

**SISTEMA DE GESTIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA CIUDAD DE  
SANTIAGO DE CALI**

**FRANCISCO ANDRÉS GÓNGORA NAZARENO**

**UNIVERSIDAD DEL VALLE  
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN  
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS  
CALI, VALLE DEL CAUCA  
2016**

**SISTEMA DE GESTIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA CIUDAD DE  
SANTIAGO DE CALI**

**FRANCISCO ANDRÉS GÓNGORA NAZARENO**

**Tesis presentada como requisito parcial para optar el título de:  
Magíster en Administración de Empresas**

**Director:  
Ph.D. Henry Alberto Mosquera Abadía**

**UNIVERSIDAD DEL VALLE  
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN  
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS  
CALI, VALLE DEL CAUCA  
2016**

**Nota de aceptación:**

Aprobado por el comité de grado con correcciones verificadas en el documento, en cumplimiento de los requisitos exigidos por la Universidad del Valle para optar al título de Magíster en Administración de Empresas

---

**Ph.D. Henry Alberto Mosquera Abadía**  
**Director Proyecto de Grado**

---

**Firma del jurado**

---

**Firma del jurado**

Santiago de Cali, Enero 29 de 2016

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo a mi familia, especialmente a mis hermanas, por su constante apoyo en su realización. A mi madre Floralba (q.e.p.d) y a mi Hermana Tomasa (q.e.p.d) por sus bendiciones derramadas desde lo alto.

## **AGRADECIMIENTOS**

A Dios por ser el que ilumina nuestros caminos y me brindo sabiduría para la realización de este trabajo.

A nuestros amigos por esa voz de aliento.

A mi director Dr. Henry Alberto Mosquera Abadía, por ser el orientador, maestro y acompañante el desarrollo de este trabajo que permitió se cumplieran los objetivos propuestos.

A Constructora Bolívar S.A Cali, por permitirme adquirir conocimientos en la práctica de administración de Propiedad Horizontal a lo largo de estos 13 años.

## RESUMEN

Se propone el diseño de un Sistema de Gestión de la Administración de la Propiedad Horizontal que pretende contribuir al mejoramiento de la práctica administrativa del profesional de la propiedad horizontal. La investigación se desarrolló bajo un enfoque descriptivo, identificando los comportamientos relacionados con las actividades propias de la administración de la propiedad horizontal. El tipo de estudio es tanto deductivo como inductivo, ya que se utiliza la teoría general de sistema e inductivo porque se propone un sistema de gestión para la administración de la propiedad horizontal, por lo tanto se analizó información de tipo primaria y secundaria. El diagnóstico se realizó teniendo en cuenta la observación directa, y se recolectó información utilizando como instrumento una encuesta la cual fue aplicada a una muestra de administradores de propiedad horizontal. La documentación del Diseño del Sistema de Gestión de Calidad se realizó mediante una planificación para el diseño del sistema así como la definición de las bases del direccionamiento estratégico. El diagnóstico realizado a través de las encuestas, permitió identificar las falencias que presentan los administradores de propiedad horizontal y a raíz de estas se logró proponer el sistema de gestión para la administración de propiedad horizontal.

**Palabras clave:** Administración. Sistema, Gestión, propiedad horizontal, administrador, idoneidad.

## ABSTRACT

The design of a Management System of Horizontal Property Administration that aims to contribute to the improvement of the administrative practice of professional condo is proposed. The research was conducted under a descriptive approach, identifying behaviors related to the activities of the administration of condominiums. The type of study is both deductive and inductive, as the general theory of inductive system and is used as a management system for the administration of condominiums is proposed, therefore information from primary and secondary type is analyzed. The diagnosis was made taking into account the direct observation, and information was collected using a survey as an instrument which was applied to a sample of managers of condominiums. Design documentation Quality Management System was performed using a planning system design and the definition of the bases of strategic management. The diagnosis made by the polls, the weaknesses identified managers have condominiums and achieved a result of these proposed management system for the administration of condominiums.

**Keywords:** Administration, System Management, horizontal property, administrator, suitability.

## TABLA DE CONTENIDO

	<b>pág</b>
INTRODUCCIÓN.....	19
1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN .....	21
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	21
1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	22
2. OBJETIVOS .....	23
2.1 OBJETIVO GENERAL.....	23
2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	23
3. JUSTIFICACIÓN .....	23
4. DISEÑO METODOLÓGICO.....	25
4.1 TIPO DE ESTUDIO.....	25
4.2 MÉTODO DE INVESTIGACIÓN .....	25
4.2.1 Método deductivo .....	25
4.2.2 Método inductivo.....	25
4.3 FUENTES DE INFORMACIÓN.....	26
4.3.1 Fuentes primarias .....	26
4.3.2 Fuentes secundarias.....	27
4.4 POBLACIÓN Y MUESTRA .....	28
4.4.1 Población.....	28
4.4.2 Muestra.....	28
4.5 INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN.....	29
5. MARCO REFERENCIAL.....	29
5.1 ANTECEDENTES.....	30
5.2 MARCO TEÓRICO .....	33
5.2.1 Sistema de gestión de la propiedad horizontal.....	33
5.2.1.1 Sistema.....	33
5.2.1.2 La organización como una clase de sistema social.....	39



5.2.1.3 Sistema de gestión .....	41
5.2.1.4 Propiedad .....	43
5.2.1.5 Dominio .....	48
5.2.1.6 Cosa o bien.....	49
5.2.1.7 Bien inmueble .....	51
5.2.2 Teorías de ética .....	52
5.2.2.1 Teorías conductual desde la ética Kantiana.....	53
5.2.2.2 Teorías de la administración .....	54
5.3 MARCO LEGAL.....	59
5.3.1 Constitución Nacional, Derecho de propiedad privada.....	59
5.3.2 Ley 675 de 2001 .....	60
5.3.3 Ley 1607 de 2012 .....	71
5.3.4 Ley Estatutaria 1581 de Octubre 17 de 2012.....	73
5.3.5 Ley 523 Abril 24 de 2012.....	74
5.3.6 Ley 746 Julio 19 de 2002.....	75
5.3.7 Ley 1209 de 2008.....	76
5.3.8 Ley 1708 de Enero 20 de 2014.....	77
5.3.9 Ley 142 de 1994.....	77
5.3.10 Ley 769 de Agosto de 2002.....	78
5.3.11. Ley 1259 Diciembre de 2008.....	78
5.3.12 Decreto 356 de Febrero 11 de 1994.....	79
5.3.13. Resolución 1956 de 2008.....	79
6. RESULTADOS .....	77
6.1 DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL .....	77
6.1.1 Resultados de la encuesta.....	77
6.1.1.1 Perfil profesional .....	77
6.1.1.2 Gerencia de la propiedad horizontal .....	87
6.1.1.3 Administración de la propiedad horizontal.....	98
6.1.2 Análisis de los resultados.....	116
6.1.2.1 Perfil profesional .....	116
6.1.2.2 Gerencia de la propiedad horizontal .....	118
6.1.1.3 Administración de la propiedad horizontal.....	120
6.1.3 Elementos de la propiedad horizontal .....	123
6.1.3.1 Documentos Legales .....	123
6.1.3.2 Gerencia de la Propiedad Horizontal.....	125

6.1.3.3 Sostenimiento de la Propiedad Horizontal.....	127
6.2 FORTALEZAS Y DEBILIDADES DE LOS ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	128
6.2.1 Fortalezas.....	129
6.2.2 Debilidades.....	130
6.3 PERFIL DEL ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	130
6.4 PROPUESTA DE UN SISTEMA DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA PRODUCCIÓN HORIZONTAL Y UN PERFIL ACORDE PARA EL ADMINISTRADOR DE LA PROPIEDAD.....	136
6.4.1 Cumplimiento de normas.....	137
6.4.1.1 Constitución de la propiedad horizontal.....	137
6.4.1.2 Coeficiente de copropiedad.....	142
6.4.1.3 Régimen de propiedad horizontal.....	142
6.4.1.4 Estructura orgánica de la propiedad horizontal.....	146
6.4.2 Aspectos en los cuales se enmarca la administración de la propiedad horizontal.....	154
6.4.2.1 Aspectos administrativos.....	155
6.4.2.2 Aspectos legales.....	155
6.4.2.3 Aspectos financieros.....	156
6.4.2.4 Aspectos contables.....	157
6.4.2.5 Aspectos tributarios.....	157
6.4.3 Mantenimiento sostenimiento de edificios o conjuntos sometidos a propiedad horizontal.....	158
6.4.3.1 Aseo y jardinería.....	158
6.4.3.2 Mantenimiento de zonas húmedas.....	158
6.4.3.3 Mantenimiento de equipos eléctricos y electrónicos.....	159
6.4.3.4 Mantenimiento de muebles y enseres y equipos de oficina.....	159
6.5 SEGUROS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	159
6.6 PLAN DE CUALIFICACION PARA LOS ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	161
6.6.1 Capacitación No. 1.....	161
6.6.1.1 Nombre capacitación No 1.....	161

6.6.1.2 Objetivo capacitación No 1 .....	161
6.6.1.3 Generalidades de la capacitación 1 .....	161
6.6.1.4 Contenido de la capacitación 1 .....	162
6.6.2 Capacitación 2 .....	163
6.6.2.1 Nombre de la capacitación 2.....	163
6.6.2.2 Objetivo capacitación No 2 .....	163
6.6.2.3 Generalidades de la capacitación No 2.....	163
6.6.2.4 Contenido de la capacitación No 2.....	163
6.7 PLAN DE ACCION .....	163
6.7.1 Capacitacion del proceso administrativo .....	163
6.7.2 Capacitacion sobre otras Letes, normas y decretos relativos a la administracion de propiedad horizontal.....	167
CONCLUSIONES .....	167
RECOMENDACIONES.....	168
BIBLIOGRAFÍA.....	169

