticas profesionales y asesorías en diseño de PGIC, soluciones de infraestructura verde y estudios de movilidad. [Instituto de Estudios Urbanos+1](#)

5.2.5. **Formatos y listas de verificación (checklists) estandarizados**

Diseñar formularios mínimos (checklists) para trámites que involucren copropiedades: requisitos técnicos para licencia, PGIC, estudios de movilidad interna, gestión de residuos y plan de gestión del riesgo.

5.3. **C. Orientaciones para fortalecer la sostenibilidad urbana desde la propiedad horizontal**

5.3.1. **Infraestructura verde y manejo hídrico**

Incentivar la instalación de soluciones naturales por copropiedad: jardines de lluvia, sistemas de captación de aguas lluvias, permeabilización de áreas comunes y techos verdes para mejorar infiltración y reducir escorrentía urbana. Incorporar incentivos y condiciones en el POT y planes parciales. cimpp.ibague.gov.co

5.3.2. **Movilidad sostenible**

Requerir planificación de movilidad interna en PGIC: andenes, parqueaderos para bicicletas, estacionamientos compartidos, puntos de recarga eléctricos según factibilidad y vinculación con rutas de transporte público definidas por el Plan Maestro de Movilidad. cimpp.ibague.gov.co

5.3.3. **Manejo integral de residuos y economía circular**

Obligar o promover la implementación de programas de separación en la fuente dentro de copropiedades, puntos de compostaje comunitario y acuerdos con operadores municipales o asociaciones recicladoras. Incorporar metas en los indicadores municipales. [INFIbague](#)

5.3.4. **Gestión del riesgo y resiliencia**

Exigir evaluación de vulnerabilidad y planes de contingencia en copropiedades ubicadas en zonas de amenaza, con rutas de evacuación, señalización, brigadas y coordinación con la Oficina Municipal de Gestión del Riesgo y Planes Departamentales. cimpp.ibague.gov.co+1

5.3.5. **Eficiencia en servicios públicos**

Promover acuerdos de eficiencia energética (iluminación LED en áreas comunes, sensores de consumo), programas de ahorro de agua y gestión de microrredes o mejoras para garantizar continuidad y calidad del servicio.

5.4. **D. Mecanismos de incentivo, control y monitoreo**

5.4.1. **Incentivos técnicos y administrativos**

Prioridad en atención técnica, descuentos o exoneraciones parciales en trámites municipales para copropiedades que presenten PGIC aprobados y cumplan metas ambientales/ de riesgo.

5.4.2. **Condicionabilidad en trámites**

Aprobación de licencias y de planes parciales condicionada a la presentación y compromiso de ejecución de PGIC y a la verificación de medidas de sostenibilidad y mitigación.

5.4.3. **Indicadores y monitoreo**

Definir e incluir en el sistema municipal indicadores específicos para copropiedades: % con PGIC, m² de infraestructura verde en PH, % de copropiedades con separación en la fuente, número de copropiedades con planes de riesgo, etc. Estos indicadores deberán reportarse en los informes anuales de gestión territorial. cimpp.ibague.gov.co+1

5.5. **E. Hoja de ruta propuesta para implementación en Ibagué (cronograma abreviado)**

- 5.5.1. **Fase 1 — Diagnóstico y mapeo (0–4 meses):** mapeo SIG de copropiedades, identificación de vulnerabilidades y brechas en servicios. curaduriaunoibague.com
- 5.5.2. **Fase 2 — Normativa piloto (4–9 meses):** inclusión de la definición UPH y cláusulas piloto en un plan parcial o en un ajuste técnico del POT/PBOT. cimpp.ibague.gov.co
- 5.5.3. **Fase 3 — Ventanilla técnica y capacitación (6–12 meses):** habilitación de la ventanilla, circular informativa y rutas formativas para administradores y juntas. INFIbague
- 5.5.4. **Fase 4 — Proyectos demostrativos (12–24 meses):** ejecución de 3–5 proyectos piloto (infraestructura verde, movilidad interna, gestión de residuos) en comunas prioritarias. cimpp.ibague.gov.co
- 5.5.5. **Fase 5 — Escalamiento y evaluación (24+ meses):** ajuste normativo y medición de indicadores municipales.

5.6. F. Texto modelo (breve) para incorporar en un anexo del POT o en un plan parcial

“Se reconoce la figura de **Unidad de Propiedad Horizontal (UPH)** como unidad territorial de gestión. Las UPH deben elaborar y mantener vigente un Plan de Gestión Integral de Copropiedad (PGIC) que contenga, como mínimo: (i) diagnóstico de condiciones físicas y sociales; (ii) plan de movilidad interna y accesibilidad; (iii) programa de gestión integral de residuos; (iv) medidas de infraestructura verde y manejo hídrico; (v) plan de gestión del riesgo y contingencia; y (vi) mecanismo de participación y representación en espacios de planeación municipal. La aprobación de proyectos y licencias urbanísticas podrá condicionarse a la presentación y cumplimiento progresivo del PGIC.”

