

**ANÁLISIS SOBRE LA EFICIENCIA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MUNICIPIO DE
SOACHA – CUNDINAMARCA**

Karol Viviana Rondón Rodríguez



UNIVERSIDAD
La Gran Colombia

Vigilada MINEDUCACIÓN

Maestría en Derecho, Facultad de Posgrados
Universidad La Gran Colombia
Bogotá D.C
2022

**“Análisis sobre la eficiencia del régimen de Propiedad Horizontal en el municipio de Soacha –
Cundinamarca.”**

Karol Viviana Rondón Rodríguez

Trabajo de Grado presentado como requisito parcial para obtener el título de Magister en Derecho

Directora de trabajo de grado: Dra. Claudia Martínez Londoño



UNIVERSIDAD
La Gran Colombia

Vigilada MINEDUCACIÓN

Maestría en Derecho, Facultad de Posgrados
Universidad La Gran Colombia
Bogotá D.C
2022

Dedicatoria

Dedico este trabajo a Dios, a mis padres y a mi hermana que me brindaron su apoyo incondicional en la construcción del mismo.

A todos dedico este trabajo con cariño y un inmenso agradecimiento.

Agradecimientos

En primer lugar, a Dios por haberme brindado la sabiduría y fortaleza necesaria para sobrellevar este proceso de principio a fin.

En segundo lugar, a mis padres y hermana por su apoyo incondicional.

En tercer lugar, a mi tutora la Doctora Claudia Martínez Londoño por su confianza y orientación para materializar este trabajo.

Y por último a todas aquellas personas que contribuyeron en la construcción de este trabajo.

Tabla de contenido

RESUMEN	8
ABSTRACT.....	9
INTRODUCCIÓN	10
CAPITULO I: ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	13
1.1 <i>Titulo</i>	13
1.2 <i>Planteamiento del problema y pregunta de investigación</i>	13
1.3 <i>Objetivos</i>	16
1.3.1 <i>Objetivo General</i>	16
1.3.1 <i>Objetivos Específicos</i>	16
1.4 <i>Línea de Investigación</i>	16
1.5 <i>Justificación.....</i>	16
CAPITULO II: DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	19
2.1 <i>Antecedentes normativos del Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia.....</i>	19
2.2 <i>Régimen de Propiedad Horizontal a partir de la Constitución Política.</i>	21
2.3 <i>Régimen de Propiedad Horizontal - Ley 675 de 2001</i>	22
CAPITULO III: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN EL MUNICIPIO DE SOACHA.....	25
3.1 <i>Planificación territorial en el Municipio De Soacha</i>	25
3.2 <i>Plan de Ordenamiento Territorial</i>	27
3.3 <i>Propiedad Horizontal</i>	27
CAPITULO IV: PROBLEMATICAS PROPIAS DE AGRUPACIONES SOMETIDAS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MUNICIPIO DE SOACHA	38
4.1 <i>Convivencia</i>	38
4.2 <i>Macroproyectos</i>	40
DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN.	44
CONCLUSIONES.....	45
REFERENCIAS	50

Lista de Figuras

Figura 1 Organigrama de acuerdo con la Ley 675 de 2001.....	23
Figura 2 División Administrativa Soacha Área Urbana.....	26
Figura 3 División Administrativa Soacha Área Rural	26
Figura 4 Propiedad Horizontal en la Comuna 3	41

Lista de Tablas

Tabla 1 División Político Administrativo del Municipio de Soacha	25
Tabla 2 Distribución predial en Soacha.....	29
Tabla 3 Propiedad Horizontal Comuna 1	29
Tabla 4 Propiedad Horizontal Comuna 2	30
Tabla 5 Propiedad Horizontal Comuna 3	32
Tabla 6 Propiedad Horizontal Comuna 5	32
Tabla 7 Propiedad Horizontal Comuna 6	34
Tabla 8 Propiedad Horizontal Ciudad Verde.....	34
Tabla 9 Dimensiones de la Convivencia: Criterios y Diferenciación	38
Tabla 10 Problemáticas relacionadas con la problemática de convivencia en propiedad horizontal.....	39
Tabla 11 Distribución predial en Soacha.....	41
Tabla 12 Oferta de Vivienda por Planes Maestro, Planes Parciales y Urbanizaciones	43

Resumen

Actualmente en Colombia el régimen de propiedad horizontal presenta un incremento considerable a nivel municipal y departamental, teniendo en cuenta que más del 60% de la población del país vive en propiedades horizontales (Florez, 2018). El municipio de Soacha no es la excepción a esta situación, debido a la recepción de población víctima del conflicto armado, la adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudad Verde" y las problemáticas propias de convivencias de este tipo de agrupaciones. Adicionalmente, la regulación normativa en materia de propiedad horizontal es ineficiente para solucionar los problemas jurídicos ante las pocas competencias otorgadas a los entes territoriales y distritales, en caso concreto la Alcaldía Municipal de Soacha – Secretaria de Gobierno, lo cual limita e impide que la administración municipal pueda brindar una solución efectiva a los inconvenientes que se presentan diariamente en estas comunidades.

Palabras clave: Soacha, Propiedad Horizontal, Problemática, Macroproyecto, Alcaldía.

Abstract

Currently, in Colombia the horizontal property regime presents a considerable increase at the municipal and departmental level, taking into account that more than 60% of the country's population lives in horizontal properties (Florez, 2018). The municipality of Soacha is no exception to this situation due to the reception of population victims of the armed conflict, the adoption of the Macro Project of National Social Interest "Ciudad Verde" and the problems inherent to the coexistence of this type of groupings. Furthermore, the normative regulation of horizontal property is inefficient to solve the legal problems due to the limited competencies granted to the territorial and district entities, in this case the Soacha Municipal Mayor's Office - Secretary of Government, which limits and prevents the municipal administration from providing an effective solution to the problems that arise daily in these communities.

Keywords: Soacha, Horizontal Property, Problems, Macroproject, City Hall

INTRODUCCIÓN

Hoy, las ciudades más grandes del mundo están interesadas en constituirse en propiedad horizontal, y Colombia se encuentra dentro de esas metrópolis, aun cuando el país está enfrentando procesos de extensión y fragmentación urbana (Qué significa que Colombia alcance 50 millones de habitantes, 2017), lo cual implica un enorme reto en el país en términos legislativos.

El régimen de Propiedad Horizontal en nuestro país al ser considerado un sistema jurídico, genera al legislador la necesidad de expedir el régimen de propiedad horizontal mediante la Ley 675 de 2001, con el fin de regular esta forma específica de dominio derivada de la posesión, respecto a bienes privados y comunes.

De acuerdo con Flórez (2018) en lo que respecta a los últimos años, la propiedad horizontal ha tenido un avance acelerado dentro del área urbana, puesto que en la actualidad la forma de habitar es en unidades residenciales, en donde los proyectos de construcción de vivienda se han centrado en conjuntos residenciales o edificios mixtos sometidos al sistema de propiedad por ser una figura versátil, rentable y moderna de la propiedad raíz. (Jiménez, 2019).

En la actualidad, la propiedad horizontal es vista como una alternativa de vivienda, debido al aumento poblacional que ha tenido la Sabana de Bogotá (incluido el municipio de Soacha). (Imparable el crecimiento de La Sabana, 2019). Lo anterior, teniendo en cuenta que, “entre los años cuarenta y setenta, la ciudad de Bogotá vive una fuerte dispersión y polarización de la población” (Dureau, et al., 2007).

Otro de los factores por el cual la propiedad horizontal ha tomado fuerza ha sido las migraciones entre el campo y la ciudad producto de los enfrentamientos y las consecuencias del conflicto armado en el territorio nacional (Juliao, 2011). Por consiguiente, el municipio de Soacha se ha convertido en un importante receptor de personas desplazadas, llegando a un registro de 42.917 víctimas, de las cuales

41.748 habitan actualmente en el municipio. (Conforme a la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas [UARID], 2020).

Por otra parte, en lo que refiere a las políticas de planeación urbana que se han impuesto desde el gobierno nacional (Departamento Nacional de Planeación [DNP], 2007) para con el municipio de Soacha, se encuentra la adopción e implementación de macroproyectos de vivienda de interés social y prioritarios, tal como el Macroproyecto “Ciudad Verde” establecido en la Resolución 1687, 2009, generando así un crecimiento demográfico significativo en el municipio.

Del mismo modo, se evidencia que las relaciones vecinales en los conjuntos residenciales inscritos en el municipio de Soacha son un aspecto importante de la problemática, toda vez que los comportamientos propios de los residentes y la convivencia a las que están sujetos este tipo de población no se encuentran contemplados en la legislación vigente, teniendo como resultado que la reglamentación y regulación normativa relacionada con el régimen de propiedad horizontal dispuesto en la Ley 675 del 2001, resulta insuficiente para atender las necesidades de la comunidad, puesto que el municipio se ha desarrollado y expandido de forma acelerada en los últimos años y las entidades territoriales y distritales competentes como la Alcaldía Municipal de Soacha – Secretaria de Gobierno, no cuentan con la facultad de tomar acción frente a estos problemas, limitándose a gestionar asuntos netamente administrativos del Municipio. Por lo anterior, es necesario analizar si la regulación normativa en materia de propiedad horizontal es eficiente para solucionar los problemas jurídicos de los asociados en el municipio de Soacha – Cundinamarca.

El referido cuestionamiento conlleva a la hipótesis que debido al acelerado asentamiento de agrupaciones de uso residencial, comercial o mixto en el marco de la Ley 675 de 2001 en el municipio, la recepción de población más vulnerada por el conflicto armado, la adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” y los conflictos relacionados a la convivencia de este tipo de población,

evidenciando que la regulación normativa en materia de propiedad es ineficiente para solucionar los problemas jurídicos que se suscitan en el municipio de Soacha ante las pocas competencias otorgadas a los entes territoriales y distritales, como es el caso de la Alcaldía Municipal de Soacha, en donde sus funciones se limitan a actividades administrativas, lo cual no permite que la administración municipal pueda brindar una solución efectiva a las problemáticas propias de la comunidad, razones por las cuales es necesaria la modificación de la Ley 675 de 2001 y la creación de un manual de procedimientos o guía práctica, con el fin de brindar una orientación efectiva a la comunidad Soachuna respecto al régimen de Propiedad Horizontal .

CAPITULO I: ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 Título

Análisis sobre la eficiencia del régimen de Propiedad Horizontal en el municipio de Soacha – Cundinamarca.

1.2 Planteamiento del problema y pregunta de investigación

A partir de la expedición de la Carta Magna de 1991, el Estado para brindar respuestas efectivas a todas las problemáticas jurídico-sociales que surgieran, implementó todo tipo de reglamentación y regulación a las instituciones estatales y sistemas jurídicos para propender el bien general.

La propiedad horizontal al ser considerada un sistema jurídico, generó al legislador la necesidad de expedir la Ley 675 en 2001 con el fin regular esta manera especial de dominio derivada de la posesión respecto a bienes privados y comunes.

La consideración de expedir una normatividad especial para este tipo de propiedad tiene relevancia respecto al manejo y funcionamiento de la comunidad sobre los bienes comunes que con el pasar de los días adquieren matices propios alejados del concepto.