## LISTA DE CUADROS

	pág
Cuadro 1. Tipos de inmuebles .....	51
Cuadro 2. Grupos operacionales en una empresa.....	55
Cuadro 3. Principios de la función administrativa.....	56
Cuadro 4. Marco legal Propiedad Horizontal en Colombia.....	59
Cuadro 5. Formación profesional.....	77
Cuadro 6. Género de los administradores de propiedad horizontal.....	78
Cuadro 7. Numero de conjuntos que administra .....	79
Cuadro 8. Conocimiento acerca del sistema de gestión de propiedad horizontal..	80
Cuadro 9. Conocimiento sobre el proceso administrativo a seguir por parte de un administrador.....	81
Cuadro 10. Conocimiento de los elementos de la administración .....	82
Cuadro 11. Procesos que más se desarrollan en la propiedad horizontal.....	83
Cuadro 12. Procesos que diariamente realizan los administradores.....	84
Cuadro 13. Principios aplicados en la propiedad horizontal .....	85
Cuadro 14. Conocimientos que debe tener un administrador .....	86
Cuadro 15. Profesión que debería tener un administrador de propiedad horizontal .....	87
Cuadro 16. Características de un administrador de propiedad horizontal .....	88
Cuadro 17. Años de experiencia de los administradores en propiedad horizontal	89
Cuadro 18. Comportamiento que debe presentar un administrador de propiedad horizontal.....	90

Cuadro 19. Elementos que se utilizan en la propiedad horizontal .....	91
Cuadro 20. Años de experiencia en la propiedad horizontal .....	92
Cuadro 21. Conocimiento de la Ley 675 de Agosto de 2001 .....	93
Cuadro 22. Conocimiento de leyes anteriores a la 675 de 2001 .....	94
Cuadro 23. Conocimiento de Leyes sobre propiedad horizontal por parte de los administradores .....	95
Cuadro 24. Interpretación del término idoneidad .....	96
Cuadro 25. Conocimiento sobre la relación entre el código de comercio y la propiedad horizontal .....	97
Cuadro 26. Conocimiento sobre leyes ambientales .....	98
Cuadro 27. Conocimiento sobre la Ley 746/03 .....	99
Cuadro 28. Conocimiento sobre el Código Nacional de Policía .....	100
Cuadro 29. Conocimiento sobre el Código de Tránsito .....	101
Cuadro 30. Conocimiento sobre las leyes sobre mascotas Ley 84/89 y Ley 74/02 .....	102
Cuadro 31. Conocimiento sobre la ley 820/08 sobre arrendamientos .....	103
Cuadro 32. Conocimiento de la Ley 640/01 sobre métodos de solución de conflictos .....	104
Cuadro 33. Conocimiento de la Ley 142/94 Servicios Públicos .....	105
Cuadro 34. Conocimiento sobre la Constitución Nacional .....	106
Cuadro 35. Conocimiento de normas y decretos sobre vigilancia privada .....	107
Cuadro 36. Conocimiento de la Ley388/97 sobre ordenamiento territorial en propiedad horizontal .....	108
Cuadro 37. Conocimiento del Decreto 1504/98 sobre espacio público .....	109
Cuadro 38. Conocimiento del Decreto 232/95 sobre establecimientos de comercio .....	110

Cuadro 39. Conocimiento del Decreto 1660/02 sobre discapacidad .....	111
Cuadro 40. Pertenencia a asociación, junta o grupo colegiado.....	112
Cuadro 41. Capacitación de los administradores de propiedad horizontal .....	113
Cuadro 42. Periodo de actualización de las capacitaciones de los administradores de propiedad horizontal .....	114
Cuadro 43. Realización de Diplomado en Propiedad Horizontal .....	115
Cuadro 44. Asamblea general .....	147
Cuadro 45. Consejo de administración .....	148
Cuadro 46. Administrador .....	150
Cuadro 47. Revisor fiscal.....	152
Cuadro 48. Comité de convivencia .....	153
Cuadro 49. Generalidades de la capacitación 1 .....	161
Cuadro 50. Generalidades de la capacitación 2.....	163

## LISTA DE FIGURAS

	Pág
Figura 1. Interacción de otras Leyes, normas y decretos en la Propiedad Horizontal .....	71
Figura 2. Formación profesional .....	78
Figura 3. Género de los administradores de propiedad horizontal .....	79
Figura 4. Numero de conjuntos que administra.....	80
Figura 5. Conocimiento acerca del sistema de gestión de propiedad horizontal ...	81
Figura 6. Conocimiento sobre el proceso administrativo a seguir por parte de un administrador.....	82
Figura 7. Conocimiento de los elementos de la administración.....	83
Figura 8. Procesos que más se desarrollan en la propiedad horizontal .....	84
Figura 9. Procesos que diariamente realizan los administradores .....	85
Figura 10. Principios aplicados en la propiedad horizontal.....	86
Figura 11. Conocimientos que debe tener un administrador .....	87
Figura 12. Profesión que debería tener un administrador de propiedad horizontal	88
Figura 13. Características de un administrador de propiedad horizontal.....	89
Figura 14. Años de experiencia de los administradores en propiedad horizontal ..	90
Figura 15. Comportamiento que debe presentar un administrador de propiedad horizontal.....	91
Figura 16. Elementos que se utilizan en la propiedad horizontal .....	92
Figura 17. Años de experiencia en la propiedad horizontal.....	93
Figura 18. Conocimiento de la Ley 675 de Agosto de 2001 .....	94

Figura 19. Conocimiento de leyes anteriores a la 675 de 2001 .....	95
Figura 20. Conocimiento de Leyes sobre propiedad horizontal por parte de los administradores .....	96
Figura 21. Interpretación del término idoneidad .....	97
Figura 22. Conocimiento sobre la relación entre el código de comercio y la propiedad horizontal .....	98
Figura 23. Conocimiento sobre leyes ambientales.....	99
Figura 24. Conocimiento sobre la Ley 746/03 Acción Comunal .....	100
Figura 25. Conocimiento sobre el Código Nacional de Policía.....	101
Figura 26. Conocimiento sobre el Código de Tránsito .....	102
Figura 27. Conocimiento sobre las leyes sobre mascotas Ley 84/89 y Ley 74/02 .....	103
Figura 28. Conocimiento sobre la ley 820/08 sobre arrendamientos.....	104
Figura 29. Conocimiento de la Ley 640/01 sobre métodos de solución de conflictos .....	105
Figura 30. Conocimiento de la Ley 142/94.....	106
Figura 31. Conocimiento sobre la Constitución Nacional .....	107
Figura 32. Conocimiento de normas y decretos sobre vigilancia privada .....	108
Figura 33. Conocimiento de la Ley388/97 sobre ordenamiento territorial en propiedad horizontal .....	109
Figura 34. Conocimiento del Decreto 1504/98 sobre espacio público.....	110
Figura 35. Conocimiento del Decreto 232/95 sobre establecimientos de comercio .....	111
Figura 36. Conocimiento del Decreto 1660/02 sobre discapacidad.....	112
Figura 37. Pertenencia a asociación, junta o grupo colegiado .....	113
Figura 38. Capacitación de los administradores de propiedad horizontal.....	114



Figura 39. Periodo de actualización de las capacitaciones de los administradores de propiedad horizontal .....	115
Figura 40. Realización de Diplomado en Propiedad Horizontal .....	116
Figura 41. Fortalezas y Debilidades.....	116
Figura 42. Perfil del administrador de propiedad horizontal .....	132
Figura 43. Sistema de Gestión en la Propiedad Horizontal .....	116
Figura 44. Sistema de Gestión Cumplimiento de normas .....	116
Figura 45. Proceso para la constitución de la propiedad horizontal .....	138
Figura 46. Estructura orgánica de la propiedad horizontal .....	147
Figura 47. Aspectos en los cuales se enmarca la administración de la propiedad horizontal .....	155
Figura 48. Categoría de los mantenimientos .....	158

## LISTA DE ANEXOS

pág

Anexo A. Instrumento de recolección de información .....	175
--	-----

## INTRODUCCIÓN

La propiedad horizontal es el derecho que se tiene sobre uno o más bienes inmuebles dentro de un conjunto residencial o edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, partiendo de ésta definición, la administración de la propiedad horizontal se ha convertido en un trabajo que realizan diferentes profesionales de múltiples áreas, los cuales aplican su factor o capacidad intelectual para la adecuada administración de los bienes comunes de la propiedad horizontal.

Para un correcto desarrollo del proceso administrativo, en el cual confluyen los procesos de planeación, organización, dirección, control y evaluación, es importante tener un sistema de gestión de la propiedad horizontal que permita al administrador, independiente de la formación del profesional, poseer conceptos claros sobre el proceso administrativo expuesto anteriormente, con el fin de ser aplicados en forma correcta en la propiedad horizontal.

Como apoyo legal para este proceso administrativo, a nivel nacional se encuentra la ley expedida para el manejo de la propiedad horizontal Ley 675 de agosto de 2001 (Congreso de Colombia, 2001), la cual resume y modifica leyes anteriores como la Ley 182 de 1948 y la Ley 16 de 1985.

Referente a lo anterior, Velásquez (2012) expresa que la Ley 675 de agosto de 2001 crea la unión de la comunidad y de la persona jurídica, evitando así, toda problemática surgida con la aplicación de las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985. Se permite además, la explotación económica de todos los bienes comunes, la desafectación y posterior enajenación de los no esenciales y regula el uso exclusivo de los mismos. Por otra parte, Solano y Sánchez (2008) afirman que con la expedición de la Ley 675 de agosto de 2001 se logró unificar la actividad bajo un solo régimen legal, de este modo, la persona jurídica está integrada por los propietarios de los bienes de dominio particular.

La importancia de proponer un sistema de gestión para propiedad horizontal radica en que dicho proceso permitirá al administrador tener un curso o guía a seguir y que las decisiones sean sustentadas en procesos administrativos que le permitan alcanzar los objetivos planteados en el manejo de la propiedad horizontal.

Considerando lo anterior, el presente trabajo de investigación se centra en desarrollar un sistema de gestión para la propiedad horizontal siendo un tema relevante y de gran importancia, desarrollado a partir de una serie de etapas que se unen en procesos continuos que permitirán en un futuro trabajar ordenadamente el proceso de administración de la propiedad horizontal. El alcance que se pretende con el desarrollo de esta investigación es suministrar al administrador una herramienta útil para el desarrollo de labor en el campo de la propiedad horizontal.

# 1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

## 1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En la actualidad una de las falencias importantes que se presenta sobre el manejo de los bienes sometidos a propiedad horizontal es la contratación del administrador, debido a que no se tiene en cuenta la idoneidad que éste debe tener en el manejo de la propiedad horizontal, esto se afirma ya que muchos administradores desconocen las funciones universales de la administración como lo expresa Fayol (1986) en su función administrativa, orientada a las funciones de previsión (o planeación), organización, mando, coordinación y control.