5.7. Referencias y soportes municipales consultados (para el equipo técnico)

- Documento técnico de soporte y adopción del POT de Ibagué. cimpp.ibague.gov.co
- Plan Maestro de Movilidad y Espacio Público de Ibagué (orientaciones PBOT / movilidad). cimpp.ibague.gov.co+1
- Plan Municipal / Departamental de Gestión del Riesgo y estrategias de respuesta para Ibagué/Tolima. cimpp.ibague.gov.co+2cimpp.ibague.gov.co+2
- Fuentes municipales y cartografía (curadurías y directorio institucional — para ventanilla técnica y contactos). curaduriaunoibague.com+1

6. Incorporación de un enfoque territorial, diferencial e inclusivo en la gestión de la propiedad horizontal

El trabajo entregará:

- Criterios para garantizar la participación y el reconocimiento de mujeres, personas mayores, población LGBTIQ+, comunidades étnicas y personas con discapacidad dentro de las dinámicas de gobernanza interna.
- Recomendaciones para adaptar las copropiedades a sus realidades territoriales (rurales, urbanas, periurbanas) y socioeconómicas.
- Orientaciones para que las administraciones municipales promuevan **políticas públicas inclusivas** hacia las copropiedades.

6.1. Incorporación de un enfoque territorial, diferencial e inclusivo en la gestión de la propiedad horizontal — Ibagué, Tolima

Objetivo

Garantizar que la gobernanza de las copropiedades reconozca y facilite la participación efectiva y el ejercicio de derechos de mujeres, personas mayores, población LGBTIQ+, comunidades étnicas y personas con discapacidad; y que las intervenciones y políticas públicas se adapten a las realidades territoriales (urbana, periurbana y rural) y socioeconómicas de Ibagué. Esta propuesta se articula con las políticas locales de inclusión existentes y con los lineamientos del Plan de Desarrollo Municipal. repositoriocdim.esap.edu.co+1

A. Criterios y medidas para garantizar participación y reconocimiento diferencial dentro de la gobernanza interna

6.1.1. Accesibilidad y diseño participativo

- Garantizar que las convocatorias, asambleas y espacios de participación sean físicamente accesibles (rampas, señalética en lectura fácil, intérpretes o subtítulo cuando se requiera) y realizar horarios flexibles (tardes/noches y formatos híbridos) para facilitar la asistencia de personas que trabajan o cuidan familiares.
- Usar formatos de comunicación multicanal (impresos en lenguaje claro, audio, WhatsApp, redes y transmisión en vivo) para asegurar que la información llegue a todos los grupos.

6.1.2. Cupos y representación proactiva

Establecer cupos o mecanismos de representación mínima en órganos de gobierno interno (ej. un % de sillas reservadas para mujeres, personas mayores, personas con discapacidad y representantes de la población LGBTIQ+), con rotación y mandatos breves para fomentar renovación de liderazgo.

6.1.3. Protocolos contra discriminación y violencia

Adoptar protocolos internos contra la discriminación y la violencia basada en género y orientación/identidad sexual, con rutas claras de atención y canalización a instancias municipales (Personería, Secretaría de la Mujer, Unidades de Atención). Estos deben enlazarse con la Agenda Social LGBTIQ+ y la Política Pública de Mujer y Discapacidad de Ibagué. [Scribd+1](#)

6.1.4. Enfoque por ciclo de vida

Incorporar medidas que respondan a distintas etapas de la vida: asientos preferentes en reuniones para mayores; actividades intergeneracionales que vinculen jóvenes y adultos mayores; espacios seguros para mujeres y para personas LGBTIQ+; y protocolos de protección para niñas, niños y adolescentes.

6.1.5. Acompañamiento y formación diferencial

Diseñar rutas formativas y acompañamiento técnico sobre gobernanza para líderes de grupos priorizados (liderazgo femenino, liderazgo LGBTIQ+, formación para administradores sobre inclusión y accesibilidad, capacitación en lenguaje de señas básica y lectura fácil).

6.1.6. Protección de identidades y privacidad

Cuando sea necesario, garantizar mecanismos de participación anónima o confidencial para personas que temen represalias (por ejemplo víctimas de violencia basada en género o discriminación por orientación sexual).