La normativa relacionada con propiedad horizontal, data a partir del año 1948 hasta el año 2001, en donde se han expedido tres leyes: Ley 182 en 1948, Ley 16 en 1985 y Ley 675 en 2001, no obstante, dentro del país el proceso para la reglamentación y regulación en lo referido a la materia de Propiedad Horizontal no ha generado avances de ningún tipo. En tal sentido, la legislación existente no ha sido capaz de adaptarse al ritmo acelerado de expansión y residencia de la población soachuna.

Al respecto, se ha evidenciado diferentes causales en donde se ha evidenciado el acelerado asentamiento de agrupaciones de uso residencial, comercial o mixto bajo el marco de la Ley 675 de 2001

sino adicionalmente de los planes parciales que han sido establecidos y adoptados a través del Acuerdo 046 de 2001, de la población víctima y vulnerable que reside actualmente en Soacha y la adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” (Resolución 1687,2009) en marco del Plan Nacional de Desarrollo 2006 – 2010, el cual concentró dentro de los Programas Integrales de Ciudades Amables el concepto de Macroproyectos de Interés Social Nacional con el objetivo del desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritario (VIS - VIP).

A partir de la extensión de los programas de vivienda de interés social y prioritario (VIS -VIP) dentro del municipio de Soacha se ha presentado un aumento significativo y acelerado en la construcción de viviendas con las características anteriormente mencionadas, en donde a la fecha Soacha ha albergado, recibido y reubicado a familias afectadas por el conflicto armado, reinsertados e individuos en condición de vulnerabilidad, como se evidencia en algunos conjuntos residenciales dentro de los cuales se encuentran: La Esperanza I Conjunto Residencial, Nueva Vida I y II Conjunto Residencial, Conjunto Residencial Torrentes Etapa V, Agrupación Residencial Catalina Muñoz - Propiedad Horizontal, entre otros.

El régimen de propiedad horizontal ha venido cobrando mayor importancia e impacto en el municipio de Soacha, toda vez que se ha venido convirtiendo en un eje transversal en donde se han conglomerado un sin número de comportamientos que han generado tensiones entre los entes territoriales y los propietarios o arrendatarios que conviven dentro de estas copropiedades.

El marco normativo de propiedad horizontal no ha resultado suficiente y eficiente, debido a que no ha tenido la atención necesaria por parte del legislador, lo cual ha generado crecientes problemas en la aplicación práctica de tal disposición legal.

La Ley 675 de 2001 establece el criterio de competencia para la inscripción y certificación legal de la persona jurídica, la cual se encuentra en cabeza de los alcaldes municipales y distritales, o al individuo

o entidad que tenga dentro de su competencia esta responsabilidad, en el caso del municipio de Soacha durante el gobierno “Soacha para vivir mejor”, el alcalde municipal de turno José Ernesto Martínez Tarquino (2008-2011) expidió el Decreto 314 del 21 de Julio 2008 por medio del cual le delega a la Secretaria de Gobierno la facultad para inscribir y certificar la existencia y representación legal de las personas jurídicas arraigadas al régimen de propiedad horizontal conforme a la ley 675 de 2001.

Cabe anotar que la Secretaría de Gobierno del Municipio de Soacha por intermedio de su Oficina de Propiedad Horizontal emite solo actos administrativos de inscripción y certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica, limitando así a la administración municipal, puesto que no cuenta con la capacidad de abordar las problemáticas de manera directa que se derivan de este tipo de agrupaciones como lo son: el alcance jurídico de los órganos de elección y administración, los malos manejos de los recursos patrimoniales por parte de los administradores, entre otras; de acuerdo al artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

Así mismo, la Ley 675 de 2001 no ha presentado ninguna reestructuración o cambios normativos desde su expedición que permitan brindar una solución efectiva a las problemáticas teniendo en cuenta: el aumento de este tipo de población, el crecimiento demográfico del municipio, el conflicto normativo, la adopción de macroproyectos, entre otros.

Cabe indicar que, la normatividad relacionada con propiedad horizontal data a partir del año 1948 hasta el año 2001, período de tiempo en el cual se han expedido tres normativas al respecto: Ley 182 de 1948, Ley 16 de 1985 y Ley 675 de 2001 cuyo contenido está enfocado en los requisitos para el trámite de inscripción y certificación de existencia y representación legal de las personas jurídicas.

De la misma manera y relacionado a lo anterior, se estipula que desde la expedición de la Ley 675 de 2001 no se ha desarrollado dentro de la normatividad colombiana un procedimiento que resuelva los

tantos y diversos problemas que se denotan en este sistema específico de la propiedad inmobiliaria debido a la insuficiencia e inconsistencia normativa por lo cual surge la necesidad de ¿Analizar si la regulación normativa en materia de propiedad horizontal es eficiente para solucionar los problemas jurídicos de los asociados en el municipio de Soacha - Cundinamarca?

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo General

Analizar si la regulación normativa en materia de propiedad horizontal es eficiente para solucionar los problemas jurídicos de los asociados en el municipio de Soacha – Cundinamarca.

1.3.1 Objetivos Específicos

- Describir el marco normativo existente en materia de propiedad horizontal.
- Identificar el contexto en el que se encuentra el régimen de propiedad horizontal en el Municipio de Soacha - Cundinamarca desde las problemáticas propias de este tipo de agrupaciones.
- La eficiencia de la aplicación del régimen de propiedad horizontal en las problemáticas propias a este tipo de agrupaciones en el Municipio de Soacha - Cundinamarca.

1.4 Línea de Investigación

Derecho Constitucional, Reforma a la Administración de Justicia y Bloque de Constitucionalidad.

1.5 Justificación

Indagando a nivel nacional, departamental y municipal, la propiedad horizontal ha presentado un incremento significativo teniendo en cuenta “que más del 60 por ciento de la población del país vive en propiedades horizontales” (Florez, 2018) sin embargo, en la actualidad la existencia de reglamentación y regulación normativa respecto a la propiedad horizontal ha sido insuficiente para atender las problemáticas propias de la población que reside en este tipo de viviendas. .

Hasta ahora la reglamentación existente, otorga facultades al alcalde municipal y/o distrital:

“(…) Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.

La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad (…)”

No obstante, es posible observar la falta de competencias que no le han sido conferidas a los entes territoriales y distritales de inspeccionar, vigilar y controlar a este tipo de agrupaciones “La propiedad horizontal no tiene ninguna autoridad específica que la controle y la vigile, por mandato de la Ley” (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 2010) y así mismo dar solución efectiva a las necesidades propias que se suscitan en las comunidades afectadas. .

De lo anterior, que en Colombia se evidencia una reglamentación y regulación que no ha contado con el alcance suficiente y por ende resulta no ser efectiva en materia de propiedad horizontal, en lo que respecta al marco jurídico en el que se engloba su desarrollo y aplicación, toda vez que no se ha recibido la visibilidad, importancia y acción a los aspectos jurídicos de las problemáticas propias de este tipo de agrupaciones, generando así una limitación en el desarrollo integral de la ciudadanía.

Ahora bien, la regulación y reglamentación existente no abarca en su totalidad las problemáticas que se suscitan, en el caso de estudio, el municipio de Soacha se ve afectado con respecto al desarrollo integral de la ciudadanía que reside o que se ve involucrada en este tipo de s teniendo en cuenta todas las problemáticas jurídicas que se generan.

Por lo anterior, se considera que esta investigación es importante dado que permite determinar si el régimen de propiedad horizontal encargado de regular a las copropiedades del país y en el caso de estudio Soacha – Cundinamarca cumple eficientemente con los fines para los cuales ha sido creada.

CAPITULO II: DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

2.1 Antecedentes normativos del Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia

Previamente a la Carta Magna de 1991 incluso la de 1986, la propiedad horizontal había sido protegida y amparada por el Estado a través de instrumentos jurídicos: Ley 182 de 1948 y Ley 16 de 1985; a partir del contexto social de profunda crisis que se vivía en el país en consecuencia de la confrontación partidista interna.

Ley 182 de 1948

Se pudo constatar que “en el año 1948 cuando fue asesinado en las calles de Bogotá Jorge Eliécer Gaitán, máximo líder de las masas colombianas que, como consecuencia de este asesinato, la multitud enloquecida irrumpió en las calles del país” (Ocampo,2004, p.155), provocando la muerte de un sin número de personas y la destrucción masiva de edificaciones de carácter público, religioso y privado.

En el marco de las situaciones sociopolíticas que se presentaban en el país, se originó un desplazamiento masivo de campesinos hacia las capitales de los departamentos del país, lo cual ocasionó que “el gobierno nacional se vio precisado a expedir un conjunto de normas orientadas a conjurar esta grave problemática social, y con tales propósitos se expidió la Ley 182 de 1948, norma que ciertamente constituyó la matriz reglamentadora de este sistema de propiedad” (Marin,2006, p.148).

Al respecto, según lo indica la sentencia C-328/19. emitida por la Corte Constitucional (2019) “Este escenario dio pie a que dentro del Estado de Sitio a la razón decretado se librara el Decreto 1286 de 1948 sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio”

La Ley 182 de 1948 brindó de manera provisional una solución de vivienda a la población desplazada puesto que regulaba de manera transitoria el funcionamiento de los inquilinatos y otro tipo de inmuebles como forma de alojamiento y vivienda común.

Consecutivamente, se expidió la Ley 16 de 1985, define Marín (2006) “norma que, a decir verdad, contribuyó de manera significativa a esclarecer el sombrío panorama de legalidad y de regulación que se constataba en la propiedad horizontal”

Ley 16 enero 8 de 1985

Frente a las grandes evoluciones causadas por el afianzamiento de lo urbano por encima de lo rural que había sufrido el territorio nacional, se vio la necesidad de una nueva normativa que solventará las múltiples problemáticas de reglamentación (Hernández,2013) por lo cual el congreso expide la Ley 16 de enero de 1985.

En el año de 1985, se expide la Ley 16 la cual contribuyó a resolver problemas de regulación e interpretación en materia de propiedad horizontal, no obstante, un año posterior se expidió el Decreto Reglamentario 1365 de 1986, el cual “precisó el alcance concreto de algunas de las disposiciones contenidas tanto en la Ley 16 de 1985 como en la Ley 182 de 1948 que aún permanecían vigentes” (Marín,2006)

A su vez, el Decreto reglamentario 1365 de 1986 precisó lo concerniente a la legitimación sobre el nacimiento y representación legal de la persona jurídica y detalló las actividades del máximo órgano administrativo como lo es la asamblea general de copropietarios, contribuyendo así de manera significativa al panorama jurídico, dado que en la anterior legislación no se encontraba regulado.

Después de una década fue expedida y entrada en vigencia la Ley 428 de 1998

Ley 428 de 1998

Con la entrada en vigencia de la Ley 428 de 1998 se generó inseguridad jurídica en la propiedad horizontal, puesto que aún se encontraba en vigencia la Ley 16 de 1985 creando choques jurídicos entre los dos regímenes afectando a la ciudadanía dado que “se veían compelidos a comparecer ante la judicatura para debatir sus derechos y resolver los conflictos atinentes a este sistema”. (Marín, 2006)

2.2 Régimen de Propiedad Horizontal a partir de la Constitución Política.

Constitución Política

Bajo el nuevo modelo constitucional de 1991 adoptado en nuestro país, en el cual se incorporan importantes principios que disponen y procuran por el bienestar e interés común con el fin de garantizar la calidad de vida y dignificación de los ciudadanos que conforman el Estado Colombiano.