Cada administrador desarrolla su actividad profesional dependiendo de sus propios criterios y experiencia en el campo, lo que conlleva a tener dificultad en el manejo administrativo de los recursos o bienes comunes de la propiedad horizontal. En algunos casos, se desarrollan dichas actividades administrativas sin un adecuado principio de planeación, lo que dificulta tener unos objetivos claros y por ende desarrollo incompleto y erróneo de los mismos. Actualmente, los administradores de propiedad horizontal no cuentan con un sistema de gestión de estos procesos administrativos que les permita desarrollar sus actividades con base en lo establecido en la ley de propiedad horizontal.

Según el artículo 50 de la Ley 675 de agosto de 2001 el administrador es el representante legal de la persona jurídica que nace por el reglamento de propiedad horizontal y tiene además la calificación legal de órgano de la misma (Congreso de Colombia, 2001): “Naturaleza del administrador: la representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponde a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajuste a las normas legales y reglamentarias”.

Es importante tener en cuenta que la misma que entró a derogar la Ley 182 de 1948 y la Ley 16 de 1985, establece en su artículo 50 parágrafos 2: “En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se

demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional”

Según Velásquez (2012), la Ley 675 de agosto 2001 pretende que el administrador sea un profesional dedicado a esta labor, para desterrar la práctica de nombrar personas que no ostentan una mayor cultura en el tema, y para tal efecto facultó al Gobierno Nacional para reglamentar dicha profesionalización.

Por otra parte, la Asociación Instituto de Propiedad Horizontal (ASOINPROHO) brindan capacitaciones y mesas de discusión sobre temas del quehacer diario y las problemáticas que se presentan en la administración de propiedad horizontal, pero no llegan a tocar el tema de un modelo administrativo que les permita a las personas que se dedican a la actividad de propiedad horizontal tener un marco de referencia para la aplicación dentro de los bienes sometidos a propiedad horizontal (Cámara de Comercio de Cali, 2011; Diario Occidente, 2012).

Teniendo en cuenta lo anterior, el administrador de conjuntos residenciales y edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, debe ser un profesional preparado de manera integral con una sólida formación en relaciones humanas e interpersonales, técnica y tecnológicamente, con una visión multidisciplinaria del proceso administrativo, es decir, hábil en el manejo de los procesos administrativos con especificidad en las áreas de planificación, organización, integración, dirección y control, además de especialista en coordinar los esfuerzos humanos y materiales para el logro de los objetivos institucionales y organizacionales. El presente documento pretende dar claridad a los conceptos necesarios en el tema de propiedad horizontal y brindar una herramienta que permita a los administradores de estos bienes y recursos para la toma de decisiones.

## **1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

En consecuencia este trabajo dará respuesta a los siguientes interrogantes:

¿Qué características debe tener un Sistema de Gestión de la Propiedad Horizontal en la Ciudad de Santiago de Cali?

¿Qué características debe tener un administrador de conjuntos residenciales sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal en la Ciudad de Santiago de Cali?

## **2. OBJETIVOS**

### **2.1 OBJETIVO GENERAL**

Desarrollar un sistema de Gestión de administración de propiedad horizontal en la ciudad de Santiago de Cali.

### **2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Diagnosticar la situación actual de la propiedad horizontal.
- Analizar el contexto local que permita identificar debilidades, fortalezas, de la Administración de la Propiedad Horizontal.
- Definir el perfil del administrador de propiedad horizontal.
- Proponer un sistema de gestión de la Administración de la Propiedad Horizontal perfil acorde para el administrador de la propiedad.

### 3. JUSTIFICACIÓN

Un sistema de gestión está desarrollado como un documento que puede ser usado como guía y que las empresas toman como referencia para aplicar y sistematizar de acuerdo a las necesidades particulares, considerando la variabilidad de los procesos de la organización y al mismo tiempo la rigidez del sistema de gestión, éstos se representan a través de técnicas, procesos, modelos y sistemas administrativos, para que su uso se enfoque en el personal administrativo y directivos.

Una gestión adecuada permitiría impactar positivamente en la administración de la propiedad horizontal, la eficiente gestión de los conjuntos o edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal va a depender en gran medida de las habilidades del personal que está a su cargo, de los cuales dependerá la administración eficiente de todos los recursos. A través de este método de gestión se pretende que el administrador de la propiedad horizontal involucre dentro en su quehacer diario principios de planeación, organización, dirección, coordinación y control.

Considerando lo anterior, es importante desarrollar un sistema de gestión en propiedad horizontal que sirva de referente para los administradores de éste tipo de propiedades permitiendo mejorar su práctica de trabajo y así maximizar los recursos y resultados de la propiedad. Es así, que las bondades de un sistema de gestión en la propiedad horizontal, permiten a la administración lograr sus objetivos, agregar valor a sus servicios, satisfacer las necesidades de los copropietarios, realizar una correcta planeación, presupuesto y ejecución de los recursos de la copropiedad, y atender en forma correcta las zonas comunes para el disfrute, goce y uso de los copropietarios.

Lo anterior permitirá que el administrador diseñe un plan de acción para el futuro, brinde y movilice recursos para la puesta en marcha del plan, dirija, seleccione y evalúe las diferentes propuestas con el fin de seleccionar la más adecuada, integre los esfuerzos y garantice que los objetivos se desarrollen de acuerdo a lo planeado, además de ejecutar las acciones correctivas necesarias en las desviaciones encontradas, partiendo de un modelo adaptado a las necesidades de la propiedad horizontal.



## 4. DISEÑO METODOLÓGICO

### 4.1 TIPO DE ESTUDIO

Para la ejecución de esta metodología se aplicó el estudio descriptivo, ya que se analiza la información existente en relación con la administración de la propiedad horizontal, sin cambiar su entorno para plantear un sistema de gestión para administración de propiedad horizontal, además se considera para el caso particular que el estudio descriptivo permite recolectar información que demuestra las relaciones y descubre el mundo tal como es.

Omar Aktouf (1992) expresa que la metodología se puede definir como el estudio del buen uso de los métodos y de las técnicas. Expresa el autor que los métodos y las técnicas seleccionados en una investigación deben ser lo más aptos para dar cuenta del tema estudiado y si conducir al investigador hacia los objetivos que se ha fijado en termino de los logros de su trabajo.

### 4.2 MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

**4.2.1 Método deductivo.** En el desarrollo del presente trabajo se utiliza en primer lugar el método deductivo porque se traerán los principios generales y los principios normativos de la propiedad horizontal para aplicarlo a un caso particular.

“La Deducción va de lo general a lo particular. El método deductivo es aquel que parte de los datos generales aceptados como valederos, para deducir por medio de razonamiento lógico, varias suposiciones, es decir, parte de verdades establecidas como principios generales ara luego aplicarlos a casos individuales y comprobar así su validez” (Montoya y Quintero, 2011).

Según Aktouf (2001) expresa que el método deductivo va de lo particular a lo general, en leer una situación concreta específica con la ayuda de una matriz teórica general preestablecida.

**4.2.2 Método inductivo.** Consiste en intentar formular generalizaciones a partir de casos particulares. Se observan características precisas sobre uno o varios individuos (objetos) de una clase y se ensaya demostrar la posibilidad de generalizar estas características para el conjunto de la clase considerada. Es la

sucesión observación-análisis- interpretación-generalización. Es de muy frecuente uso en ciencias sociales y se apoya mucho en técnicas de inferencia estadística (pruebas que permiten medir el riesgo de error y la extensión de las posibilidades de generalizaciones y extrapolaciones).

“La inducción es ante todo un forma de raciocinio o argumentación. Por tal razón conlleva un análisis ordenado, coherente y lógico del problema de investigación, tomando como referencia premisas verdaderas” (Alvarez y Castañeda, 2007).

### **4.3 FUENTES DE INFORMACIÓN**

**4.3.1 Fuentes primarias.** Son aquellas que contienen la información original de la información, y por tanto se considera material de primera mano relativo al tema que se desea investigar. Las fuentes primarias son contemporáneas con lo que se describe, por tanto es material original que no ha sido interpretado, resumido o valorado por otra persona.

Para el desarrollo de este trabajo se utilizó la observación participante

La observación participante es una técnica utilizada en las ciencias sociales, en donde la persona que realiza la investigación, comparte con los investigados su contexto, experiencia y vida cotidiana, para conocer directamente toda la información que los investigados poseen.

Como administrador de propiedad horizontal, por más de quince (15) años, desarrolle este proceso con una muestra de administradores que realizaron las encuestas para así lograr obtener resultados.

Los procesos observados fueron:

- Como se está desarrollando la administración de los edificios o conjuntos
- Que conocimientos poseen los administradores de propiedad horizontal.
- Como es la gerencia de la propiedad horizontal.

La información sirvió para desarrollar un modelo de gestión para administradores de propiedad horizontal. Definir el perfil del administrador y establecer un plan de

capacitación para que el administrador posea los conocimientos propios de esta labor y así pueda cumplir con sus objetivos.

La segunda técnica para el desarrollo de esta investigación fue el cuestionario. El cuestionario se convierte en un instrumento ideal para la investigación.

El cálculo de la muestra dio como resultado 93, es decir que el cuestionario se aplicaría a 93 administradores de propiedad horizontal en la ciudad de Cali, pero para el manejo de la respuesta se aplicaron 110 cuestionarios.

Este cuestionario se aplicó a ciento diez (110) administradores de propiedad horizontal, entre el periodo Junio – julio de 2015, arrojo información relativa a: Diagnostico, gerencia, administración, elementos, fortalezas y debilidades, de la propiedad horizontal.

La estructura del cuestionario está orientada a tener información sobre la formación profesional, conocimientos del proceso administrativo, principios que se aplican en la propiedad horizontal, elementos utilizados en la propiedad horizontal, conocimiento de ley de propiedad horizontal y leyes y decretos que enmarcan la propiedad horizontal (ver anexo de la encuesta).

**4.3.2 Fuentes secundarias.** Son fuentes secundarias los textos basados en hechos reales. Una fuente secundaria contrasta con una primaria, que es una forma de información que puede ser considerada como un rastro de su tiempo. Una fuente secundaria es normalmente un comentario o análisis de una fuente primaria.