6.2. B. Recomendaciones para adaptar las copropiedades a sus realidades territoriales y socioeconómicas.

6.2.1. Copropiedades en zonas urbanas

- Priorizar accesos seguros, espacios públicos compartidos inclusivos (juegos inclusivos, gimnasios para adultos mayores), y rutas peatonales accesibles hacia transporte público.
- Implementar programas de convivencia que integren talleres interculturales y campañas contra estigmas (género, LGBTIQ+, discapacidad).

6.2.2. Copropiedades periurbanas

- Diseñar soluciones de movilidad y conectividad (micro-rutas, paraderos seguros) que consideren desplazamientos laborales largos y limitaciones de transporte; promover esquemas de economía solidaria (mercados y redes de apoyo internas).
- Favorecer programas de acompañamiento para administradores en temas de gestión de servicios y acceso a subsidios municipales.

6.2.3. Copropiedades y conjuntos en zonas rurales o rurales-urbanas

- Adaptar requerimientos técnicos (espacios comunes, gestión de residuos, acceso a agua) a capacidades reales: promover soluciones descentralizadas (compostaje, sistemas de captación de agua) y fortalecer la articulación con programas rurales de la Alcaldía y la Gobernación.
- Considerar la heterogeneidad cultural y las prácticas de comunidades étnicas: respetar usos y costumbres, asegurar consulta y representación si hay comunidades indígenas o afrodescendientes presentes. Datos censales y diagnósticos municipales deben orientar estas medidas. cimpp.ibague.gov.co+1

6.2.4. Enfoque socioeconómico

- Implementar tarifas y contribuciones diferenciadas o escalonadas para gastos comunes, con medidas de protección para hogares en situación de vulnerabilidad. Facilitar esquemas de pago parcial y líneas de crédito blando en coordinación con programas sociales municipales y departamentos.
- Promover programas de empleo local y emprendimiento dirigidos a mujeres, personas mayores y población LGBTIQ+, en alianza con centros de formación y la Secretaría de Desarrollo Económico.

6.3. C. Orientaciones para que las administraciones municipales promuevan políticas públicas inclusivas hacia las copropiedades

6.3.1. Incluir lineamientos explícitos en Planes de Desarrollo y normas locales

- Incorporar en el Plan de Desarrollo Municipal y en los lineamientos del POT / PBOT disposiciones que reconozcan la obligación de las copropiedades de aplicar criterios de inclusión y accesibilidad, así como instrumentos de apoyo técnico y financiero para su cumplimiento. Esto debe armonizarse con las políticas públicas municipales de mujer, discapacidad y diversidad sexual. [repositorio.cdim.esap.edu.co+1](https://repositorio.cdim.esap.edu.co)

6.3.2. Ventanilla y programas de asistencia técnica diferencial

Implementar en la ventanilla técnica municipal servicios especializados (asesoría en accesibilidad, inclusión, ajustes razonables, co-financiación para adecuaciones físicas y formación) y un programa de "Copropiedad Inclusiva" con subsidios concursables para mejoras.

6.3.3. Articulación interinstitucional

Crear rutas de coordinación entre Secretaría de Planeación, Secretaría de la Mujer, Personería, Oficina Municipal de Gestión del Riesgo, Secretaría de Desarrollo Social y la oficina o punto focal de diversidad sexual que atienda LGBTIQ+. Esto facilita la canalización de casos, la formación y la verificación de cumplimiento. [tolima.gov.co+1](https://tolima.gov.co)

6.3.4. Protocolos y rutas de atención frente a violencia y discriminación

Asegurar que existan protocolos municipales claros para la atención de violencia basada en género y discriminación contra LGBTIQ+ y personas con discapacidad, y que las copropiedades conozcan y difundan estas rutas.

6.3.5. Incentivos y condicionalidades

Diseñar incentivos (prioridad técnica, pequeños subsidios, reconocimiento público) para copropiedades que adopten planes de inclusión y accesibilidad; y condicionalidades en

programas de apoyo para que el acceso a recursos implique la presentación de un plan mínimo de inclusión.

6.3.6. Monitoreo, indicadores y participación ciudadana

Incorporar indicadores específicos en la gestión municipal: % de copropiedades con medidas de accesibilidad, % con protocolos de género, número de copropiedades con representatividad de población priorizada, mejoras reportadas por usuarios. Informes anuales de cumplimiento deben publicarse y socializarse.