Teniendo en cuenta lo anterior, con la expedición de la Constitución Política se evidenció que esta guarda estrecha relación con la propiedad horizontal, puesto que en su artículo 58 indica que se garantiza la propiedad privada, sin embargo, de este derecho constitucional se derivan diversos elementos que se consideran fundantes de la propiedad horizontal en Colombia tales como la propiedad, privada, función social de la propiedad y función ecológica.

No obstante, cabe resaltar que uno de los aspectos fundamentales de rango constitucional frente a la Ley 675 de 2001 son los principios orientadores de la misma, dado que la constitución consagra dichos principios y adicionalmente valores, reglas y normas de aplicación en la propiedad horizontal conforme a que debe estar en consonancia con la constitución política.

2.3 Régimen de Propiedad Horizontal - Ley 675 de 2001

La Ley 675 de 2001 como lo manifiesta Marín (2006) “es el único cuerpo normativo vigente en materia de propiedad horizontal en nuestro país, porque de manera expresa derogó toda la normativa anterior y superó la dualidad y, si se quiere, la multiplicidad de sistemas jurídicos eventualmente aplicables.”

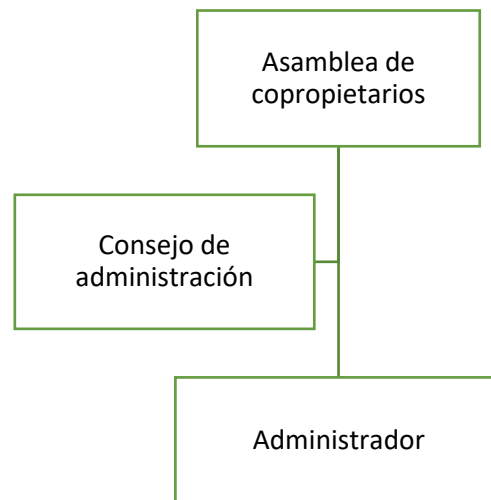
La Ley 675 de 2001 es un régimen especial que regula la forma especial de dominio derivada de la propiedad denominada propiedad horizontal sea de uso residencial, comercial o de carácter mixto respecto a bienes privados y comunes, el cual tiene como fin la seguridad y la convivencia pacífica a través de deberes, derechos y prohibiciones en el marco de los principios orientadores de la propiedad horizontal.

Este régimen de propiedad nace a la vida jurídica cuando se constituye, es decir con el registro de la escritura pública la cual deberá ser registrada en la “Oficina de Registro de Instrumentos Públicos” del distrito o municipio en donde se encuentra el edificio o conjunto que contiene nombre e identificación del propietario y edificio, la nomenclatura, área, linderos, títulos de adquisición (con su correspondiente folio de matrícula), identificación de cada uno de los bienes, descripción general de los bienes, coeficientes de copropiedad, destinación y especificaciones de construcción.

Una vez constituida la persona jurídica, se deberá acudir a las alcaldías municipales o distritales según corresponda el lugar del edificio o conjunto con el fin de realizar la inscripción y posterior certificación y existencia y representación legal de las personas jurídicas como lo establece la Ley 675 de 2001, esta inscripción se realiza presentando la escritura registrada y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones respecto a los representantes legales y del revisor fiscal.

Al nacer la persona jurídica creada por la Ley, la dirección y administración de esta será ejercida por la asamblea general de copropietarios, el consejo de administración (si lo hubiese) y el administrador.

Figura 1 Organigrama de acuerdo con la Ley 675 de 2001.



Nota: Adaptado de la Ley 675/01, agosto 3,2001. Diario Oficial. [D.O.]: 44509. (Colombia).

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html

Asamblea General

La naturaleza de la asamblea radica en que es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica la cual se encuentra integrada por la reunión de los propietarios o sus apoderados.

Consejo de Administración

De igual forma, la Ley crea el consejo como un cuerpo de administración y dirección de la persona jurídica cuya función principal es la de “actuar como intermediario entre la asamblea general y el administrador” (Gaceta del Congreso número 364, año VIII,11 de octubre de 1999, pag 24)

Cabe indicar que en la Ley 675 de 2001 se establece que el consejo deberá ejecutar las decisiones indispensables, conducentes y pertinentes con la finalidad de que la administración de la copropiedad realice sus funciones de conformidad a la Ley reglamentos de propiedad.

Administrador

La representación y la administración del edificio o conjunto estará precedida por un administrador, el cual podrá ser una persona natural o jurídica quien será elegido por la asamblea, sin embargo, si existe el consejo este órgano administrativo será el encargado de elegir al administrador de la copropiedad y sus funciones deberán ser ejecutadas conforme a lo previsto en la Ley y en los reglamentos de propiedad.

Ahora bien, la expedición de la constitución fue en el 1991 y una década posterior se expide la Ley 675 de 2001 que a la fecha no ha sido modificada ni actualizada, lo cual genera una debilidad institucional en los entes territoriales y distritales, en atención al acelerado asentamiento de agrupaciones en el marco de la Ley 675 de 2001, como se presenta en el caso del municipio de Soacha.

**CAPITULO III: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN EL
MUNICIPIO DE SOACHA**

3.1 Planificación territorial en el Municipio De Soacha

3.1.1 Contexto Territorial

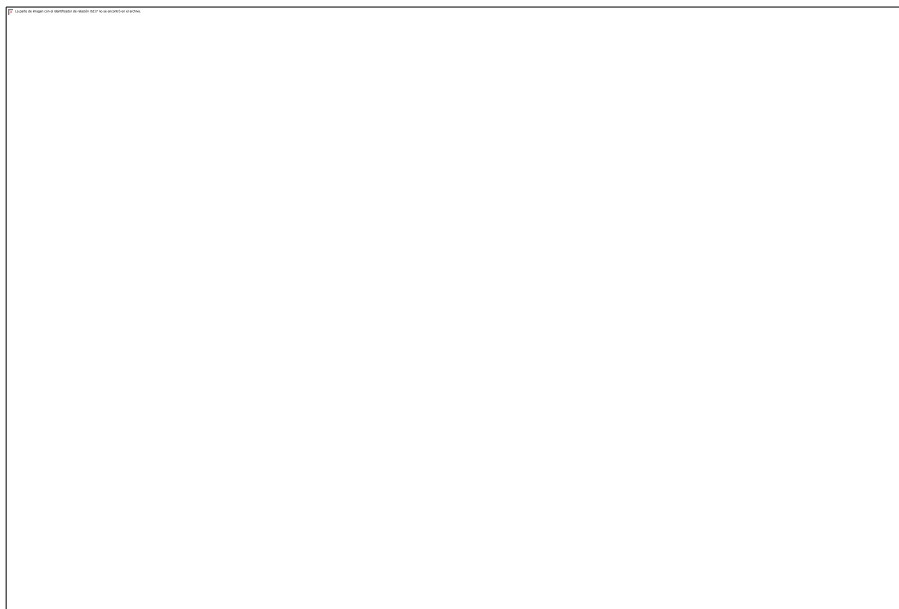
En atención a la división político-administrativa del municipio, Soacha se encuentra conformada por seis (6) comunas y dos (2) corregimientos, por consiguiente, resulta ser un municipio con una alta extensión, como se muestra a continuación:

Tabla 1 División Político Administrativo del Municipio de Soacha

		VEREDAS
CORREGIMIENTOS	1	Romerol, Alto del Cabra, Hungria, San Jorge, Villanueva, La Chacua, Fusunga y Panama.
	2	Cascajal, Bosatama, Canoas, San Francisco, Charquito y Alto de la Cruz,
		BARRIOS
COMUNAS	1 Compartir	Compartir, Quintas de Santa Ana, Maipore, Parque Campestre, El Vinculo, Salitre Sur, Ducales, San Ignacio, Arizona, Las Margaritas Sur, San Carlos, San Fernando, Villa Sofia, Paseo Real, Nuevo Horizonte, Villa Italia, Ciudad Latina, Villa Flor, Los Girasoles, Paseo Rosales, Llanos de Soacha, Ciudad de Quito, San Nicolas. También se encuentra la Planta Industrial de Indumil y la Zona Industrial de Santa Ana
	2 Centro	a Veredita, San Isidro, El Rosal, El Danubio, Portoalegre, Tequendama, Lincoln, Atenea, La Unión, San Luis, Santa Cecilia, Maranatha, Minessota, Quintas de La Laguna, Reserva de La Laguna, Las Vegas, Prado de Las Vegas, Eugenio Diaz Castro, Lagos de Malibu, Bosques de Zapan, Soacha Parque, Bochica Sur, Camilo Torres, El Nogal, Altos de Portoalegre, El Silo, Villa Clara, El Nogal, La Fragua, Cobec, La Amistad. Hogares Soacha
	3 La Despensa	La Despensa, León XIII, Juan Pablo I, La María, Los Olivos, Los Olivares, Hogar del Sol, Pablo VI, Rincón de Santa Fe, El Trébol, Santa María del Rincón, Ciudad Verde
	4 Cazucá	El Arroyo, Los Cerezos, Luis Carlos Galán, Nueva Unión, Ciudadela Sucre, Villa Sandra, Jaime Garzón, Los Pinos, Las Margaritas Suroriental, San Rafael, El Arroyo, Buenos Aires, Bellavista, Rincón del Lago, Mirador del Corinto, Paraiso del Corinto, La Esperanza Sur, Casaloma, Villas de Casaloma, Minuto de Dios, Carlos Pizarro, Santo Domingo Sur, Villa Mercedes, Nuevo Colón, La Isla, El Oasis, El Progreso, Quintanares, Las Quintas, Santillana
	Comuna 5 San Mateo	San Mateo, Urbanización Terreros, Portal de Casalinda, Sumapaz, San Lucas, Simón Bolívar, Quintanares, Camilo Torres Sur, Porvenir, Zona Industrial de Cazucá, Ricaurte. El Bosque, Tibánica, Terragrandes, Cumbres de San Mateo
Comuna 6 San Humberto	San Humberto, San Carlos, San Marcos, El Paraiso, Divino Niño, El Altico, La Florida, Altos de La Florida, La Colmena, El Dorado, El Sol, Andalucía, 12 de Marzo, Confenalco, Nogales, El Bosque, Las Villas, Porvenir, Villas de Camilo Torres, Cagua, Ricaurte, San Bernardino, Ubate, San Antonio, Balcón Real, Mariscal Sucre	

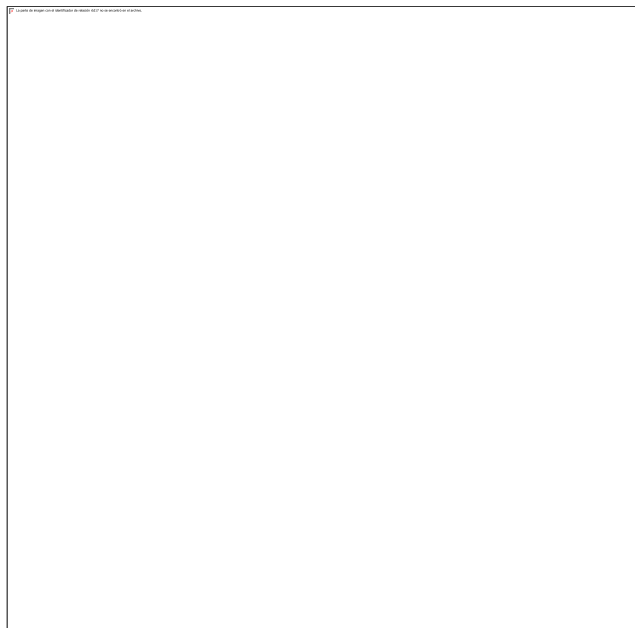
Nota: Tomado de PNUD. Fundamento y estructura del Plan Municipal de Desarrollo 2016 – 2019 Juntos Formando Ciudad. Secretaria de Planeación de Soacha. 2016.