La técnica usada para la recopilación de la información fue el análisis documental de libros, monografías, tesis de grado, normatividad y medios electrónicos que suministraron información sobre el tema de Normas de Calidad.

El análisis documental permite analizar los documentos que se utilizan como instrumento en la investigación., además de la bibliografía se revisaron autores como:

- Velásquez Jaramillo Luis Guillermo

- Gil Rodríguez José
- Solano Rodríguez Omar Javier
- Sánchez Mayorga Ximena

#### 4.4 POBLACIÓN Y MUESTRA

**4.4.1 Población.** La población de la presente investigación equivale a 2571 administradores de las propiedades horizontales de la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca.

**4.4.2 Muestra.** Para calcular el tamaño de la muestra (n) se utiliza la siguiente ecuación para población finita (Aguilar, n.d.):

$$n = \frac{N * Z^2 * S^2}{(N - 1) * d^2 + Z^2 * S^2}$$

Dónde:

N = tamaño de la población, para esta investigación 2571 administradores.

S<sup>2</sup> = Varianza de la población que, cuando no se tiene ese valor, suele utilizarse un valor constante de (0,25) explicado p=0,5 y q=0,5 (p+q=1).

Z = Valor obtenido mediante niveles de confianza. Es un valor constante que, para este caso se tomará 95% de confianza equivale a 1,96.

d = Límite aceptable de error muestral que, para éste caso será: 0,05 (5%)

$$n = \frac{2571 * (1,65)^2 * (0,25)^2}{(2571 - 1) * (0,08)^2 + (1,96)^2 * (0,25)^2}$$

$$n = \frac{617,30}{6,66}$$

$$n = 92,69 \approx 93$$

Para la presente investigación se calculó una muestra de 93 administradores de propiedad horizontal en la ciudad de Cali, pero para el manejo de las respuestas se aplicaron 110 cuestionarios.

#### **4.5 INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN**

Se propuso una encuesta como instrumento de recolección de información el cual fue aplicado a una muestra de administradores de propiedad horizontal de la Ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca (Anexo A).

## 5. MARCO REFERENCIAL

### 5.1 ANTECEDENTES

El régimen de propiedad horizontal se entiende dentro del marco del ejercicio del derecho de dominio o propiedad, teniendo en cuenta que en él se conjugan derechos individuales con derechos colectivos o comunes. Así, este modelo de propiedad es una forma de dominio que implica, dos puntos relevantes, por un lado, la propiedad exclusiva sobre una parte del inmueble que puede entenderse como apartamento o piso; y por otro, la propiedad común de las áreas sociales que son necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio (Hernández, 2013; Velasquez, 2005).

La propiedad Horizontal en Colombia tiene sus inicios en el año 1948 y logra su consolidación en el año 2001, sus intentos de una regulación normativa ante la Corte Constitucional Colombiana se centran en la última década específicamente en el año 1890, partiendo de rigurosos estudios y varias sentencias emitidas por éste ente. Para éste entonces cuando el debate del proyecto de ley que se convertiría en la Ley 95 de 1890 se incluyeron dos artículos tomados de la legislación española, pero sin lograrse convertir en ley de la República (Bardey, Becerra, y Cabrera, 2012; Congreso de Colombia, 2001; Hernández, 2013; Nader, 2002).

Estos esfuerzos legislativos daban a entender la necesidad de regulación en esta materia, y de paso advirtieron la gran complejidad que llegaría a tener en el futuro, sin embargo, solo en la legislatura que se inició en 1946, se intentó nuevamente dar vida jurídica a una norma que regulara este tipo de propiedad, debido a los problemas que tenían que afrontar los propietarios (titulares) de dominio individual y el colectivo, respecto a las reglas generales del derecho de la propiedad, norma que no permitía aún resolver los problemas jurídicos que diariamente se presentaban (Hernández, 2013; Velasquez, 2005)

Con el fin de contrarrestar las falencias normativas en éste campo, se inició con una reglamentación totalmente nueva en el medio, sin embargo no se tenía un desarrollo legal y jurisprudencial que lograra dar respuesta a los interrogantes y conflictos que se presentaban en las nuevas formas de vivir cotidianamente, compartiendo bienes y servicios comunes (Hernández, 2013).

Para el año 1946 se intentó cursar un proyecto de ley en el Congreso de la República que incluía las legislaciones chilena y brasileña acerca del tema, bajo las Leyes 6071 de 1937 y 5481 de 1928, respectivamente. Sin embargo, este proyecto de ley se vio frustrado por el cierre del Congreso de la República en el año 1947 por enfrentamiento partidista conocido como “La violencia de mitad de siglo”, en éste contexto, en momentos trágicos y violentos de la historia política de Colombia, se expidió el Decreto 1286 de 21 de Abril del año 1948 “sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio” (Hernández, 2013; Uribe, 2010). En ese entonces, se consideró como eje fundamental para la expedición de la norma, el facilitar la reconstrucción de los sectores afectados por hechos violentos desarrollados el 9 de Abril del año 1948 tras el asesinato del líder político Jorge Eliecer Gaitán Ayala en Bogotá (Hernández, 2013).

En Colombia, no existía para el año 1948 una norma que regulara la propiedad horizontal, a diferencia de otros países, principalmente europeos que debido a dos guerras mundiales debieron iniciar con la reconstrucción de ciudades destruidas por hechos violentos, logrando adquirir una gran importancia en su desarrollo (Hernández, 2013). Desde esta fecha se han expedido tres Leyes:

- Ley 182 de 1948 (Congreso de Colombia, 1948)
- Ley 16 de 1985 (Congreso de Colombia, 1985)
- Ley 675 de 2001 (Congreso de Colombia, 2001)

Estas normas han abordado desde varios enfoques teóricos el modelo de propiedad horizontal, incluyendo la comunidad, sociedad, personería jurídica, hasta la inclusión del concepto *siu generéis*, todas éstas, enmarcadas en un concepto evolucionado de lo que se conoce como propiedad privada, ajustado además a los fenómenos políticos y sociales de Colombia que han llevado a rediseñar el paisaje urbanístico de las ciudades colombianas (Hernández, 2013).

El artículo 1º de la Ley 182 de 1948, al respecto disponía: “Los diversos pisos de un edificio, y los departamentos en que se divida cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley. El título podrá considerar como piso o departamento los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos y departamentos” (Congreso de Colombia, 1948; Nader, 2002).

El artículo 1 de la Ley 16 de 1985 , hace alusión a la Ley 182 de 1948 y expresa: “La llamada propiedad horizontal, que se rige por las normas de la Ley 182 de 1948 y del presente estatuto, es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y sujeta las áreas de este destinadas al uso o servicio común de todos o partes de los propietarios de aquellas al dominio de la persona jurídica que nace conforme con las disposiciones de esta Ley” (Congreso de Colombia, 1985).

El Artículo 1 de la Ley 675 de 2001 dentro de su objeto establece: “La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre 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. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002” (Congreso de Colombia, 2001).

Esta última definición sobre propiedad horizontal es la perteneciente a la normatividad vigente, se debe tener en cuenta que lograr la estructuración de este concepto fue una tarea compleja tanto para el legislado y la jurisprudencia nacional, iniciando con planteamientos teóricos que permitiera el establecimiento de un modelo autónomo específicamente para propiedad horizontal (Hernández, 2013).

A nivel nacional se han desarrollado investigaciones en relación con la Administración en la Propiedad Horizontal. Nader (2002) se centró en hacer una amplia conceptualización sobre los Aspectos generales, la evolución legislativa en Colombia, cuadro comparativo entre los regímenes de propiedad horizontal, régimen jurídico en la Propiedad Horizontal y por último un derecho comparado, además se realiza una comparación exhaustiva entre los regímenes que existían antes de la Ley 675 de agosto de 2001.

Por otra parte Solano y Sánchez (2008a, 2008b) en sus dos publicaciones (un libro y un artículo científico, respectivamente) donde abordan el tema de la Propiedad Horizontal en los aspectos como cambio en la organización y la fusión de planeación, la Planeación, la administración de la propiedad horizontal, lo contable y lo jurídico, la seguridad y el bienestar, y por último el perfil del administrador en la propiedad horizontal. Los autores parten desde la definición de la Propiedad horizontal en Colombia y se apoyan en la Ley 675 de agosto de 2001, última Ley en relación con la Propiedad Horizontal.



## 5.2 MARCO TEÓRICO

**5.2.1 Sistema de gestión de la propiedad horizontal.** Teniendo en cuenta que la investigación se centra en desarrollar un Sistema de Gestión en la Propiedad Horizontal, se aborda el concepto de sistema.

**5.2.1.1 Sistema.** Por su etimología, el concepto de sistema comienza a definirse desde el griego *syn e histemi*, el primero está relacionado con el término unión y el segundo con el término organización, por lo que se puede interpretar como unión de diferentes elementos que se organizan en un espacio determinado donde buscan cumplir con un objetivo que inicialmente origina su existencia.

Un sistema también puede ser entendido como una entidad lógica que se presenta en forma racional y acorde al medio que lo contenga, por ende es posible indicar dentro de estos a los llamados sistemas filosóficos los cuales están citados a ordenar un conjunto de ideas definidas o lo que la Teoría de Spinoza denomina “el orden de las ideas el orden de las cosas”, en donde las ideas están relacionadas con lo conceptual y las cosas con lo real, los sistemas entonces son producto de un conjunto de elementos reales que son conceptualizados y organizados por el hombre el cual le da un fin o utilidad (Coble, 2014). Una postura similar fue abordada por autores como Immanuel Kant que afirmaba que la idea era la base para definir el noúmeno y el entorno a un sinnúmero de conocimientos sistematizados que podían dar orígenes a nuevos saberes.

Jonson y Kast (1968) definen un sistema como un conjunto de elementos interdependientes e interactuantes, unidades agrupadas y combinadas que forman un todo organizado y cuyo resultado (output) es mayor que el resultado de las unidades podrían tener si funcionaran independientemente. El ser humano, por ejemplo es un sistema que consta de varios órganos y miembros, y solamente cuando estos funcionan de modo coordinado, el hombre es eficaz. De igual manera, se puede pensar que la organización es un sistema que consta de varias partes interactuantes, por tanto el sistema es un todo organizado o complejo, un conjunto o combinación de cosas o partes.