6.4. D. Instrumentos prácticos y un checklist mínimo (para aplicar en Ibagué)

6.4.1. Checklist mínimo de inclusión por copropiedad

- Convocatorias en formatos accesibles y al menos un formato virtual.
- Registro de accesibilidad física de espacios comunes (rampas, baños accesibles, señalética).
- Existencia de un protocolo de no discriminación y de rutas de atención.
- Al menos una persona formada en accesibilidad y una en gestión de convivencia con enfoque de género y diversidad.
- Políticas de cuotas/representación (documentadas en actas).
- Mecanismo de protección económica (esquemas de solidaridad / alivios) para hogares vulnerables.

6.4.2. Indicadores sugeridos (municipales)

- % de copropiedades con PGIC que incluyen componente de inclusión.
- Número de acciones de formación ejecutadas dirigidas a grupos prioritarios.
- % de copropiedades con accesibilidad básica verificada.
- Casos reportados y atendidos de discriminación o violencia dentro de PH.

6.5. E. Texto modelo breve para incorporar en anexos o en normativa municipal

“Las copropiedades deberán garantizar medidas de inclusión y accesibilidad en sus mecanismos de gobernanza y en sus espacios comunes. La Administración Municipal (Secretaría de Planeación y Secretaría de Inclusión Social Poblacional) facilitará asistencia técnica y mecanismos de cofinanciación para la adecuación física, formación y protocolos de protección que aseguren la participación efectiva de mujeres, personas mayores, población LGBTIQ+, comunidades étnicas y personas con discapacidad.”

6.6. Referencias seleccionadas (soporte local)

- Políticas públicas municipales identificadas: Política Pública de Discapacidad; Política Pública de Diversidad Sexual y Agenda Social LGBTIQ+ de Ibagué. repositoriocdim.esap.edu.co+1
- Plan de Desarrollo Municipal “Ibagué Vibra” / documentos de planificación municipal que orientan inclusión y programas sociales. repositoriocdim.esap.edu.co
- Datos de población étnica y diagnósticos municipales (DANE / fichas municipales) para orientar adaptaciones territoriales. sitios.dane.gov.co
- Secretaría de Inclusión Social Poblacional (Gobernación del Tolima) — ejemplo de articulación departamental. tolima.gov.co

7. Propuesta de lineamientos de política pública municipal para la gestión integral de la propiedad horizontal

Como cierre, la monografía producirá:

- Un conjunto de **lineamientos de política pública** que articulen:
 - la función social y ecológica de la propiedad;
 - la gobernanza urbana;
 - la participación ciudadana;
 - la corresponsabilidad del círculo inmobiliario;
 - la sostenibilidad del territorio.
- Recomendaciones prácticas para que los municipios implementen **Consejos Municipales de Propiedad Horizontal** u otras instancias de articulación.

7.1. Propuesta de lineamientos de política pública municipal para la gestión integral de la propiedad horizontal — Ibagué, Tolima

Objetivo general

Articular un marco de política pública municipal que reconozca la **función social y ecológica de la propiedad**, fortalezca la **gobernanza urbana** y la **participación ciudadana**, promueva la **corresponsabilidad del círculo inmobiliario** y garantice la **sostenibilidad del territorio**, con medidas específicas para copropiedades en Ibagué. Se fundamenta en los instrumentos

locales de planificación (POT y Plan de Desarrollo) y en buenas prácticas de gestión de propiedad horizontal. cimpp.ibague.gov.co+1

7.1.

I. Principios transversales

1. **Reconocimiento territorial:** considerar a la copropiedad como Unidad de Propiedad Horizontal (UPH) con reconocimiento cartográfico y administrativo. [Asocapitales+1](#)
2. **Función social y ecológica:** orientar la gestión de PH hacia la garantía del derecho a la vivienda digna y el cuidado del entorno (infraestructura verde, permeabilidad, ecoservicios). [Minvivienda](#)
3. **Gobernanza inclusiva y participativa:** garantizar mecanismos de representación diversa (mujeres, jóvenes, personas mayores, LGBTIQ+, personas con discapacidad y comunidades étnicas).
4. **Corresponsabilidad y articulación:** responsabilizar al sector inmobiliario, curadurías, servicios públicos y la Administración por el desempeño territorial de las UPH.
5. **Sostenibilidad y resiliencia:** incorporar criterios de movilidad sostenible, manejo de residuos, eficiencia en servicios y gestión del riesgo en todos los instrumentos y trámites municipales.

7.2.