Figura 2 División Administrativa Soacha Área Urbana



Nota: Tomado de PNUD. Fundamento y estructura del Plan Municipal de Desarrollo 2016 – 2019 Juntos Formando Ciudad. Secretaria de Planeación de Soacha. 2016.

Figura 3 División Administrativa Soacha Área Rural



Nota: Tomado de PNUD. Fundamento y estructura del Plan Municipal de Desarrollo 2016 – 2019 Juntos Formando Ciudad. Secretaria de Planeación y de Soacha. 2016.

3.2 Plan de Ordenamiento Territorial

El propósito del Plan de Ordenamiento Territorial en materia de planeación urbana, es posicionar el Municipio de Soacha como una ciudad inclusiva a partir de sus oportunidades y ejecución de estrategias en el marco del desarrollo sostenible articulando su gestión con la Región, el Departamento y la Nación, donde se espera garantizar la sustentabilidad y crecimiento continuo de la sociedad logrando así que el municipio en prospectiva sea sostenible, controlando los impactos ambientales, regulando los usos del suelo en función de la equidad y el equilibrio territorial, estimulando los sistemas de movilidad y transporte sostenible y las decisiones responsables e informadas en materia de densificación o expansión urbana.

Por otro lado, como lo manifiesta (Capel, 2003) “la presión frente a la demanda de vivienda y de nuevo suelo urbanizable se sustenta en el crecimiento poblacional y en el comportamiento migratorio. Esto responde no sólo a que el municipio se ha convertido en un atractivo por los bajos costos, sino también, a las facilidades cada vez mayores en materia de infraestructura y de conectividad con la capital”.

3.3 Propiedad Horizontal

Contexto

En Colombia existen muchas ciudades que han adoptado crecer bajo la modalidad de propiedad horizontal, y el municipio de Soacha no ha sido la excepción, dado que se ha evidenciado el acelerado asentamiento de agrupaciones que se ven beneficiadas al habitar allí por distintos factores tales como: la adopción de planes parciales del Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” y la población víctima y vulnerable que reside actualmente en el municipio.

Cabe resaltar que, el régimen de propiedad horizontal ha venido cobrando mayor importancia e impacto en el municipio de Soacha, toda vez que con el tiempo se ha convertido en un eje transversal que

permite la conglomeración de un sin número de comportamientos tales como la tenencia responsables de mascotas, la poca tolerancia entre vecinos, situaciones de violencia intrafamiliar, la contaminación auditiva, entre otros que afectan la convivencia de la comunidad, que generando tensión entre los entes territoriales y los propietarios y arrendatarios que residen dentro de estas copropiedades.

Administración Municipal.

Competencia

La Ley establece que el criterio de competencia para la inscripción y certificación legal de la persona jurídica se encuentra en función de los alcaldes municipales y distritales, o a quien se delegue esta facultad. Para el caso de estudio, en el municipio de Soacha, el alcalde municipal de turno José Ernesto Martínez Tarquino (2008-2011) durante el gobierno “Soacha para vivir mejor”, expidió el Decreto 314 del 21 de Julio 2008 por medio del cual le delega a la Secretaria de Gobierno dicha facultad.

La Secretaría de Gobierno del Municipio de Soacha por intermedio de su Oficina de Propiedad Horizontal, emite actos administrativos que corresponden a la inscripción de personería jurídica y representación legal de la copropiedad, así mismo expide certificaciones sobre existencia y representación legal de la persona jurídica de conformidad a lo establecido en la Ley 675 de 2001.

Cabe anotar que, la administración municipal de Soacha no posee las competencias de inspeccionar, vigilar y controlar a las agrupaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal de conformidad a la Ley 675 de 2001, conforme a que esta establece que “La propiedad horizontal no tiene ninguna autoridad específica que la controle y la vigile, por mandato de la Ley”, como tampoco la Personería Municipal de Soacha “La ley 675 de 2003 no impuso competencias en cabeza de las Personerías Municipales como representantes del ministerio público para el ejercicio de ningún tipo de actuación, vigilancia o control, frente a la Propiedad Horizontal” ni a las veedurías ciudadanas, dado que su campo

de control no se enmarca en la vigilancia de la gestión privada de conformidad a la Ley 820 de 2005 en su artículo quinto.

Distribución de la Propiedad Horizontal en el Municipio de Soacha

Teniendo en cuenta la división político administrativa del municipio de Soacha, se encuentran inscritas ante la administración municipal (Secretaria General y/o Gobierno) trescientas veintinueve (329) propiedades, ya sean de carácter de uso residencial, comercial o mixto distribuidos de la siguiente manera:

Tabla 2 Distribución predial en Soacha.

COMUNA	NO DE BARRIOS	NO DE PREDIOS	NO DE PH.
1	54	19.500	42
2	42	8.000	63
3	18	9.000	19
4	40	25.160	0
5	53	5.000	74
6	66	13.950	17
Ciudad Verde			114
TOTAL	273	80.610	329

Nota: Tomado de POT Municipio (Soacha, Cundinamarca) Producto N° 4 Y 5: Documento del modelo de ocupación y DTS componente general. Secretaria de Planeación y de Soacha. 2019.

Tabla 3 Propiedad Horizontal Comuna 1

COMUNA 1	VIP/VIS
ICARUS LAS MERCEDES	
ALAMEDA DE SANTA ANA	
NUEVO HORIZONTE	
SANTELMO	
VILLA NATALIA - STA ANA	
PORTALES DE TIERRA BLANCA	
PARQUE CAMPESTRE 10	
PARQUE CAMPESTRE 8	
PARQUE CAMPESTRE 6	
PARQUE CAMPESTRE 4	
PARQUE CAMPESTRE 1	
PARQUE CAMPESTRE 12	
PARQUE CAMPESTRE 14	
PARQUE CAMPESTRE 15	"VIS"

PARQUE CAMPESTRE 9	
PARQUE CAMPESTRE 11	
PARQUE CAMPESTRE 13	
PARQUE CAMPESTRE 7	
PARQUE CAMPESTRE 5	
PARQUE CAMPESTRE 3	
PARQUE CAMPESTRE 2	
TORRENTES 2	
TORRENTES 4	
TORRENTES 1	
TORRENTES 3	“VIP”
TORRES DE SANTA ANA	
MOMPOS (MAIPORE)	
LOS TUCANES SL 3	
LOS TUCANES SL 4	
LOS TUCANES SL 1	
AMBALEMA (MAIPORE)	
BARICHARA (MAIPORE)	
OCAÑA (MAIPORE)	
TUCANES II	
TUCANES I	“VIS”
RESERVA DE TIERRA BLANCA	
TORRES DE LOS DUCALES	
SAN SEBASTIAN	
C.R. CATALINA MUÑOZ	“VIP”
VILLA ZULIA	
ARBOLEDA SANTA ANA	“VIS”
MARANATHA II	

Nota: Tomado de Solicitud de información Radicado 20204200112381 Id: 100605 de Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial. (2020).

Tabla 4 Propiedad Horizontal Comuna 2

COMUNA 2	VIP/VIS
PORTALEGRE REAL	
PORTALEGRE REAL II	
OASIS DE JERICO	
LA TOSCANA	
MARANATHA I	
SANTA CECILIA	
PARQUE DE LAS FLORES	
CARMESI	
EL SILO	
QUINTAS DEL PORTAL	
LOS CONDOMINIOS I DE TEJARES	
LOS CONDOMINIOS II DE TEJARES	

LAGOS DE MALIBU 4 Y 6

LAGOS DE MALIBU

ZAPAN 1

ZAPAN 4

ZAPAN 2

ZAPAN 3

ZAPAN 5

“VIS”

PORTALEGRE REAL I

EL MAÑANA (P.P. HUERTAS)

LA CONFIANZA II (P.P. HUERTAS)

LA OPORTUNIDAD III (P.P. HUERTAS)

LA CONFIANZA I (P.P. HUERTAS)

LA OPORTUNIDAD II (P.P. HUERTAS)

LA OPORTUNIDAD I (P.P. HUIERTAS)

LA EVOLUCION I (P.P. HUERTAS)

LA FORTUNA I (P.P. HUERTAS)

LA ILUSION I (P.P. HUERTAS)

LA ILUSION II (P.P. HUERTAS)

EL PROGRESO I (P.P. HUERTAS)

LA GRANDEZA (P.P. HUERTAS)

LA FORTUNA II (P.P. HUERTAS)

VIDA NUEVA I (P.P. HUERTAS)

VIDA NUEVA II (P.P. HUERTAS)

GRANDEZA II (P.P. HUERTAS)

LA ESPERANZA I (P.P. HUERTAS)

EL TRIUNFO II (P.P. HUERTAS)

LA ESPERANZA III (P.P. HUERTAS)

EL TRIUNFO IV (P.P. HUERTAS)

EL TESORO (P.P. HUERTAS)

LA GRANDEZA III (P.P. HUERTAS)

EL TRIUNFO I (P.P. HUERTAS)

FUTURO (P.P HUERTAS)

LAS HUERTAS II (PP HUERTAS)

EL ENCANTO (LAS VEGAS)

LA ALEGRIA (PP LAS VEGAS)

LA ARMONIA (PP LAS VEGAS)

LA GRANDEZA IV (P.P HUERTAS)

EL TESORO II (P.P. HUERTAS)

EL TRIUNFO III (LAS HUERTAS)

LOS CAMINOS (P.P. HUERTAS)

LOS CAMINOS (P.P. HUERTAS)

TORRES DEL CAMINO 1

TORRES DEL CAMINO 2

TORRES DEL CAMINO 4

TORRES DEL CAMINO 3

LAS HUERTAS (PP HUERTAS)

C.R. SAN ISIDRO

“VIS”

EL FUTURO II ETAPA I
EL FUTURO II ETAPA II
EL ENCANTO II
LA ALEGRIA III

Nota: Tomado de Solicitud de información Radicado 20204200112381 Id: 100605 de Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial. (2020).