Kast y Rosenzweig (1972) proponen un modelo de organización como un sistema abierto, con la característica principal de la interacción permanente con el ambiente en donde opera.

Conciben a la organización como un sistema abierto que intercambia información, energía y materiales con el medio o supra sistema, el cual influye en la forma en que el sistema organizacional efectúa sus actividades.

Los factores ambientales que influyen en la organización son:

- **Culturales:** Ideales, valores y normas prevalecientes en la sociedad, desarrollo histórico e ideologías, creencias, costumbres e instituciones sociales.
- **Tecnológicos:** Grado y perspectiva del avance científico y tecnológico.
- **Educacionales:** Niveles de escolaridad y preparación para el trabajo productivo.
- **Políticos:** Sistema político y situación política general.
- **Legales:** Legislación que afecta diversos aspectos de la interacción de las organizaciones con el medio.
- **Recursos naturales:** Disponibilidad, condiciones climáticas, orográficas, hidrográficas, etc.
- **Demográficos:** Edad, sexo, número y distribución de los recursos humanos.
- **Sociológicos:** Estratificación y movilidad sociales, definición de los roles sociales y características de las instituciones.
- **Económicos:** Estado de la economía y acción de agentes económicos.

Según estos autores, las organizaciones, que son sistemas sociales que se crean y diseñan para lograr propósitos específicos, están integradas por los siguientes componentes o subsistemas:

- Subsistema de metas y valores
- Subsistema técnico
- Subsistema estructural
- Subsistema psicosocial
- Subsistema administrativo

Katz y Kahn (1977) Ven la organización como un sistema abierto con los siguientes elementos:

- Insumos
- Resultados o productos
- El funcionamiento de la organización como proceso

Kahn y Kratz establecen 9 elementos, que son básicamente lo mismo que las características que menciona Ludwing Von Bertalanffy pero con otros títulos que son:

- Importación de energía
- Procesamiento.
- Productos (servicios y bienes que genera el sistema)
- Funcionamiento cíclico
- Entropía negativa
- La información, retroalimentación y el proceso de codificación son fundamentales para que funcione un sistema abierto:
- Estado estable y homeostasis dinámica
- Diferenciación
- Equifinalidad

Señalan que el funcionamiento organizacional se lleva a cabo gracias a la interrelación de cinco subsistemas internos:

- **Subsistema de producción:** Se lleva a cabo la transformación de insumos e información en productos.
- **Subsistema de apoyo:** Crea condiciones favorables para el funcionamiento del sistema.
- **Subsistema de mantenimiento:** Es la unidad que preserva el sistema.
- **Subsistemas de adaptación:** Su finalidad es ajustar el sistema a los cambios en el medio ambiente, evitando que se interrumpan el recibo de insumos.
- **Subsistema gerencial:** Compuesto por el ciclo de las actividades necesarias para coordinar, controlar y dirigir a los otros subsistemas.

Katz y Kahn desarrollaron un modelo de organización más amplio y complejo a través de la aplicación de la Teoría de Sistemas y la teoría de las organizaciones. Según su modelo la organización presenta las siguientes características:

- **Importación (entrada):** la organización recibe insumos del ambiente y necesita provisiones energéticas de otras instituciones, personas o del medio. Ninguna estructura social es autosuficiente
- **Transformación (procesamiento):** Los sistemas abiertos transforman la energía disponible. La organización procesa y transforma insumos en productos acabados, mano de obra, servicios, etc.
- **Exportación (salida):** los sistemas abiertos exportan ciertos productos hacia el medio ambiente.
- **Los sistemas como ciclos** que se repiten: el funcionamiento de cualquier sistema consiste en ciclos repetitivos de importación-transformación- exportación. La importación y exportación son transacciones que envuelven al sistema en ciertos sectores de su ambiente inmediato, la transformación o procesamiento es un proceso contenido dentro del propio sistema.
- **Entropía negativa:** los sistemas abiertos necesitan moverse para detener el proceso entrópico y reabastecerse de energía manteniendo indefinidamente su estructura organizacional. A dicho proceso se le llama entropía negativa o neguentropía.
- **Información** como insumo, retroalimentación negativa y proceso de codificación: los sistemas vivos reciben como insumos, materiales conteniendo energía que se transforma por el trabajo hecho. También reciben información, proporcionando señales sobre el ambiente. La entrada de información más simple es la retroalimentación negativa (negative feedback), que permite al sistema corregir sus desvíos de la línea correcta. Las partes del sistema envían información de cómo operan a un mecanismo central y mantiene así la dirección correcta. Si dicha retroalimentación negativa es interrumpida, el estado firme del sistema desaparece. El proceso de codificación permite al sistema reaccionar selectivamente respecto a las señales de información para las cuales este programado. Es un sistema de selección de entradas a través del cual, los materiales son rechazados o aceptados e introducidos a su estructura.
- **Estado firme y homeostasis dinámica:** los sistemas abiertos se caracterizan por un estado firme, ya que existe un influjo continuo de energía del exterior y una exportación continúa de los productos del sistema. La tendencia más simple del

estado firme es la homeostasis, pero su principio básico es la preservación del carácter del sistema o sea, un equilibrio casi-estacionario. Los sistemas reaccionan al cambio o lo anticipan por intermedio del crecimiento que asimila las nuevas entradas de energía en la naturaleza de sus estructuras. La homeostasis es un mecanismo regulador.

- **Diferenciación:** la organización, como todo sistema abierto, tiende a la diferenciación, o sea, a la multiplicación y elaboración de funciones, lo que le trae también multiplicación de papeles y diferenciación interna.

- **Equifinalidad:** los sistemas abiertos se caracterizan por el principio de equifinalidad, o sea, un sistema puede alcanzar, por una variedad de caminos, el mismo estado final, partiendo de diferentes condiciones iniciales.

- **Límites o fronteras:** como sistema abierto, la organización presenta límites o fronteras, esto es, barreras entre el ambiente y el sistema. Definen el campo de acción del sistema, así como su grado de apertura.

Ferrater (1979) establece que un sistema es un “conjunto de elementos relacionados entre sí funcionalmente, de modo que cada elemento del sistema es función de algún otro elemento, no habiendo ningún elemento aislado”. Un sistema entonces, en términos generales, es la suma de varias partes (todo) que interactúan en concordancia a una dinámica única con el fin de obtener un objetivo en común.

En el caso de la teoría general de sistemas presentada por von Bertalanffy (1989) en el año 1956, se presenta la concepción de acortar el dominio de la filosofía sobre el concepto de sistema de tal forma que este trascienda al campo positivista de las ciencias y actué en forma transversal a estas, sobre todo en el campo de la cibernética, matemáticas, psicología y física, mientras en un sistema filosófico las partes del mismo están divididas en ideas y cosas en un sistema informal y abierto como el que propone este autor, los sistemas son tan dinámicos y diferentes que deben ser estudiados por partes y carecen de características propias a priori.

Su genealogía se produce en las ciencias formales, particularmente en la biología, siendo promulgada por primera vez por el alemán Ludwig von Bertalanffy en el año 1956, quien determinó que toda la naturaleza está formada por sistemas y subsistemas. Desde la naturaleza misma, el autor observó la relación que

existente entre un nicho biológico dado, ambiente, flora y fauna en términos generales y su subdivisión en términos particulares donde cada componente interactúa de forma independiente en ciertos aspectos pero requiere de otros para sobrevivir, infiriendo la noción de que existe un sistema general y unos subsistemas, cuando los componentes están estables hay homeostasis, cuando estos presentan alguna distorsión se presenta entropía (von Bertalanffy, 1989).

Los sistemas son de tipo holístico, o sea funcionales entre sus partes, donde cada una posee una función coligada a otra pieza del sistema. Ya que se fundamenta en una construcción teórica científica se puede enfocar en otras ramas del conocimiento presentando como análogo a otras disciplinas. Como inclusión a esta afirmación Ludwig, Von Bertalanffy, se resalta el componente normativo que valida la teoría de sistemas (von Bertalanffy, 1989).

La existencia de leyes generales a los sistemas es el fundamento para que esta teoría se valide ante otros conocimientos. Las reglas suelen ser universales y se pueden catalogar indistintamente de tal forma que pueda validarse a través de otras disciplinas, un sistema puede ser un sistema biológico, como también lo puede ser un sistema matemático, físico como administrativos.

Un sistema posee unos componentes básicos, el primero de ellos es un objetivo en el cual está basado su existencia, un cambio en el objetivo general puede desencadenar un cambio en todo el sistema, además posee un cúmulo de partes que lo integran donde cada pieza ayuda al cumplimiento del objetivo principal, por regla general entre más partes posea el sistema mayor es su complejidad.

Al observar desde esta teoría a otras teorías de la administración como la científica de Taylor, la clásica de Fayol o la burocrática de Max Weber se puede denotar que todas ellas responden a ambientes cerrados, la organización es un todo interno, limitado por su estructura y respondiendo a conductas rígidas que funcionaron en algún momento, cuando los propios sistemas de mercado estaban en homeostasis o no eran tan competitivos, en la actualidad el proceso de globalización ha desencadenado en una constante entropía donde las empresas deben responder a supra sistemas abiertos en un contexto de incertidumbre. El análisis de sistemas permite identificar cada uno de sus componentes, caracterizándolos y dándoles un sentido dentro de un o unos supra sistemas, este ejercicio puede llevar a explicar los fenómenos subyacentes y adyacentes al mismo, así como también puede servir para predecir el comportamiento del mismo en un momento determinado (Johansen, 2004).

La Teoría General de Sistemas a través del análisis de las totalidades y las interacciones internas y externas con su medio, son en la actualidad, una poderosa herramienta que permite la explicación de los fenómenos que se suceden en la realidad y también hace posible la predicción de la conducta futura de la realidad. Es pues, un enfoque que debe gustar al científico, ya que su papel, es justamente el conocimiento y la explicación de la realidad o de una parte de ella (sistemas) en relación al medio que la rodea y, sobre la base de esos conocimientos, poder predecir el comportamiento de esa realidad, dadas ciertas variaciones del medio o entorno en el cual se encuentra inserta (Johansen, 2004).