II. Conjunto de lineamientos de política pública (estructura propuesta)

Línea A — Reconocimiento y ordenamiento

- Incluir la figura de **Unidad de Propiedad Horizontal (UPH)** en el POT y en las cartografías municipales (capa SIG de copropiedades). Esto permitirá identificar UPH en inventarios de riesgo, proyectos y priorizaciones de inversión. cimpp.ibague.gov.co+1

Línea B — Gobernanza urbana y participación

- Crear mecanismos normativos para asegurar representación de UPH en espacios de planeación territorial (mesas por comuna, Consejos Territoriales de Planeación, comités de movilidad), con cuotas de representación y rutas de participación digital/presencial.
- Establecer el **Plan de Gestión Integral de Copropiedad (PGIC)** como requisito técnico en trámites de licencias y planes parciales (incluye movilidad interna, residuos, infraestructura verde, gestión del riesgo y mecanismos de participación).

Línea C — Corresponsabilidad del círculo inmobiliario

- Condicionar la aprobación de proyectos inmobiliarios y la expedición de licencias a compromisos de gestión de sostenibilidad y entrega de PGIC por parte de desarrolladores y administradores.
- Crear mecanismos de registro y sanción para administradores y constructores que incumplan obligaciones urbanísticas y ambientales (articulando curadurías, Secretaría de Planeación y entes de control). curaduriadosibague.com

Línea D — Sostenibilidad territorial

- Incentivos técnicos y fiscales para UPH que implementen infraestructura verde, ahorro energético, sistemas de captación de aguas lluvias y programas de gestión integral de residuos.
- Planes piloto de microrredes, infraestructura verde y movilidad (parqueaderos para bicicletas, conectividad peatonal) en comunas prioritarias identificadas por el POT y el Plan de Desarrollo. [Instituto de Estudios Urbanos+1](#)

Línea E — Inclusión y enfoque diferencial

- Requerir la incorporación de criterios de inclusión y accesibilidad en los PGIC y en la normativa municipal: cuotas de representación, horarios y formatos inclusivos para participación, y medidas económicas de protección para hogares vulnerables. (Ver apartados 4 y 6 del estudio para instrumentos operativos).

Línea F — Monitoreo, evaluación y rendición de cuentas

- Definir indicadores municipales (p. ej. % UPH con PGIC, m² de infraestructura verde en PH, % de UPH con planes de riesgo, % de UPH con separación en la fuente) y un plan de auditoría y publicación anual de resultados.
- Integrar la base de datos de UPH al SIG municipal y al sistema de información para **seguimiento de inversiones y cumplimiento normativo**. cimpp.ibague.gov.co

7.3.**III. Recomendaciones prácticas para implementar Consejos Municipales de Propiedad Horizontal (CMPH) u otras instancias de articulación**

Basado en experiencias locales y documentos de referencia sobre consejos locales/distritales de PH (ej.: experiencia de Bogotá y normas sectoriales). [Consejo de Bogotá+1](#)

1. Finalidad y funciones principales del CMPH

- Servir como instancia consultiva y articuladora entre las UPH, la Alcaldía (Secretarías de Planeación, Gobierno, Inclusión Social, Movilidad y Gestión del Riesgo), curadurías urbanas, empresas de servicios públicos y la academia.

- Funciones específicas: (i) proponer lineamientos normativos; (ii) validar instrumentos de PGIC; (iii) priorizar proyectos demostrativos; (iv) asesorar en conflictos y buenas prácticas; (v) articular programas de formación y asistencia técnica.

2. Composición y representación

- Representación mixta: 40% representantes de copropiedades (elegidos por comuna o por tipología: VIS/VIP/privadas), 20% representantes de la Administración Municipal (Secretarías clave), 10% curadurías y sector inmobiliario, 10% organizaciones de base (Juntas de Acción Comunal), 10% academia/ONGs técnicas, 10% organizaciones sociales (mujeres, jóvenes, LGBTIQ+, personas con discapacidad).
- Mandatos breves (1–2 años) con posibilidad de reelección limitada para promover renovación.

3. Mecanismo de elección y legitimidad

- Elecciones públicas semestrales o anuales por comuna para representantes de UPH, con padrón validado mediante el registro SIG municipal. Procedimiento definido por resolución municipal y con acompañamiento de la Personería para garantizar transparencia. [Ibaqué](#)

4. Operación, financiación y secretaría técnica

- Contar con una **Secretaría Técnica** institucional (puede ser una unidad en la Secretaría de Planeación o una mesa interinstitucional) que provea agenda, soporte técnico, seguimiento y secretaría ejecutiva.
- Financiamiento mixto: recursos municipales asignados en el presupuesto participativo, aportes técnicos de cooperación (UNiversidades), y una línea de cofinanciación para proyectos pilotos. Incluir una partida anual en el presupuesto local para funcionamiento y acompañamiento técnico. [Instituto de Estudios Urbanos](#)

5. Productos esperados y plan de trabajo inicial (primer año)

- Mapa y registro de UPH (SIG).
- Lineamientos de PGIC validados y un modelo de checklist para licencias.
- 3 proyectos piloto (infraestructura verde, movilidad interna, gestión de residuos).
- Agenda de formación para administradores y líderes.