Tabla 5 Propiedad Horizontal Comuna 3

COMUNA 3	VIP/VIS
ALTOS DE SACROMONTE	
EL CEDRO I	
REINA SOFIA	
SANTA MARIA DEL RINCON	
HOGAR DEL SOL	
ALTOS DEL PINAR	
ALTOS DEL NOGAL	"VIS"
ALTOS DE SANTA FE	
PORTAL DE LA HACIENDA I	
PORTAL DEL NOGAL	
BALCONES DE MERCURIO	
LA SABANA	
PORTAL DE LAS FLORES	
PORTAL DE ARRAYANES	
PORTAL DE SANTAFE	
PORTAL DE ALCAPARROS	
PORTAL DE AMARANTO	
ALTOS DEL TREBOL	"VIS"

Nota: Tomado de Solicitud de información Radicado 20204200112381 Id: 100605 de Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial. (2020).

Tabla 6 Propiedad Horizontal Comuna 5

COMUNA 5	VIP/VIS
QUINTANAR DE LOS SAUCES	
QUINTANARES VI ETAPA	
QUINTANAR DE LOS OCALES	
QUINTANAR DE LOS SAUCES	
QUINTANAR DE LOS CEREZOS	
QUINTANAR DE LOS ALMENDROS	
PUESTA DEL SOL	
REMANSOS DE QUINTANARES	
LA ARBOLEDA	
LAS ACASIAS II	
MIRADOR DE SAN IGNACIO VII	

PARQUES DE SAN MATEO II
CUMBRES DE SAN MATEO I
CUMBRES DE SAN MATEO II
LOS CEREZOS
QUINTANARES VII ETAPA
LAS ACASIAS I
VILLA SAN MATEO
MALABAR
BARBADOS III
MIRADOR DE SAN IGNACIO IV
PARQUES DE SAN MATEO I
PARQUES DE CASALINDA
BARBADOS II
CASALINDA XIII
BALCONES DE SAN MATEO II
BALCONES DE SAN MATEO I
EL PORTAL DE CASALINDA
MIRADOR DE SAN IGNACIO I
CASALINDA VIII
MIRADOR DE SAN IGNACIO III
CASALINDA IX
IGUAZU
CASALINDA VII
ALTOS DE SAN MATEO
MIRADOR DE SAN IGNACIO II
CASALINDA XII
BOSQUE DE TIBANICA
TERRAGRANDE
MIRADOR DE SAN IGNACIO VI
MIRADOR DE SAN IGNACIO V
OASIS
MIRADOR DE SAN IGNACIO VIII
MORELLA
PORTAL DE SAN IGNACIO
TERRA GRANDE III ETAPA 2
TERRA GRANDE II ETAPA 1
ALAMEDA TIBANICA
ARBOLEDA
TERRA GRANDE IV ETAPA 2
PARQUE RESIDENCIAL LORETTO
PORTAL DE SAN IGNACIO V ETAPA
TERRALUNA
MAGNOLIOS
ALELIES
AZALEAS
INST. VENDIBLE YERBABUENA
CIRUELOS KR 4E 36 61

“VIS”

“VIS”

SAN MATEO PARQUE II
CAMBULOS
TORRES DEL PARQUE
CEREZOS KR 4E 36 61
SANTA RITA
TIERRA ALTA
C.R. YAKARI
TERRA GRANDE IV ETAPA 3
TERRA GRANDE IV ETAPA 1
TERRA GRANDE IV ETAPA 4
TERRA GRANDE III ETAPA 3
TERRA GRANDE III ETAPA 1
TERRA GRANDE II ETAPA 3
TERRA GRANDE II ETAPA 2
TERRA GRANDE II ETAPA 4
OASIS DE SAN MATEO III-IV

Nota: Tomado de Solicitud de información Radicado 20204200112381 Id: 100605 de Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial. (2020).

Tabla 7 Propiedad Horizontal Comuna 6

COMUNA 6	VIP/VIS
SAN CARLOS	
EL RINCON DEL UBATE	
SAN JUAN DEL UBATE	
LOIRA	
EL CIPRES	
VILLA DANIELA	
CONJUNTO RESIDENCIAL AUTOPISTA SUR	
COLMENA II	
SABANA CIPRES	
PARQUES DE CAGUA	
PARQUES DE SAN JOSE	
VILLA SAMANTHA	“VIS”
EL RINCON DE SAN ALEJO	
AMARANTO REAL	
C.R. RINCON DE SANTA HELENA	
VILLA SUE	

Nota: Tomado de Solicitud de información Radicado 20204200112381 Id: 100605 de Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial. (2020).

Tabla 8 Propiedad Horizontal Ciudad Verde

CIUDAD VERDE	VIP/VIS
AZALEA II (C.V.)	

ORQUIDEA (C.V.)	
MARGARITA I (C.V.)	
FRAILEJON III (C.V.)	
LIRIO (C.V.)	
TREBOL (C.V.)	
AZUCENA (C.V.)	
LAUREL (C.V.)	
ARRAYAN (C.V.)	
GARDENIA I (C.V.)	
CAMELIA I (C.V.)	
CALENDULA (C.V.)	
MAGNOLIA (C.V.)	
PAPIRO (C.V.)	“VIS”
VICTORIA II (C.V.)	
GERANIO (C.V.)	
PERAL (C.V.)	
LILA (C.V.)	
AZAHAR (C.V.)	
VICTORIA I (C.V.)	
TULIPAN (C.V.)	
VIOLETA (C.V.)	
MARGARITA II (C.V.)	
FRAILEJON I (C.V.)	
FRAILEJON II (C.V.)	
PRIMAVERA (C.V.)	
SAUCE I (C.V.)	
ACANTO II (C.V.)	“VIP”
VERONICA (C.V.)	
PALO ROSA (C.V.)	
SAUCE II (C.V.)	
ACACIA (C.V.)	
BUGANVILLA (C.V.)	
GUADUAL (C.V.)	
LOTO (C.V.)	
SAUCO (C.V.)	
ALMENDRO (C.V.)	
ALHELI (C.V.)	
JAZMIN (C.V.)	
AGAPANTO II (C.V.)	
AZALEA I (C.V.)	“VIS”
AGAPANTO I (C.V.)	
GIRASOL (C.V.)	
PALMA REAL (C.V.)	
GARDENIA II (C.V.)	
CAMELIA II (C.V.)	
ACANTO I (C.V.)	“VIP”
AZAFRAN (C.V.)	

CLAVEL II (C.V.)	
CLAVEL I (C.V.)	
AVELLANA (C.V.)	
NOGAL (C.V.)	
LINARIA (C.V.)	
CEDRO (C.V.)	
ROSAL (C.V.)	
ASTROMELIA (C.V.)	“VIS”
LAVANDA (C.V.)	
PENSAMIENTO (C.V.)	
OLIVO I (C.V.)	
FRESIA (C.V.)	
SAUCE III (C.V.)	
IRIS (C.V.)	
PONSETIA (C.V.)	
CALA (C.V.)	
MALVA (C.V.)	
BEGONIA (C.V.)	
POMARROSA (C.V.)	
AMAPOLA (C.V.)	
POMELO (C.V.)	
OLIVOS II (C.V.)	
ANTURIO II (C.V.)	
ANTURIO I (C.V.)	
MANZANO (C.V.)	
HORTENSIA (C.V.)	
DALIA (C.V.)	
HELICONIA (C.V.)	
MENTA (C.V.)	
SANDALO (C.V.)	
CAYENA (C.V.)	
FEIJOA (C.V.)	
BAMBU (C.V.)	
ALAMO (C.V.)	
ROMERO (C.V.)	
SABINA (C.V.)	
LUNARIA (C.V.)	
MIRTO (C.V.)	
CAPUCHINA (C.V.)	
ALAMO II (C.V.)	
ALBAHACA (C.V.)	
LILO (C.V.)	“VIS”
GRANADO (C.V.)	
ASTROMELIA III (C.V.)	
AMARANTO (C.V.)	
YERBABUENA (C.V.)	
ARANDANO (C.V.)	

CIPRES (C.V.)
MACADAMIA (C.V.)
MANZANILLA (C.V.)
ABEDUL (C.V.)
EUCALIPTO (C.V.)
ROBLE (C.V.)
PALMETO (C.V.)
ASTROMELIA II (C.V.)
OLMO (C.V.)
CAOBO (C.V.)
CASTAÑO (C.V.)
NARDO II (C.V.)
NARDO I (C.V.)
CEREZO (C.V.)
ALCAPARRO (C.V.)
CALICANTO I (C.V.)
ALISO (C.V.)
GUARANA (C.V.)
FICUS (C.V.)

“VIS”

Nota: Tomado de Solicitud de información Radicado 20204200112381 Id: 100605 de Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial. (2020).

A causa de lo descrito y en atención a las agrupaciones que se encuentran reguladas por la Ley 675 de 2001 asentadas en el municipio de Soacha, se denota que la regulación normativa en materia de propiedad horizontal es ineficiente para solucionar las problemáticas propias de estas de agrupaciones (la constitución y su documentación anexa, desafectación de bienes comunes, capacidad jurídica de los órganos de elección y administración, los malos manejos de los recursos patrimoniales por parte de los administradores, el alcance de las terminaciones de los cuerpos administrativos) se debe tener en cuenta: el aumento de este tipo de agrupaciones, crecimiento poblacional (albergando, recibiendo y reubicando a familias víctimas del conflicto armado, reinsertados y personas en condición de vulnerabilidad).

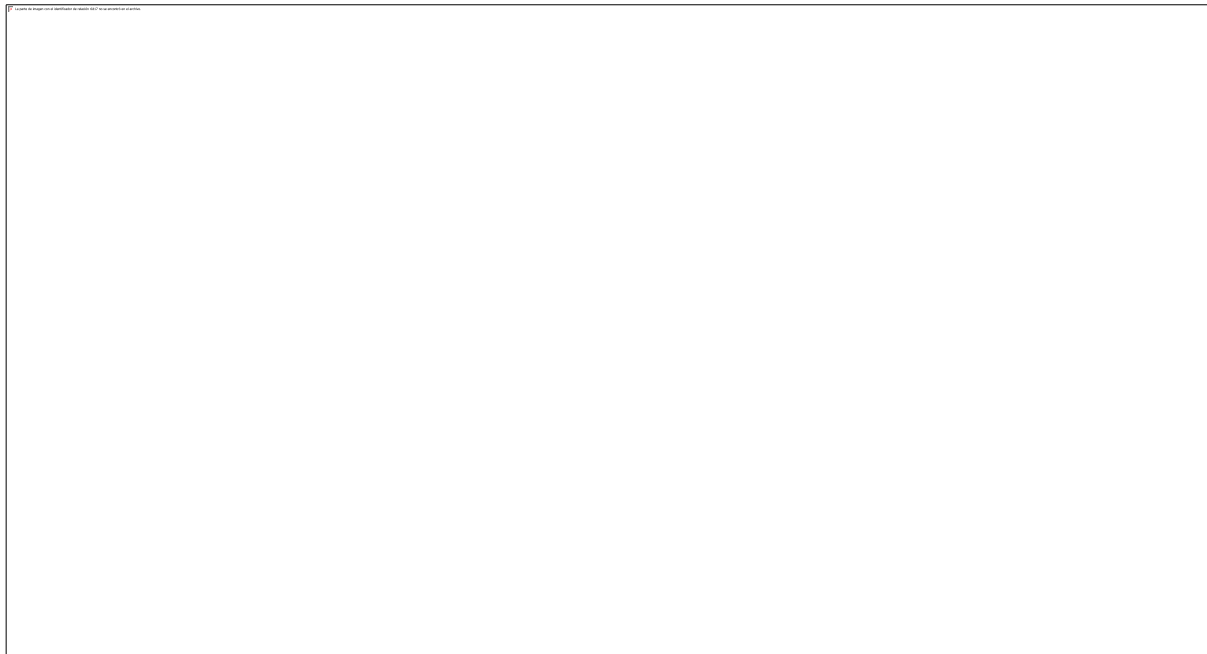
**CAPITULO IV: PROBLEMATICAS PROPIAS DE AGRUPACIONES SOMETIDAS AL REGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL EN EL MUNICIPIO DE SOACHA**