Se concluye que sistema, es un conjunto de elementos que interactúan entre sí para el logro de unos objetivos y en el cual existen unos elementos de entrada, proceso y salida de información, estos sistemas pueden estar conformados por otros sistemas llamados subsistemas y que pueden interactuar en forma independiente. Al final existe una retroalimentación, la cual se llevará al primer elemento que es la entrada.

**5.2.1.2 La organización como una clase de sistema social.** Las organizaciones constituyen una clase y tipo de sistema social, el cual a su vez se considera una clase de sistema abierto, los cuales no se mantienen en reposo, sino que tienden a la elaboración y a la diferenciación, debido tanto a la dinámica de sus sistemas como a la relación entre crecimiento y supervivencia. Los sistemas sociales incluidas las organizaciones tienen como fundamento la estandarización de actividades de los colaboradores, las cuales son repetitivas dependiendo de la disponibilidad de los insumos y la planeación de la organización para el cumplimiento de objetivos (Tański, Baez, Clerici, y Aquino, 2007). Para Katz y Kahn, las características de las organizaciones como sistemas sociales son:

Los sistemas sociales no tienen límites en su amplitud, son independientes de cualquier parte física determinada, pudiendo aligerarla o sustituirla, además, no pueden representarse a través de modelos físicos.

- Los sistemas sociales necesitan insumos de producción y de mantenimiento, como la energía que el sistema toma para su sostenimiento (motivaciones personales) y la energía que el sistema toma y procesa para lograr un resultado productivo, respectivamente.

- Los sistemas sociales se afirman en actitudes, percepciones, creencias, motivaciones, hábitos y expectativas de los seres humanos, son constantes a pesar de la rotación de los colaboradores.
- Los sistemas sociales utilizan mecanismos de control con el fin de reducir la variabilidad e inestabilidad de las acciones humanas, situándolas en estándares uniformes y dignos de confianza por parte del sistema social.
- Las funciones, normas y valores constituyen los principales componentes del sistema social, ya que éstos describen las formas específicas de comportamiento asociado a determinadas tareas, estandarizan las exigencias de comportamiento de los colaboradores que desempeñan un rol en determinadas relación.
- Las organizaciones sociales constituyen un sistema formalizado de funciones, en donde las normas y valores determinan el comportamiento independiente que se espera de los colaboradores del sistema y que se formulan explícitamente, además para lograr su acogida o imposición de las mismas existen las sanciones.
- El funcionamiento u ambiente organizacional debe estudiarse con respecto a las transacciones continuas desarrolladas con el medio que lo rodea, considerando conceptos como sistemas, subsistemas y supra sistemas.

La cultura y clima organizacional de los sistemas sociales tienen una herencia cultural, poseen patrones distintos de sentimientos y creencias colectivos, que son transmitidos a los nuevos colaboradores de la organización. Tanto la cultura como el clima organizacional son propios de cada organización, refleja las normas y valores principales en aquellos que están involucrados en el sistema (Vives y Peinado, 2011).

Con respecto a la dinámica de los sistemas sociales, se recurre a multiplicidad de mecanismos, ya que no son carecen altamente estables, para mitigar esto, las organizaciones sociales crean estructuras de recompensas con el fin de vincular a los colaboradores al sistema, además, establecen normas y valores para estimular las actividades requeridas y usan sanciones como dispositivos de autoridad para controlar y dirigir el comportamiento de toda la organización. El sistema principal y los subsistemas que lo componen se caracterizan por su propia dinámica de motivación que impulsan a una determinada estructura, para una dinámica



adecuada de los sistemas sociales debe asegurarse una provisión continua de materiales y personas (Forrester, 1995).

Como la Propiedad Horizontal, es un sistema nuevo de convivencia en donde se incorporan deberes y derechos de todos los copropietarios y se presentan normas de convivencia para que se cumpla la función social establecida en la Ley y que es objeto de esta, se aborda por tanto este tipo de organización como un sistema social

Se concluye que la organización es un sistema porque concurren en ella los elementos de entrada, proceso, salida y retroalimentación, que se comporta como un ciclo de acuerdo a las necesidades de la organización y a la planeación generada en la misma. La Propiedad Horizontal es un sistema social porque en ella confluyen los principios orientados en la Ley como son la Función social y ecológica, convivencia pacífica, respecto a la dignidad humana, libre iniciativa empresarial y derecho al debido proceso.

Enmarcándose en el objetivo general que es el pilar fundamental del trabajo y se circunscribe a realizar el diseñar un sistema de gestión para la administración de la propiedad horizontal, se pasa a desarrollar el concepto de sistema de gestión.

**5.2.1.3 Sistema de gestión.** Se trata de un concepto compuesto por dos términos que se aplican a la identificación de un sistema común de elementos organizacionales que requieren de un direccionamiento que ayude a que el sistema se encause en el sentido correcto del cumplimiento de objetivos y políticas. Es común que los sistemas abiertos se encuentran expuestos a entornos tan cambiantes que requieren implementar procesos de planeación estratégica en el mediano y largo plazo por esta razón un sistema de gestión debe ser flexible (Ferrater, 1979).

Abril, Enríquez, y Sánchez (2006) expresan que la gestión o dirección estratégica se puede considerar como aquel proceso que concierne a la toma de decisiones sobre la dirección de una organización, y la implantación de estas decisiones. El sistema de gestión, por su parte es una herramienta que permite sistematizar la gestión de la empresa, contribuyendo a optimizarla y, en consecuencia, ayudando a la toma de decisiones, ayuda al cumplimiento estructurado de cualquier legislación. Este concepto se determina como inequívoco, por lo que presenta una estructura y tareas muy bien definidas.

El sistema de gestión debe realizarse por fases, donde el primer paso a seguir será identificar la necesidad de implementar un sistema de gestión dentro de una organización, la segunda fase corresponderá a la parte en la cual el sistema será formulado, para lo cual se debe examinar los ambientes internos (debilidades y amenazas) y externos (oportunidades y fortalezas) al ente y con respecto a esto generar unos objetivos y metas que trazaran un direccionamiento estratégico. Es fundamental la creación de un presupuesto administrativo y operativo que contemple las entradas y erogaciones de dinero generadas para la consecución y desarrollo del sistema de gestión (Abril et al., 2006).

Por último se deben diseñar sistema de control que midan el desempeño y oportunidad del sistema de gestión en cada uno de sus procesos.

Si bien el término teoría se suele utilizar en forma ambigua ya que surge desde la filosofía epistemológica, se le puede encontrar con cierto nivel de pertinencia en el ámbito científico, se le puede interpretar como un compendio de reglas, conceptos y raciocinios que surgen a partir de una hipótesis deductiva cuya premisa principal es un objeto de estudio preestablecido, que se evalúa como un fenómeno que se desarrolla bajo unas leyes también conocidos como teoremas de tipo deóntico, lo cual quiere decir que se suscriben dentro de la lógica (O'Connor, 1971).

Una teoría debe ser validada constantemente al comparar su interacción con nuevos o supuestos fenómenos que pudieran integrar un nuevo objeto cognoscente que permita reinterpretar un fenómeno o un elemento dentro de este. Las teorías planteadas en la ciencia administrativa poseen un interesante componente paradigmático debido a que pueden examinar y explicar un fenómeno para luego integrar una nueva dialéctica proveniente de un ensamblaje con nuevas realidades, lo que desencadena en una teoría que funciona en conjunto con el antiguo entramado cognitivo. Esta funcionalidad se origina en la expectativa propia de las ciencias fácticas a las cuales pertenece la administración y de igual forma permite asociar otros conocimientos.

Para efectos de este primer marco de referencia, se presenta la teoría de los sistemas como base fundamental la teoría ética de Kan y la teoría de la contingencia, buscando fundamentar cada componente del sistema de gestión propuesto para los entes jurídicos denominados propiedades horizontales. Corresponde a una abstracción de la realidad que por excelencia y como característica cognitiva particular, utiliza el método de análisis, es una teoría naturalmente interdisciplinar (Martínez, 2006).

En términos de construcción urbanística las propiedades horizontales suelen ser la mejor solución, permiten aprovechar los espacios estableciéndose como bloques, esto se relaciona con el hecho de que son sistemas planeados para funcionar como pequeños sistemas que crecen en forma vertical, por esta razón son actos para controlar la disposición de espacio disponible. Por ser sistemas sencillos las propiedades horizontales pueden ser estudiadas fácilmente, recibe una entrada de datos moderada y por ende el procesamiento y salida de los mismo funciona de la misma forma, al no ser un ente netamente económico no deben enfrentar tan enérgicamente la incertidumbre del ambiente externo, sin embargo es usualmente afectada por las disposiciones normativas.

El sistema más adecuado para estos bloques colectivos es el de la Propiedad Horizontal, al presentar cualidades urbanísticas, se debe tener en cuenta que el sistema reduce costos de urbanización, el uso racional de los predios mediante soluciones arquitectónicas que conserven la adecuada relación de área libre y área construida, y finalmente estimula la aplicación de las más modernas técnicas de construcción (CAMACOL, 1961; Solano y Sánchez, 2008a, 2008b)

En términos de ambiente interno la propiedad horizontal se puede mostrar como un sistema cerrado debido a la estricta normatividad que la rige y a que debe proteger a las personas que la habitan como a los bienes comunes que le son propios. El sistema de propiedad horizontal se puede mostrar como una organización tendiente a atender asuntos internos más que externos cuestión que no se aleja mucho de la realidad. Sin embargo una observación continua en su proceso de desarrollo puede llevar a identificarla como un sistema novedoso ya que no existe aún una propeuética adecuada en lo referente a su administración, en otras palabras aún queda campo de estudio en lo que corresponde a la entrada, procesamiento y salida de datos del sistema de la propiedad horizontal.

**5.2.1.4 Propiedad.** El concepto de propiedad se desarrolló en los primeros albores de la economía, cuando el hombre nómada se asentó en forma definitiva y se propuso explotar la tierra haciéndola suya, forjando lo que se conoce como propiedad privada. Alrededor de esta figura se formó la de utilidad pública y en un futuro la de Estado.

La falta de una jurisprudencia coherente en derredor de los derechos del propietario favoreció el enriquecimiento de unos pocos a cambio del trabajo de la mayoría que en si recibían una especie de protección y el derecho a explotar la tierra de sus gobernantes, otros eran sometidos por la fuerza, esta figura se consolidó con la aparición de los gobiernos monárquicos, el feudo y la iglesia católica.