6. Mecanismos de supervisión y evaluación

- Informes semestrales al Concejo Municipal y publicación anual de indicadores. La Personería y la Contraloría deberán tener acceso para control social. [Personería Ibaqué](#)

7.4.**IV. Texto modelo breve para incluir en el Plan de Desarrollo Municipal o en un acuerdo municipal (ejemplo listo para copiar)**

Artículo X. Se reconoce a las Unidades de Propiedad Horizontal (UPH) como unidades territoriales de gestión. La Administración Municipal, por medio de la Secretaría de Planeación, promoverá la elaboración y registro de Planes de Gestión Integral de Copropiedad (PGIC) y la inclusión de las UPH en la cartografía SIG del Municipio. Se creará la figura del Consejo Municipal de Propiedad Horizontal (CMPH) como instancia consultiva y articuladora entre las copropiedades, la Administración Municipal y el sector inmobiliario. La reglamentación respectiva determinará composición, funciones, mecanismos de elección y fuentes de financiación para su operación.

7.5.**V. Checklist operativo para implementación municipal (resumen rápido)**

1. Crear registro SIG de UPH y vincularlo con catastro y curadurías. cimpp.ibague.gov.co+1
2. Incluir definición UPH y obligación de PGIC en el POT/lineamientos del Plan de Desarrollo. [Instituto de Estudios Urbanos](#)
3. Aprobar resolución para creación y elección del CMPH (modelo: resolución IDPAC para consejos locales). [Consejo de Bogotá](#)
4. Habilitar ventanilla técnica (Secretaría de Planeación) para asesoría en PGIC, trámites y cumplimiento.
5. Definir incentivos (prioridad técnica, cofinanciación, descuentos administrativos) para UPH con PGIC y cumplimiento de metas ambientales.
6. Ejecutar 3 proyectos piloto en comunas priorizadas y reportar indicadores anualmente.

7.6.**VI. Fuentes y referencias para soporte técnico (selección)**

- Documentos técnicos del POT y decretos de Ibagué (documentos de soporte del POT). cimpp.ibague.gov.co+1
- Plan de Desarrollo Municipal “Ibagué Vibra” (orientaciones estratégicas). [Instituto de Estudios Urbanos](#)
- Guía nacional sobre propiedad horizontal (MinVivienda — cartilla y lineamientos de PH). [Minvivienda](#)
- Referencias sobre experiencias de consejos locales de propiedad horizontal (ejemplo Bogotá — Resolución IDPAC y estudios académicos sobre consejos locales).

8. Conclusiones

1. La Propiedad Horizontal se ha consolidado como un actor comunitario clave para el gobierno local

El crecimiento sostenido de conjuntos residenciales en Ibagué ha generado nuevas formas de organización social que influyen en la gestión pública municipal. Los Consejos de Administración y Asambleas de Copropietarios se han convertido, de facto, en espacios de participación ciudadana que pueden complementar los mecanismos tradicionales de planeación territorial, especialmente en comunas con alta densidad edificada.

2. La falta de articulación institucional ha limitado el potencial de estos conjuntos para aportar a la convivencia y al desarrollo urbano

A pesar de la relevancia creciente de la propiedad horizontal, el municipio aún no cuenta con canales formales ni protocolos de interacción entre las copropiedades y dependencias como Planeación, Gobierno, Seguridad y Medio Ambiente. Esta ausencia institucional ha generado duplicidades, conflictos y rezagos en temas como movilidad interna, manejo de residuos, seguridad y uso del espacio público.

3. La función social y ecológica de la propiedad es un criterio necesario pero subutilizado en la planificación urbana de Ibagué

Los conjuntos residenciales en Ibagué tienen un gran potencial para contribuir a prácticas sostenibles —huertas urbanas, biofiltración, aprovechamiento de residuos, corredores verdes— pero estas iniciativas surgen de manera aislada. Integrarlas al POT y a las políticas ambientales municipales permitiría convertir los espacios comunes de la propiedad horizontal en infraestructura ecológica urbana.

4. La participación ciudadana desde la Propiedad Horizontal puede fortalecer la gobernanza local

Los resultados esperados indican que, con mecanismos adecuados de formación y vinculación, los administradores y consejos de administración pueden convertirse en mediadores comunitarios que mejoren la convivencia y reduzcan cargas institucionales en inspecciones de policía, comisarías y seguridad. La creación de **Consejos Municipales de Propiedad Horizontal** facilitaría este vínculo estructural entre comunidad organizada y gobierno local.