4.1 Convivencia

El Diccionario de la Real Academia Española indica que convivencia es vivir en compañía de otro u otros, cohabitar, no obstante, el Diccionario de Uso del Español de María Moliner (2013) se añade la acepción de “vivir en buena armonía” (Cuadernos de Lingüística Hispánica n°. 30, 2017)

Es así como el autor Carlos Jiménez reconoce a la convivencia no en su sentido estricto sino como “situaciones de sociabilidad (coexistencia, convivencia, hostilidad)”, situaciones que son dinámicas y se desprenden por nueve dimensiones, las cuales se encuentran articuladas entre sí:

Tabla 9 Dimensiones de la Convivencia: Criterios y Diferenciación



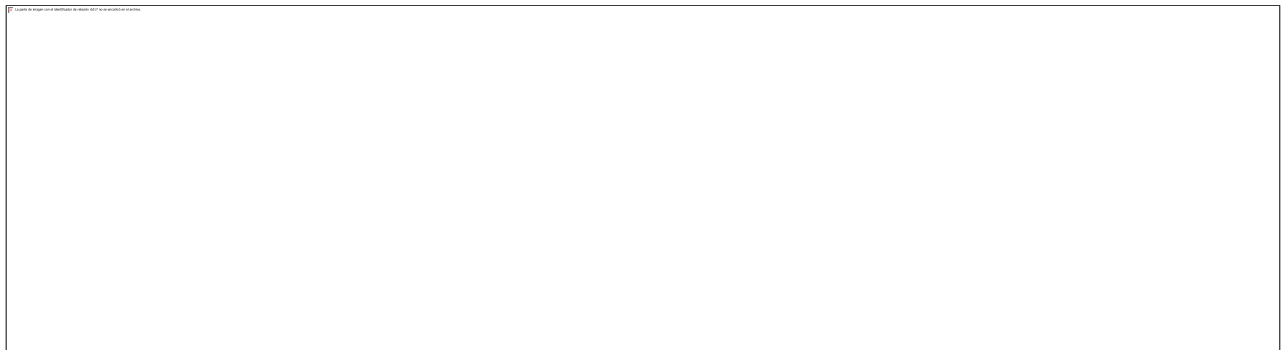
Nota: Tomado de El impulso de la convivencia ciudadana e intercultural en los barrios europeos. Marco conceptual y metodológico. Gimenez.2005

Por lo anterior, el modelo de Giménez, “resulta particularmente útil para caracterizar aspectos de la convivencia en un entorno específico y delimitado, como las denominadas “Unidades Inmobiliarias Cerradas” que refiere la Ley 675 de 2001.”. (Republica., 2001)

Adicionalmente, los científicos sociales como Manuel Castells (2001), Zygmunt Bauman (2007), y Tony Judt (2011) coinciden al afirmar que “los barrios cerrados representan formas urbanísticas y estilos de vida que entran en contradicción con la ciudad como espacio abierto. Los enclaves son una expresión de la tendencia del modelo norteamericano “gated communities” adaptado a arquitecturas y circunstancias socioeconómicas locales”.

Con base a lo anterior, se denota que el conflicto es un aspecto que se evidencia en la relaciones vecinales en los conjuntos residenciales inscritos en el municipio de Soacha, en donde sobresalen unas problemáticas propias de este tipo de agrupaciones como lo son: la tenencia responsables de mascotas, el alumbrado público, los establecimientos de comercio dentro de la copropiedad, las infracciones urbanísticas, la poca tolerancia entre vecinos, situaciones de violencia intrafamiliar, los malos manejos administrativos, la contaminación auditiva, la regulación del manual de convivencia y los asuntos que guardan relación con la movilidad del municipio, entre otros.

Tabla 10 Problemáticas relacionadas con la problemática de convivencia en propiedad horizontal

A large empty rectangular box with a thin black border, intended for the content of Table 10.

Nota: Tomado de Una aproximación a la construcción de política pública en la propiedad horizontal en Soacha. Secretaria de Gobierno.2019

Sin embargo, estas problemáticas propias de los conjuntos residenciales sometidos a la Ley 675 de 2001 inscritas en el municipio de Soacha no han sido de alcance de solución por parte de la administración municipal a través de la Secretaría de Gobierno, teniendo en cuenta que el legislador a la hora de expedir la Ley omitió de manera presunta las funciones de carácter de inspección, vigilancia y control sobre este tipo de agrupaciones, lo que imposibilita a la administración el poder brindar una solución efectiva a las problemáticas.

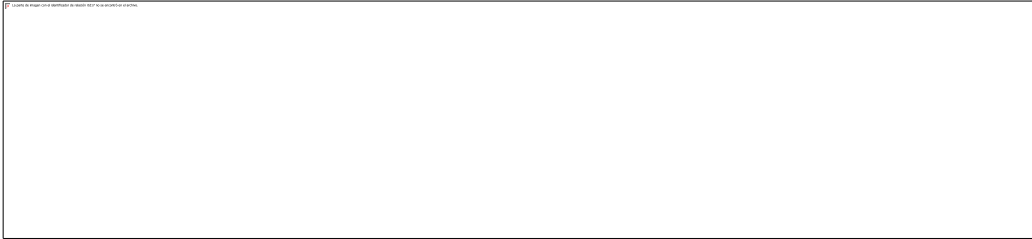
Esta imposibilidad se deriva del artículo octavo de la Ley 675 de 2001 puesto que la administración municipal (Secretaría de Gobierno – Oficina de Propiedad Horizontal) solo expide actos administrativos correspondientes a la inscripción y certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica siendo estas funciones de carácter administrativo.

4.2 Macroproyectos

Es importante mencionar, que Soacha, es considerado como municipio conurbado, puesto que presenta un crecimiento urbano más dinámico en comparación con otras ciudades, con el hecho de ser receptor de población víctimas de desplazamiento forzado, llegadas de otras regiones del país. (Alfonso, 2010, p. 13) lo que ha impulsado la ejecución de los macroproyectos en el municipio.

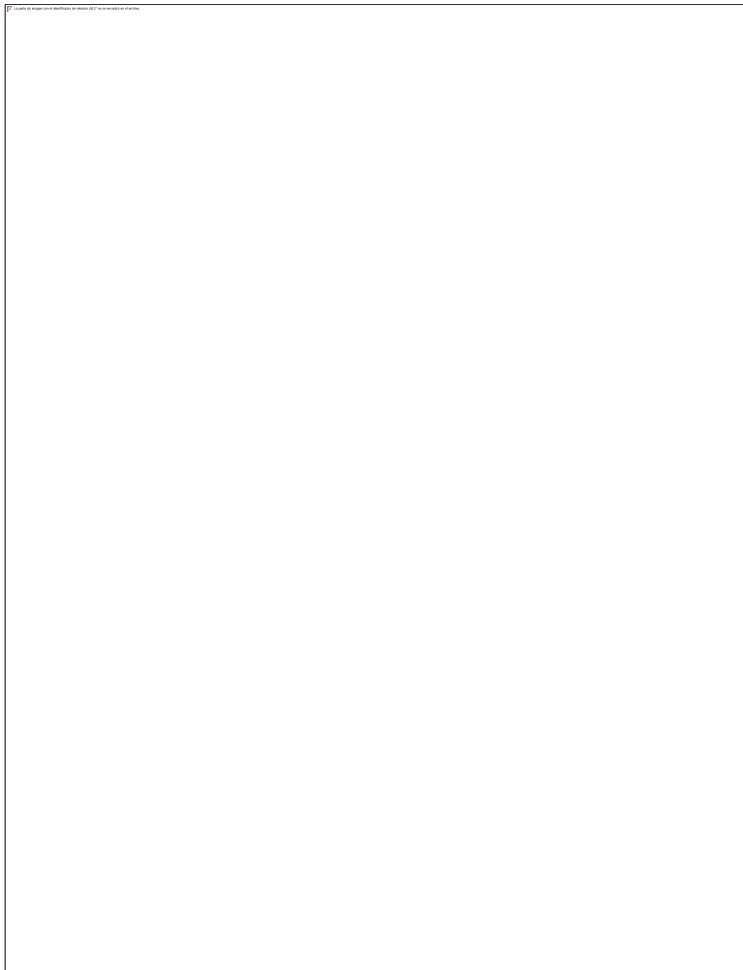
Soacha, hoy en día, presenta una nueva ola de crecimiento demográfico, a través de algunos grandes proyectos urbanos que lo han impulsado. Uno de estos casos es el macroproyecto Ciudad Verde (Moreno, 2014) en el marco de la Resolución 1687 de 2009 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, el cual hoy en día presenta un crecimiento demográfico acelerado, debido al número de viviendas proyectadas, construidas, vendidas, entregadas y las que se pretenden construir.

Tabla 11 Distribución predial en Soacha.

An empty rectangular box with a thin black border, intended for the data of Table 11.

Nota: Tomado de POT Municipio (Soacha, Cundinamarca) Producto N° 4 Y 5: Documento del modelo de ocupación y DTS componente general. Secretaria de Planeación y de Soacha. 2019.