Los principios económicos de la época que subyacían en la generación de renta propiciaron un concepto de propiedad basado en la producción de la tierra y no en el derecho real de usufructo y posesión, por lo que cualquiera con los medios adecuados para explotar y mantener la tierra podía ser propietario.

León Duguit en el año 1926 señaló que la propiedad capitalista como una situación que le impone obligaciones. El hombre propietario de un capital no puede dejarlo improductivo. La propiedad es el producto del trabajo, y una consecuencia de la libertad del mismo. El detentador de un capital no puede dejarle improductivo, puesto que él no lo detenta sino para hacerle producir en interés de la sociedad (Matías, 2013).

Alcón (1994) expresa que el concepto de propiedad se transforma en 1807 con la publicación del código civil francés también llamado Napoleónico en él se reconoce el derecho a una cosa (bien) sobre aquel que posea el título que lo nombre como propietario del mismo. El derecho de propiedad no puede ser viable sin bases jurídicas y estas a su vez no son susceptibles de ser defendidas sin la presencia de un estado social por ende aquí se valida la afirmación de Adam Smith respecto a que “la propiedad constituye el detonante que llevo a la necesidad del establecimiento de gobierno”, entendiéndose como gobierno la máxima figura administrativa y el control de un Estado.

Cabe destaca que aquí el concepto de propiedad se aleja del que la economía había proporcionado, no importando el trabajo y esfuerzo que tuvo que poner el sujeto para ser propietario real de la cosa o bien, sino el título y los derechos otorgados por el Estado. La propiedad en términos jurídicos posee varios atributos entre ellos el *ius utendi* o derecho al uso de la propiedad, el *ius fruendi* o derecho a goce de la cosa y el *ius abutendi* o disfrute. El *ius utendi* se destaca por el derecho real del individuo a goce y disfrute del bien mientras no realice actividades ilegales con la cosa o bien, por su parte el *ius fruendi* se describe como los derechos del propietario para usufructuar el bien en forma directa o recibir beneficios por la explotación o arriendo del mismo y por último el *ius abutendi* corresponde a la capacidad del propietario para hacer lo que quiera con el bien (Escobar, 2006).

El concepto de posesión está ligado al de propiedad, un propietario puede poseer un bien o perder un bien en manos de un poseedor. En si la posesión se da cuando alguien se hace propietario sin poder demostrar su derecho real a poseer la cosa o bien, esta se puede dar por la fuerza o por mera casuística. También se presenta la figura de mero tenedor que es aquel que siendo poseedor de un bien

acepta que este es propiedad de alguien más, por lo general la figura de mero tenedor se le asigna en términos de inmuebles al arrendatario (Orrego, 2013).

Medina Pabón (2010) expresa que la ley, distingue entre la condición de propietario o dueño (o titular de cualquier otro derecho real) que es esa atribución legal a una persona que la facultad para oponer su condición de beneficiario del interés ante todos los demás y para obtener el respaldo de las autoridades en su defensa, así como de la condición de poseedor, que tiene quien detenta el bien con ánimo de señor y dueño sin serlo, y además la diferencia de la condición de tenedor (o mero tenedor), referida a aquel que materialmente tiene bajo su directa custodia el bien reconocido y aceptando que pertenece a otro, siendo indiferente que el tenedor conozca a su dueño y derive el derecho de él o no lo conozca. Es igualmente tenedor el arrendatario.

Una última figura en relación a este estudio es la de posesión adversa, esta se genera en términos jurídicos cuando un poseedor intenta arrebatar un bien a su propietario legítimo de forma no conveniente con la ley, sin embargo también se puede presentar cuando el propietario pierde su derecho real de uso, goce y disfrute por descuidos tanto en las obligaciones con terceros o por expropiación no denunciada (Medina, 2010). Una ilustración del término de posesión es la siguiente:

“Aunque frecuentemente el concepto de posesión adversa forma una visión mental de un transgresor que se muda al terreno de otra persona y vive allí suficiente tiempo para adquirir el título en absoluto; esta no es la aplicación usual. Más frecuente, la posesión adversa se utiliza para extinguir reclamos que son débiles o sospechosos al título.

Por ejemplo, si una persona compra propiedad en una venta de propiedades que se venden por falta de no pagar los impuestos carados toma posesión, y paga los impuestos sobre la propiedad cada año, las leyes de posesión adversa actúan para pedir reclamos al título por el propietario previo otro fuente con éxito de reclamos de posesión adversa se produce por los impedimentos. Si un edificio extiende sobre el límite de propiedad y nada se dice sobre eso por un periodo de tiempo suficiente largo, el edificio se permitirá quedarse” (Gutiérrez y Jacobus, 2010).

Se concluye que el termino de propiedad hace relación al derecho de posesión que tiene una persona para hacer uso de una cosa bien sea esta material o inmaterial.

Con base en lo expresado por los diferentes autores en relación con el término de propiedad, es necesario abordar el concepto de Propiedad Horizontal.

Propiedad Horizontal es un derecho que se ejerce sobre uno o más pisos, parqueaderos, locales, bodegas , en un edificio o conjunto, los cuales han sido obtenidos por diferentes copropietarios y en la cual existen unos derechos y obligaciones tanto de las zonas comunes , como de las zonas comunes de uso exclusivo en una copropiedad .En la propiedad horizontal todos los poseedores de bienes inmuebles deberán de contribuir con el sostenimiento de las zonas comunes de la copropiedad en proporción a los coeficientes de participación establecido por Ley y por el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Propiedad horizontal es la figura jurídica que se establece en Colombia bajo la Ley 675 de 2001. Corresponden a una “asociación” de sujetos civiles cuyos bienes inmuebles median entre ellos atribuyéndoseles unas áreas comunes de uso y en algunos casos de disfrute, esta característica hace que los sujetos civiles se unan y cobijen bajo la ya mencionada ley para formar una figura jurídica bajo la cual se comprometen a convivir bajos un reglamento interno, las directrices de una asamblea de copropietarios, el control de un consejo de administración y la dirección de un administrador, adjunto a esto se responsabilizan a preservar el medio ambiente y las áreas comunes que le son propias (Congreso de Colombia, 2001).

Escobar (2006) expresa que sin ánimo de dar una definición de la propiedad horizontal, se puede decir que esta consiste en los distintos pisos o departamentos en se divide un edificio pueden pertenecer, en propiedades exclusivas, a sendos titulares y en que las cosas indispensables para lograr el pleno uso y goce individual de esos pisos o departamentos, por ser comunes a estos, deben pertenecer en condominio a los propietarios.

El concepto de propiedad horizontal se origina en las medias arquitectónicas que se establecen entre propiedades, entendiéndose que la propiedad no siendo siempre horizontal, será llamada así por esta característica, es el resultado de la sobrepoblación presente y funciona como solución al desarrollo urbanístico propio de la modernidad humana. Se puede llegar conceptualizar que la propiedad horizontal es una extensión del Estado en cuando se le atribuyen responsabilidades ambientales y arquitectónicas, cuestiones antes atribuibles a funciones del administrador estatal, que en este caso es el gobierno (Nader, 2002).

Las personas que tomen la decisión de vivir en esta clase de bienes inmuebles, deberán de someterme a un Régimen de Propiedad Horizontal.

El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 establece las siguientes definiciones.

- **Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto construido o por construirse.
- **Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen y propiedad horizontal.
- **Edificio:** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de Propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.
- **Conjunto:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.
- **Edificio o Conjunto de uso residencial:** Inmueble cuyos bienes de dominio particular se encuentra destinado a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente
- **Edificio o conjunto de uso Comercial:** Inmueble cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

- **Edificio o conjunto de uso mixto:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tiene diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficina, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

En las definiciones anteriores se encuentra que la Ley expresa los bienes de dominio, es por tanto necesario dar un concepto amplio de Dominio.

**5.2.1.5 Dominio.** Se establece como un concepto polisémico que se establece en dos bases del saber que son la metafísica y la jurídica, al ser un término con varias connotaciones (Gutiérrez y Jacobus, 2010).

Considerando la metafísica el ser es esencia en formación, el sujeto es un proyecto que debe formarse bajo una conceptualización de su propio espíritu, que se debate entre el mundo racional de las ideas y el mundo emocional de su conciencia. El sujeto debe “ser”, para lograr este objetivo debe dominar sus emociones por medio del manejo de su propia voluntad, este dominio es el único camino para encausar al ser. Heidegger escribe “La voluntad del dominio es el carácter fundamental del ente como tal. La esencia de la voluntad de dominio hay que planteársela y pensarla, por lo tanto, teniendo presente el ente como tal, esto es, en sentido metafísico” (Gutiérrez y Jacobus, 2010).

Jurídicamente, el concepto de dominio se presenta a través del derecho de *ius utendi*, *ius fruendi* y el *ius abutendi*, el dominio real de una cosa solo lo posee aquel al que la ley le ha otorgado todos los derechos sobre un bien sin que haya posibilidad a alegato de posesión adversa, éste dominio solo se puede ejercer sobre cosas o bienes y no sobre otras personas, se puede perder el derecho al dominio de bienes, pero nunca la calidad de persona. Este término es utilizado ampliamente en el lenguaje jurídico para referirse a aquella persona no sólo tenedor, que puede establecer su total derecho a poseer y ser propietario de un bien, el concepto de dominio por tanto está por encima del concepto de propietario y poseedor de un bien (Orrego, 2013).

La Ley 675 en su artículo 1. Objeto expresa: La presente Ley regula la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y 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



Por lo anterior se dice que el régimen de propiedad horizontal en su carácter de posesión ejerce dominio sobre una cosa o bien.

Según el artículo 669 de Código Civil Colombiano expresa: El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

Lo anterior en concordancia con lo expresado también en el Código Civil Colombiano en su artículo 665 que hace relación al derecho real y lo expresa de la siguiente forma Derecho Real. Derecho real es el que se tiene sobre una cosa sin aspecto a determinada persona.

Este artículo expresa que son derechos reales el de dominio, el de herencia, los usufructos, uso o habitación, los de servidumbre activa, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.