5. El desarrollo acelerado de proyectos VIS, VIP y vivienda de crecimiento (VG) exige nuevas estrategias de gestión pública

En Ibagué, estos proyectos han modificado la estructura urbana y la demanda de servicios. Sin lineamientos claros para su administración comunitaria, es frecuente que surjan deterioros tempranos, conflictos internos y problemáticas de seguridad. Incorporar la administración de la propiedad horizontal en la formulación de licencias, entregas urbanísticas y acompañamiento postconstructivo puede mejorar la sostenibilidad social y territorial de estos desarrollos.

9. Recomendaciones

1. Crear un canal institucional permanente entre el municipio y las copropiedades

Se recomienda establecer una **Oficina o Programa Municipal de Propiedad Horizontal**, articulado con Planeación, Gobierno y la Secretaría de Medio Ambiente. Este espacio permitiría acompañar administradores, recibir reportes, coordinar procesos de convivencia y facilitar la gestión de trámites urbanos vinculados a los conjuntos.

2. Implementar el Consejo Municipal de Propiedad Horizontal

A partir del diagnóstico participativo, se sugiere formalizar un **Consejo Municipal de PH** con representación de comunas, administradores, residentes y funcionarios públicos. Este órgano serviría para concertar políticas urbanas, mejorar la convivencia, coordinar intervenciones y fortalecer la gobernanza local.

3. Incorporar criterios de sostenibilidad ambiental en los conjuntos residenciales

El municipio debería promover y acompañar proyectos ambientales dentro de la propiedad horizontal, como:

- programas de reciclaje y compostaje,
- arborización comunitaria,
- manejo eficiente del agua,
- huertas urbanas y jardines biodinámicos.
- Estas acciones pueden integrarse a políticas ambientales municipales y al POT, potenciando la función social y ecológica de la propiedad.

4. Capacitar a administradores, consejos de administración y residentes en convivencia y gestión comunitaria

Se recomienda desarrollar rutas de formación anual en:

- resolución de conflictos,
- normatividad de propiedad horizontal,
- participación ciudadana,
- seguridad y convivencia,
- mantenimiento preventivo y gestión del riesgo.
- Con esto se fortalecería la capacidad comunitaria y se reduciría la carga institucional en inspecciones, comisarías y demás dependencias.

5. Establecer lineamientos municipales para proyectos VIS, VIP y Vivienda de Crecimiento

El municipio debería definir protocolos que incluyan:

- exigencias de diseño urbano seguro,
- acompañamiento postconstructivo a las copropiedades durante los primeros años,
- buenas prácticas de gobernanza y convivencia.

- Criterios claros para la entrega de bienes comunes. Esto favorecería la sostenibilidad social y mitigaría conflictos en los proyectos de vivienda más masivos de la ciudad.

10. Glosario

Administración de la Propiedad Horizontal: Conjunto de actividades técnicas, financieras, administrativas y comunitarias orientadas al manejo de los bienes privados y comunes en un conjunto residencial o edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

Asamblea General de Copropietarios: Máxima autoridad decisoria dentro de una copropiedad. Está integrada por los propietarios de unidades privadas y tiene funciones como aprobar presupuestos, elegir el consejo de administración y modificar el reglamento interno.

Bienes Comunes: Espacios, equipos o áreas que pertenecen a todos los copropietarios y que están destinados al uso colectivo o al funcionamiento del conjunto residencial (zonas verdes, pasillos, piscinas, ascensores, porterías, etc.).

Convivencia Ciudadana: Conjunto de prácticas, normas y comportamientos que permiten la coexistencia pacífica entre los residentes de una comunidad, regulando el uso de los espacios comunes y promoviendo la solución dialogada de conflictos.

Consejo de Administración: Órgano elegido por la Asamblea General encargado de apoyar al administrador en la toma de decisiones, supervisar la gestión y representar los intereses de los copropietarios.

Consejo Municipal de Propiedad Horizontal: Mecanismo de participación propuesto para articular a las copropiedades con la administración municipal, con el fin de coordinar acciones en convivencia, seguridad, ordenamiento territorial y gestión ambiental.

Función Social y Ecológica de la Propiedad: Principio constitucional que establece que el derecho de propiedad debe ejercerse considerando el interés colectivo y la protección ambiental. En la propiedad horizontal implica el uso responsable de los recursos y la sostenibilidad de los bienes comunes.

Gobernanza Comunitaria: Capacidad organizativa de las comunidades para tomar decisiones, gestionar recursos y resolver conflictos mediante procesos participativos y autónomos.