Figura 4 Propiedad Horizontal en la Comuna 3



Nota: Tomado de Una aproximación a la construcción de política pública en la propiedad horizontal en Soacha. Secretaria de Gobierno.2019

Adicionalmente cabe mencionar que la Resolución 1687 de 2009 indica que el:

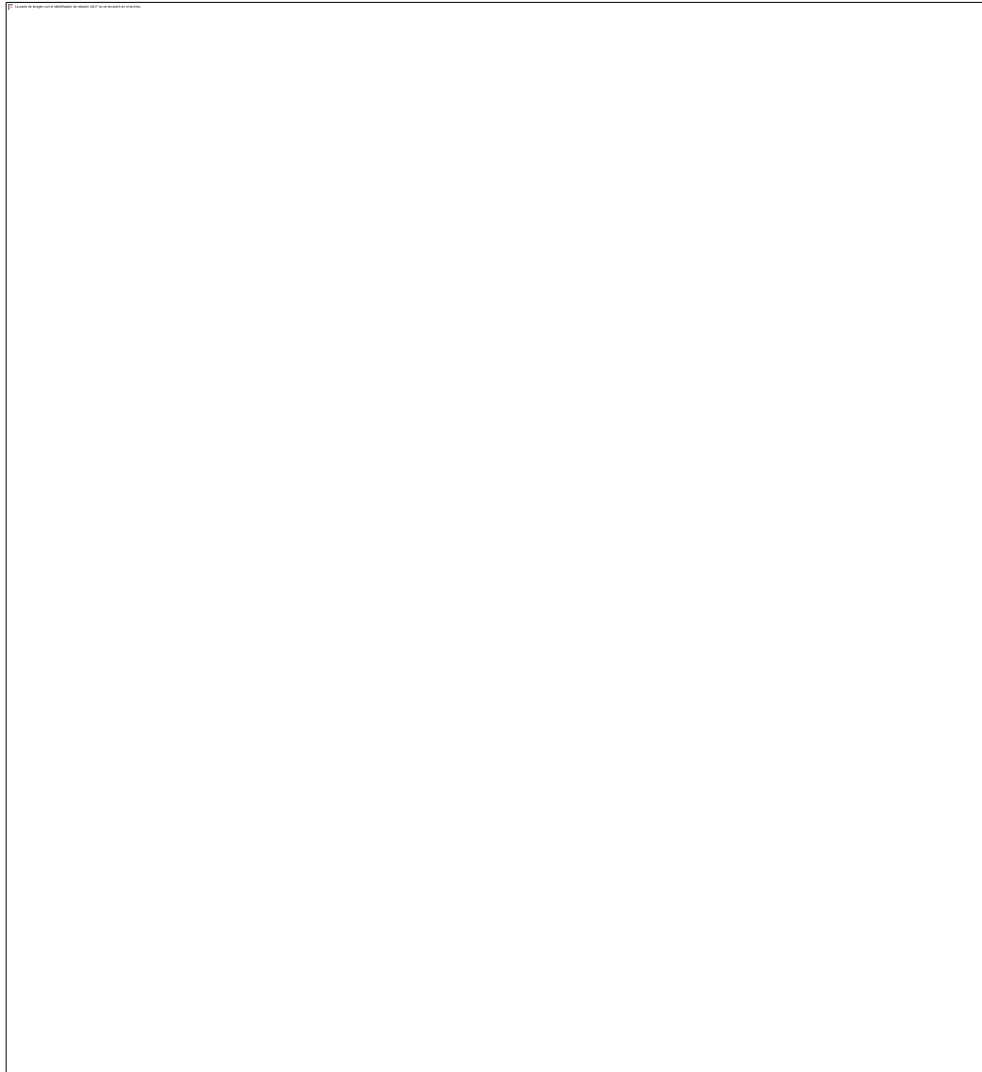
“diagnóstico de la situación de la vivienda en el municipio de Soacha tiene una particular complicación por las características propias del urbanismo y la tipología habitacional existente. Una de las características habitacionales del municipio es la inexistencia de los estratos de altos ingresos en su interior y la fuerte presencia de los estratos uno y dos, que se expresa en la mancha urbana por medio de altos índices de necesidades básicas insatisfechas reflejados en la calidad de la vivienda y en la inexistencia de algún servicio básico” (Res. 1687/09, p. 2).

A partir del desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritario (VIS -VIP) como lo es el Macroproyecto de Ciudad Verde, se ha presentado un aumento de manera acelerada en la construcción de viviendas con las características anteriormente mencionadas. Esta situación es similar en Mosquera, pues ambos municipios, en comparación con Bogotá, poseen un suelo urbanizable más económico, por lo tanto, los proyectos de vivienda de interés social se pueden construir a “un menor precio” que, en el interior de la ciudad, lo que favorece la creación de viviendas sociales en los municipios fronterizos de las ciudades principales como es el caso de Santiago de Chile y Bogotá (Lévy & Brun, 2002).

Así mismo, han surgido diversas problemáticas que no han sido de alcance de solución por parte de la administración municipal, teniendo en cuenta que el legislador a la hora de expedir la Ley omitió las funciones de inspección, vigilancia y control, dificultando así que la administración este en capacidad de brindar una solución efectiva a las problemáticas o necesidades propias de este tipo de población como lo son malos manejos patrimoniales por el administrador, subarriendos de las unidades habitables, zonas comunes.

Por otra parte, Flórez (2018) manifiesta que la normatividad respecto a la propiedad horizontal se ha implementado desconociendo los contextos y entornos de los habitantes restringiendo los movimientos de los individuos y desatando graves problemas de convivencia.

Tabla 12 Oferta de Vivienda por Planes Maestro, Planes Parciales y Urbanizaciones



Nota: Tomado de Producto N° 02: Documento Y Cartografía De Diagnóstico Territorial Urbano Y Rural. 2018.Secretaria de Planeación.2018

Si bien es cierto el legislador expide la Ley 675 de 2001 que regula ciertos aspectos de las agrupaciones sometidas a este régimen, existe presuntamente una omisión legislativa relativa, toda vez que omite unas condiciones esenciales como lo son: las funciones de carácter de inspección, vigilancia y control por parte de los entes gubernamentales, en especial estos proyectos denominados de “vivienda de interés social y prioritario (VIS -VIP)” teniendo como resultado que la norma este incompleta y pueda generar daños antijurídicos a los administrados.

DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN.

De otra parte, el propósito final de este trabajo fue analizar si la regulación normativa vigente y aplicable en materia de propiedad horizontal ha sido eficiente para solucionar los problemas jurídicos de los asociados en el municipio de Soacha – Cundinamarca a partir de la norma jurídica, la jurisprudencia y doctrina, sin embargo, dentro de la investigación se evidenció que existen deficiencias y dificultades al momento de consultar las mismas, dado que no se encuentra información a profundidad y completa sobre el objeto de la presente investigación.

Sin embargo, a partir del marco normativo existente, jurisprudencia, fuentes encontradas y consultadas, así como el contexto en el que se encuentra el Municipio de Soacha - Cundinamarca en materia de propiedad horizontal, el resultado final de la investigación se expondrá y sustentará en el siguiente acápite denominado: Conclusiones.

CONCLUSIONES

Considerando las anteriores exposiciones, se ha evidenciado a lo largo del documento que en la actualidad las grandes ciudades del mundo tienden cada vez más a organizarse en propiedad horizontal, sin embargo, en muchos casos la implementación de la Ley de propiedad horizontal se ha realizado bajo el desconocimiento de los contextos y entornos reales de los habitantes, desatando graves problemas de convivencia entre los residentes de este tipo de viviendas.

En concordancia, al análisis adelantado a partir de la normatividad y la jurisprudencia relacionada con el régimen de propiedad horizontal en nuestro país, se identifica un marco normativo en materia de propiedad horizontal insuficiente y redundante, puesto que la normativa relacionada y existente data a partir del año 1948 hasta el año 2001, periodo en el cual solo se han expedido tres leyes: 182 de 1948, 16 de 1985 y 675 de 2001, cuyo contenido solo está enfocado hacia los requisitos para el trámite de inscripción y certificación de existencia y representación legal de las personas jurídicas.

Si bien es cierto la propiedad horizontal en nuestro país había sido protegida por instrumentos jurídicos como la Ley 182 de 1948 y la Ley 16 de 1985, con la expedición de la Constitución Política de 1991 se incorporan importantes principios que guardan estrecha relación con la propiedad horizontal, principios que no han resultado suficientes para regular los derechos, deberes, obligaciones y prohibiciones que busca la propiedad horizontal, puesto que al tratarse de un régimen especial hay una limitación por parte del legislador, dejando como resultado que no pueda darse respuesta de manera eficiente a las problemáticas presentadas en este régimen de propiedad.

Ahora bien, con la expedición de la Ley 675 de 2001 no se ha generado ninguna reestructuración o cambios normativos que permitan brindar una solución efectiva a las problemáticas propias de estas de agrupaciones teniendo en cuenta lo siguiente: el crecimiento poblacional producto del conflicto armado

en el país u otros factores de desplazamiento y reubicación que inciden directamente en un aumento significativo dentro de este tipo de agrupaciones en el municipio, así como el conflicto normativo dada la transversalidad del régimen que impide la celeridad en la respuesta y solución a los retos que enfrentan diariamente los habitantes de este tipo de viviendas (Ley 675 de 2001, Ley 1801 de 2016, Reglamento de Propiedad Horizontal), y la falta de funciones de carácter de inspección, vigilancia y control por parte de los entes territoriales y distritales, entre otros.

Desde la expedición de la Ley 675 de 2001 no ha existido en el ordenamiento jurídico colombiano un tratamiento de fondo a los múltiples y variados problemas que se denotan en este sistema especial de la propiedad inmobiliaria, debido a la insuficiencia, ineficacia e inconsistencia de la normativa misma.

Dentro del contexto de la propiedad horizontal en el municipio de Soacha, se ha identificado que este acelerado crecimiento a nivel local, responde como alternativa de vivienda y forma de vida está asociado, de un lado, al proceso de crecimiento demográfico agudizado por las migraciones campo-ciudad producto del conflicto armado; y del otro, a las políticas en materia de planeación urbana que se han impuesto desde el nivel nacional para con el municipio.

A pesar de la adopción del plan de ordenamiento territorial a partir del año 2000, el municipio de Soacha como una ciudad inclusiva no ha generado un desarrollo sostenible, ya que no ha sido posible disminuir los impactos ambientales, regular los usos del suelo, controlar los asentamientos humanos y mucho menos los sistemas de movilidad y transporte, dada la expansión urbana que ha tenido el municipio en los últimos 8 años.

En atención al proceso de crecimiento urbano que ha tenido el municipio de Soacha en materia de propiedad horizontal, ha sido evidente el acelerado asentamiento no solo de agrupaciones de uso residencial, comercial o mixto, sino también de la adopción de planes parciales y macroproyectos de

interés social, lo que ha dejado como consecuencia que la administración municipal en cabeza de la Secretaria de Gobierno se quede corta en su competencia en materia de propiedad horizontal, puesto que no posee la facultad de inspeccionar, vigilar y controlar estas agrupaciones, las cuales ascienden a un total 329 al año 2019.

Al no poseer este tipo de funciones, la administración municipal no puede intervenir de manera directa en estas agrupaciones, lo que impide a la misma la posibilidad de brindar una solución efectiva y eficiente a los problemas propios de este tipo de comunidades, ya que están sujetos a lo establecido en la Ley 675 de 2001.

Resulta importante indicar que una de las dificultades propias de este tipo de agrupaciones en el municipio de Soacha es la convivencia, en donde estadísticamente se refleja que sobresalen conflictos como tenencia responsables de mascotas, el alumbrado público, los establecimientos de comercio dentro de la copropiedad, las infracciones urbanísticas, la falta de tolerancia entre vecinos, los casos de violencia intrafamiliar, así como los manejos administrativos deficientes, la contaminación auditiva, la falta de regulación e implementación del manual de convivencia y los asuntos de movilidad, entre otros, motivo por el cual es indispensable considerar la exigencia de la regulación en lo concerniente a las distintas relaciones sociales y económicas inherentes a la cohabitación de las áreas privadas y las áreas comunes del municipio, que no se encuentran bajo el alcance de la administración municipal, en atención a la limitación por parte de la normatividad vigente y aplicable.

Por otra parte, en el marco de esta planeación urbana, otra de las problemáticas es la adopción de los macroproyectos, que si bien representan una apuesta nacional, cuyos intereses económicos y políticos están sustentados en el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos; que pretenden trascender de los planos arquitectónicos, se llevan a cabo por parte del gobierno municipal sin tener en

cuenta el estudio y análisis de los desafíos sociales que debe enfrentar tales como: déficit habitacional, violencia, marginalidad e informalidad.

Estos programas de vivienda de interés social y prioritario (VIS -VIP) sometidos al régimen de propiedad horizontal Ley 675 de 2001 han venido generando una serie de problemáticas en el municipio, que no han sido de alcance de solución por parte de la administración municipal, teniendo en cuenta que el legislador a la hora de expedir la ley omitió las funciones de inspección, vigilancia y control, imposibilitando a la administración el poder brindar una solución efectiva a los retos que presentan este tipo de agrupaciones como lo son: malos manejos patrimoniales por el administrador, subarriendos de las unidades habitables y zonas comunes, entre otros.

De otra parte, el propósito final de este trabajo fue analizar si la regulación normativa en materia de propiedad horizontal a la fecha ha sido eficiente para solucionar los problemas jurídicos de los asociados en el municipio de Soacha – Cundinamarca, a partir del marco normativo existente y el contexto en el que se encuentra en el municipio, sin embargo se evidenció que a pesar de contar con una normatividad vigente la regulación normativa actual en materia de propiedad es ineficiente para solucionar los problemas jurídicos que se suscitan en el municipio de Soacha, dado que la misma no ha generado avances de ningún tipo, por el contrario, esta ha venido generando dudas de carácter jurídico, conforme a que aún hay aspectos no definidos por el legislador y ante las pocas competencias otorgadas a los entes territoriales y distritales.

Como en el caso concreto de la Alcaldía Municipal de Soacha – Secretaría de Gobierno, las funciones se limitan a los asuntos netamente administrativos como lo son: la expedición de actos administrativos que corresponden a la inscripción de personería jurídica y representación legal de la copropiedad, así como la expedición de certificaciones sobre existencia y representación legal de la persona jurídica, razones que limitan e impiden que la administración municipal pueda brindar una

solución efectiva a las problemáticas propias de estas de agrupaciones, demostrando con ello que la Ley no logra ser eficiente puesto que no cumple con los fines para los cuales ha sido creada.

Por tanto, es necesaria la modificación de la Ley 675 de 2001, con el objetivo de que la misma le permita al legislador definir aspectos en materia de propiedad horizontal, tales como: la constitución del régimen de propiedad horizontal y su documentación anexa, la desafectación de bienes comunes, la capacidad jurídica de los órganos de elección y administración, el control a los malos manejos de los recursos patrimoniales por parte de los administradores, el alcance de las decisiones de la asamblea, administrador, consejo de administración y comité de convivencia, entre otros, así como también ampliar competencias otorgadas a los entes territoriales y distritales en inspección, vigilancia y control concerniente a este régimen.

De otra parte, mientras se suscita este cambio normativo es conveniente la creación de un manual de procedimientos o guía práctica, con el fin de brindar una orientación efectiva a la comunidad Soachuna respecto al régimen de Propiedad Horizontal y que permita mitigar los desafíos actuales derivados del mismo dentro del municipio.

REFERENCIAS

Acuerdo 46/00, diciembre 27, 2000. Consejo Municipal de Soacha.

Alcaldía Municipal de Soacha. Cundinamarca. Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial – PNUD. Fundamento y Estructura del Plan Municipal de Desarrollo 2016 – 2019 Juntos Formando Ciudad. 2016.

Alcaldía Municipal de Soacha. Cundinamarca. Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial. POT Municipio (Soacha, Cundinamarca) Producto N° 02: Documento y Cartografía de Diagnóstico Territorial Urbano y Rural. 2018.

Alcaldía Municipal de Soacha. Cundinamarca. Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial. POT Municipio (Soacha, Cundinamarca) Producto N° 4 Y 5: Documento del Modelo de Ocupación y DTS Componente General. 2019.

Alfonso, O. (2009b). Profundización de las relaciones de metropolización de Bogotá con la Sabana. Ponencia presentada en el VIII Seminario de Investigación Urbana y Regional Aciur, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá.

Bauman, Z. Tiempos líquidos. Vivir en una época de incertidumbre. Barcelona: Ensayo Tusquets Editores, 2007. 169 p.

Castells, M. (1978). La cuestión urbana. Bogotá: Siglo XXI Editores.

Castells, M. (2001) La sociología urbana. Madrid: Alianza Editorial S.A, 526 p.

Constitución política de Colombia [Const. P.]. (1991). Colombia: Leyer, 13va ed.

Corte Constitucional [C.C.], junio 26, 2002, M.P: A. Tafur. Sentencia 488/02. Colombia. Obtenido en 2021.

<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/C-488-02.htm>

Corte Constitucional [C.C.], septiembre 25, 2007, M.P: C. Vargas. Sentencia T-760/07. Colombia. Obtenido en 2021. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2007/t-760-07.htm>

Corte Constitucional [C.C.], agosto 30, 2010, M.P: H. Sierra. Sentencia C-666 de 2010. Colombia. Obtenido en 2021. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2010/C-666-10.htm>

Corte Constitucional [C.C.], julio 24, 2019, M.P: C. Pardo. Sentencia 328/19. Colombia. Obtenido en 2021. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2019/C-328-19.htm>

Decreto 1365/96, mayo 28, 1986. Presidente de la República de Colombia. (Colombia) Obtenido en 2020. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=3441>

Decreto 314/2008, julio 21, 2008. Alcalde Municipal de Soacha. (Colombia)

Departamento Nacional de Planeación [DNP] (2007). Plan Nacional de Desarrollo 2006 - 2010 Estado Comunitario: desarrollo para todos. https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/PND/PND_Tomo_1.pdf

Dureau, F., Barbary, O., Goüeset, V., Pissoat, O. y Lulle, T. (2007) Ciudades y sociedades en mutación. Lecturas cruzadas sobre Colombia. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

Echeverry, M. y Prada M. () Gobernabilidad y desobediencia civil en unidades inmobiliarias cerradas residenciales (UICR). Una experiencia de gobierno privado en un multifamiliar de la ciudad de Cali.

Franco, A (2013) Acerca de los conjuntos cerrados: Paradigmas y paradojas. Obtenido de <http://revistasdigitales.uniboyaca.edu.co/index.php/designia/article/view/25>

Flórez, G. (17 de agosto de 2018). Los conjuntos residenciales, microciudades en crecimiento. El Tiempo, <https://www.eltiempo.com/economia/sectores/mas-conjuntos-residenciales-en-colombia-donde-la-convivencia-es-una-necesidad-257136>

García, J. (2015) Una aproximación a la movilidad urbana desde la perspectiva de lo social: Un estudio de caso de Ciudad Verde, Soacha. Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá.

Giménez, C. (2009) El impulso de la convivencia ciudadana e intercultural en los barrios europeos. Marco conceptual y metodológico. https://www.uam.es/otroscentros/imeses/docs/publi/CIEN_Spanish.pdf

- Girola, María. (2005). Tendencias globales, procesos locales: una aproximación al fenómeno de los conjuntos residenciales con seguridad de la región metropolitana de Buenos Aires.
- Guzmán, A. (2015). La propiedad horizontal, un estudio como solución alternativa de conflictos. (Trabajo de grado) Universidad Católica de Colombia, Bogotá D.C, Colombia.
- Hernández, H (2013). El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948 - 2001. Anuario de Historia Regional y de las Fronteras, Volumen 18 - 1
- Jiménez, L. (2019). Antecedentes, propósitos de la Ley 675 de 2001 y su regulación a través de la jurisprudencia. (Trabajo de grado) Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia.
- Jirón, P., Lange, C. y Bertrand, M. (2010). Exclusión y desigualdad espacial: retrato desde la movilidad cotidiana. *Revista INVI*, 25 (68), 15-57.
- Judt, Tony. Algo va mal. Bogotá: Taurus, 2011.p 220.
- Juliao, C. (2011). Los desplazados en Bogotá y Soacha: características y protección. *Revista paz y conflictos*. Ley 182 /48, diciembre 29, 1948. (Colombia)
- Ley 16/85, enero 8, 1985. (Colombia)
- Ley 675/01, agosto 3,2001. Diario Oficial. [D.O.]: 44509. (Colombia).
- Ley 820/03 julio 10, 2003.Diario Oficial. [D.O.]:45.244. (Colombia).
- Marín Vélez, G. A. (2006). Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia. *Opinión Jurídica*, 5(9), 145-160.
- Martínez, H. (2016) Origen, causas y consecuencias de los conjuntos residenciales cerrados en Valledupar-Colombia. Obtenido de <http://revistapropectiva.univalle.edu.co/index.php/prospectiva/article/view/923>
- Memoria Desconocida. (2017). Qué significa que Colombia alcance 50 millones de habitantes. Dinero. Obtenido de <https://www.dinero.com/edicion-impresa/pais/articulo/implicaciones-del-crecimiento-poblacional-de-colombia-en-los-ultimos-anos/250398>

Memoria Desconocida. (2019). Imparable el crecimiento de La Sabana. Equipar. Obtenido de <https://www.revistaequipar.com/colombia/contenido-editorial/imparable-el-crecimiento-de-la-sabana>.

Mendoza, A. (2016) Estudio de casos de la gestión urbanística en urbanizaciones cerradas en Chía – Colombia. Obtenido de <http://revistapropectiva.univalle.edu.co/index.php/prospectiva/article/view/922>

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. (2010). Vigilancia y Control de la Propiedad Horizontal, Derecho de Petición No. 4120-E1-144679 del 8 de noviembre de 2010. Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 16 de noviembre de 2010. Obtenido de <http://www.minvivienda.gov.co/ConceptosJuridicos/Concepto%20151023%20del%2023%20de%20noviembre%20de%202010.pdf>.

Moreno, C. A., & Rubiano Bríñez, M. (2014). Segregación residencial y movilidad cotidiana en el contexto metropolitano. Un estudio a partir de las relaciones Bogotá – Soacha. Territorios, (31), 133-162.

Ocampo, J. (2004) Nuestra Historia. Colombia: Casa Editorial El Tiempo

Pérez, A (2015). “Ciudad Verde: una mirada desde el reconocimiento social hasta la diferenciación a través de los espacios”. Bogotá: Universidad Del Rosario.

Personería Municipal de Soacha. (2019). Concepto. PMS-SALIDA-1298-2020

Resolución 1687/09, septiembre 3, 2009. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Roitman, S. (2004). Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica.

En: Norte grande, 2004, no. 32. p. 5-19. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=30003201>

Secretaría de Gobierno. (2019). Informe. Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas [UARID] (14 de agosto de 2020). Unidad de Víctimas. Obtenido de <https://cifras.unidadvictimas.gov.co/>

Secretaria de Gobierno. (2019). Una aproximación a la construcción de política pública en la propiedad horizontal en Soacha.

Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial. (2020). Solicitud de información Radicado 20204200112381 Id: 100605.