Huella Urbana: Impacto que generan los asentamientos humanos en el territorio, incluyendo densidad poblacional, ocupación del suelo, consumo de recursos y efectos ambientales.

Ordenamiento Territorial: Proceso mediante el cual las autoridades regulan el uso del suelo, la estructura funcional de la ciudad, la localización de actividades y las dinámicas de crecimiento urbano.

Participación Ciudadana: Acción por la cual los habitantes intervienen de manera directa o indirecta en las decisiones públicas. En la propiedad horizontal se manifiesta en asambleas, comités de convivencia, diálogos comunitarios y otros mecanismos de gestión.

Plan de Ordenamiento Territorial (POT): Instrumento de planificación que orienta el desarrollo físico y urbano de un municipio, definiendo usos del suelo, zonas de expansión, densidades y criterios de sostenibilidad.

Propiedad Horizontal: Régimen jurídico mediante el cual una edificación se divide en bienes privados y comunes, estableciendo reglas para su administración, convivencia y sostenimiento. Reglamentado por la Ley 675 de 2001 en Colombia.

Proyectos VIS/VIP (Vivienda de Interés Social y Prioritario): Proyectos de vivienda destinados a poblaciones con ingresos bajos y vulnerables. En Ibagué han impulsado procesos de verticalización y consolidación de nuevas formas de organización comunitaria.

Reglamento de Propiedad Horizontal: Documento interno que regula las normas de convivencia, uso de bienes comunes, responsabilidades de los residentes y funciones de los órganos de administración.

Sostenibilidad Urbana: Principio que articula prácticas ambientales, sociales y económicas para garantizar que el desarrollo urbano sea compatible con la protección del ambiente y la calidad de vida de las comunidades.

11. Referencias Bibliográficas

Modelo de Referencias Monografía

Normatividad

Constitución Política de Colombia. (1991). Asamblea Nacional Constituyente.

Congreso de la República de Colombia. (2001). *Ley 675 de 2001. Por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*. Diario Oficial No. 44.509.

Congreso de la República de Colombia. (2012). *Ley 1551 de 2012. Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios*. Diario Oficial No. 48.438.

Alcaldía de Ibagué. (2014). *Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué* (Acuerdo 020 de 2014).

Libros y artículos académicos

Arnstein, S. R. (1969). A Ladder of Citizen Participation. *Journal of the American Institute Planners*, 35(4), 216–224.

Beatley, T. (2011). *Biophilic cities: Integrating nature into urban design and planning*. Island Press.

Gehl, J. (2010). *Cities for People*. Island Press.

Habermas, J. (1999). *La inclusión del otro: Estudios de teoría política*. Paidós.

Healey, P. (1997). *Collaborative planning: Shaping places in fragmented societies*. UBC Press.

Newman, P., & Kenworthy, J. (1999). *Sustainability and Cities: Overcoming Automobile Dependence*. Island Press.

Ostrom, E. (1990). *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge University Press.

Pierre, J. (Ed.). (2011). *The Politics of Urban Governance*. Palgrave Macmillan.

Peters, B. G., & Pierre, J. (2005). *Governing Complex Societies: Trajectories and Scenarios*. Palgrave Macmillan.

Publicaciones y documentos técnicos

Departamento Nacional de Planeación (DNP). (2016). *Guía de participación ciudadana para la gestión pública local*. DNP.

Departamento Nacional de Planeación (DNP). (2019). *Lineamientos de Ordenamiento Territorial para Ciudades Intermedias*. DNP.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2020). *Lineamientos para la gestión de la propiedad horizontal en Colombia*. MinVivienda.

Unidad Administrativa Especial de Gestión del Riesgo y Ambiente de Ibagué. (2022). *Informe de sostenibilidad urbana y riesgos en el municipio de Ibagué*.

Referencias contextuales y locales

Alcaldía de Ibagué. (2023). *Informe de crecimiento urbano y desarrollo de vivienda VIS y VIP en Ibagué*. Secretaría de Planeación Municipal.

Camacol Tolima. (2022). *Comportamiento del mercado inmobiliario y tendencias de verticalización en Ibagué*. CAMACOL Regional Tolima.

Observatorio Urbano de Ibagué. (2021). *Indicadores de densificación, movilidad y equipamientos urbanos en la ciudad de Ibagué*. Universidad del Tolima.

Referencias del trabajo previamente mencionado

Mera Lucumí, C. L. (2024). *Función social y ecológica de la propiedad e importancia de la gestión comunitaria en cumplimiento de esta*. Documento presentado en el marco de la COP 16, Cali.

12. Anexos