Teniendo presente que el dominio se ejerce o se tiene sobre una cosa o bien se pasa a dar el concepto de cosa o bien desde la Propiedad Horizontal.

**5.2.1.6 Cosa o bien.** El diccionario de la Real Academia Española define el término “cosa o bien”, el “bien material” puede ser sujeto de posesión, mientras que “cosa” se entiende como todo objeto que posee valor de cambio y por ende se puede enajenar, explotar o vender sin detrimento de poseer un propietario en términos legales (Fernández, 2015).

La cosa subyace a los derechos jurídicos de propiedad, posesión o dominio, es el objeto sometido al goce y disfrute de un individuo sin que esto represente que le sea útil. Esta representa el carácter objetivo de la relación jurídica, mientras la posesión del bien representa el carácter subjetivo, la mediación entre ambas se realiza teniendo en cuenta los condicionantes que la ley proporcione y el derecho real de dominio.

Un bien a diferencia de la cosa se representa como adjunto al patrimonio de un propietario lo que hace que el bien en cuestión posea características jurídicas iniciales. Un bien puede ser corporal o inmaterial, además es sujeto de

enajenación, explotación o venta. El bien necesariamente es cosa en cuando a su carácter objetivo y es bien respecto a su calidad de sujeto de intercambio subjetivo. Por lo general se puede utilizar cualquiera de los dos términos sin embargo es mayormente reconocido el concepto de bien para aspectos sustanciales al derecho.

Cabanellas (1982), reconocido jurista siguiente concepto de bien como: “cosa que puede ser objeto de apropiación o base de un derecho. En este aspecto, el de mayor importancia en esta obra, aunque cabe hablar de un bien mueble, inmueble o incorporal, el tecnicismo prefiere emplear el plural (bienes) para referirse a cuanto puede constituir objeto de patrimonio”.

El dominio se ejerce sobre una cosa o bien y para esto se enmarcará en los bienes privados o de dominio particular.

La Ley 675 de agosto de 2001 en su artículo 3 de definiciones expresa. Bienes Privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

- **Bienes Comunes:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

- **Bienes Comunes esenciales:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terrero sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o cosas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

**5.2.1.7 Bien inmueble.** Bienes corpóreos e incorpóreos sujetos de apropiación y dominio real, su concepto se encuentra relacionado con apropiaciones jurídicas creadas para salvaguardar su custodia, las cuales se dividen en inmuebles por naturaleza, por incorporación, por destino y por analogía, las defunciones de cada uno se presentan en la tabla 1.

**Cuadro 1. Tipos de inmuebles**

Nombre	Definición
Inmueble por naturaleza	Representan los bienes naturales que son explotados directamente del suelo y subsuelo, entre ellos están las minas, el agua y las canteras.
Inmueble por incorporación	Bienes adheridos al suelo por naturaleza, como los árboles, frutos y flores.
Inmueble por destino	Representan los bienes que son creados para ser parte de un inmueble y sin embargo puede ser separado de este sin perjuicio del mismo, pudiendo ser negociados por separado, son ejemplo de estos, las estatuas, obras de arte, maquinaria entre otros.
Inmueble por analogía	Son inmuebles inmateriales que se adquieren por medio de un contrato jurídico cuya posesión da derecho a la explotación, intercambio, enajenación y traspaso del bien, entre estos se encuentran las concesiones, patentes, títulos ente otros.

Fuente: Adaptado de Gil (2011) y Betancourt (2007)

Los bienes inmuebles más reconocidos son las edificaciones o bienes corpóreos que no se pueden mover de un cierto sitio, se puede decir que son bienes por incorporación. Betancourt (2007) expresa que dentro de los bienes inmuebles se deben distinguir aquellos que los son por naturaleza de aquellos que son por adhesión, que son aquellas cosas muebles adheridas a un bien inmueble, y bienes inmuebles por destinación, que son aquellos bienes muebles destinados a prestar servicio a un bien inmueble. En ambos casos se habla de *instrumentum fundi* o pertenencias, estas se consideran separables de la cosa principal (inmueble, generalmente) a que prestan servicio.

En conclusión se puede decir que un bien inmueble es toda aquella bien considerada bien raíz, por tener de usual la circunstancia de estar íntimamente unido al suelo de forma inseparable, física o jurídicamente, al terreno.

Los edificios, conjuntos residenciales, las viviendas (casas), los terrenos y las parcelaciones se conocen como bienes raíces, y están íntimamente vinculados al

suelo. Por tanto en la propiedad horizontal en un edificio, o conjunto el apartamento, o la casa, los parqueaderos, las bodegas etc, son considerados bienes inmuebles en forma separada.

Los copropietarios poseedores de estos bienes inmuebles deberán de contribuir al pago de las expensas comunes por cada bien inmueble localizado dentro del edificio o conjunto en proporción a los coeficientes de propiedad registrados en la escritura de constitución y en el reglamento de propiedad horizontal.

Para la realización del presente trabajo se tuvieron en cuenta las siguientes teorías.

**5.2.2 Teorías de ética.** La buena gestión se puede asociar con principios éticos, teniendo en cuenta que esta ética debe ser aplicada por los administradores de la propiedad horizontal.

Kant, afirma que es posible decidir la bondad o maldad de una máxima a partir de un rasgo simplemente formal como es su posibilidad de ser universalizada, la ética formal defiende que un criterio solo de éste tipo permite decir si una conducta es buena o mala, separando o delimitando las conductas buenas de las malas. Por otra parte, este autor distingue entre la forma y la materia de un mandato: la materia es lo mandado y la forma, el modo de mandarlo, aquellas máximas de conducta que cumplen el requisito de ser universalizables describen una acción buena, y aquellas máximas que no puedan ser universalizables describen una conducta mala (Verano, 2005).

La ética formal incluye otra característica que se ha llamado rigorismo kantiano, la defensa de la autonomía de la voluntad en la experiencia moral, y la propuesta de los imperativos categóricos como imperativos propiamente moral. Este concepto es una consecuencia de la consideración de los mandatos morales como mandatos que se deben cumplir de forma incondicional. El rigorismo kantiano se refiere los siguientes (Echegoyen, 1996; Verano, 2005):

- El deber por el deber: se debe intentar realizar la conducta que manda el imperativo moral, exclusivamente por respeto a la ley (por deber). El cumplimiento del deber es tan importante que incluso lo he de elegir aunque su realización vaya en contra de la felicidad y de la felicidad de las personas de mi entorno.

- El carácter universal de la bondad o maldad de una acción: si una acción es mala, lo es bajo cualquier circunstancia.

**5.2.2.1 Teorías conductual desde la ética Kantiana.** La conducta de los sujetos es estudiada desde varias disciplinas del conocimiento como la psicología, economía y ética. Esta última ha penetrado mucho más en el interés público donde se le da una connotación implícita tanto en la conducta de los individuos como de las organizaciones naturales y jurídicas.

La ética estudia la moral colectiva y evalúa su pertinencia desde un enfoque particular, produciéndose una dicotomía entre éticas humanas (inductivas) y éticas deónticas (deductivas), las primeras se relacionan con el libre albedrío del ser humano, su propia identidad, su forma de entender el mundo y así mismo, este corriente metafísica es seguida por los llamados idealistas, la segunda establece una relación con la teoría normativista, ya que su objeto de estudio es el deber ser del sujeto racional, la aceptación y la convivencia generalmente aceptada. Desde este imaginario la ética del deber se esgrime para estudiar la conducta social y organizacional.

La teoría conductual ética es la base de los códigos de ética implementados desde las ciencias sociales y los manuales de convivencia empresariales. Es entonces de comprender que un sistema de gestión debe contener un componente ético deóntico marcado desde su misma concepción que forme un mismo orden en conjunto con el reglamento interno de la propiedad horizontal.

Uno de los filósofos modernos que genera una oportunidad de establecer un componente ético dinámico dentro de este estudio es Immanuel Kant, de formación parca y humilde Kant se gestó bajo la idea de una racionalización general que intenta formar unas líneas de acción entre la racionalización pura y la metafísica.

La conducta se debe estudiar desde la moral en general, estableciendo una estrategia metodológica que permita su racionalización objetiva, llevándola a imperativos categóricos o máximas de obligatorio cumplimiento donde solo se admite la subjetividad del ser por medio de la voluntad real y desinteresada por hacer el bien. Entonces la ética para Kant es un noúmeno (negación de un fenómeno), una abstracción de la moral que no se puede denominar objeto a conocer ya que carece de forma física y por tanto no puede ser estudiada en forma directa. Los hombres y mujeres solo obran correctamente cuándo obedecen

los mandatos concebidos en su propia razón. por ende conducta ética y razón están íntimamente ligados según Kant (Martínez, 2006).

La creación de pautas de conducta esbozados en códigos de ética, reglamentos, manuales de convivencia sugieren para Kant una dirección extra al comportamiento humano, que desde su racionalidad ya ha sido permeado anteriormente por factores cognitivos, culturales, y económicos, que de forma sistémica se presentan paradigmáticos y paradójicos en sentidos del devenir de estos ante el trasegar humano. Kant propone una ética racional deductiva, por ende el individuo debe estar dotado con esta y abstraer unas reglas particulares que le permitan el acoplamiento con códigos de ética. El administrador de una propiedad horizontal debe poseer características éticas intrínsecas a su formación personal y manifestar la empatía suficiente para integrarlas a su conducta como individuo racional y ser profesional (Martínez, 2006).

Cuando se traslada la ética conductual de Kant al plano empresarial, esta sugiere, que tanto el individuo como la comunidad en general en potestad de la propiedad o copropiedad, en este caso, deben actuar como uno solo, ya que el comportamiento de una cantidad de individuos que conforman un sistema informal debe establecer los mismo códigos de acción en tanto que el ser de la propiedad y conservación sean un fin y no un medio (Martínez, 2006).

Jiménez Palermo (2008) expresa que la tarea de la ética empresarial consiste en dilucidar el sentido y fin de la actividad empresarial, y proponer orientaciones y valores morales específicos para alcanzarlo. Las decisiones concretas quedan en manos de los sujetos que tienen que ser responsables de ellas, y, por tanto, no pueden tomarlas sin contar con el fin que se persigue, los valores morales orientadores, la conciencia moral socialmente alcanzada, los contextos y consecuencias de cada decisión. Un administrador deberá poseer un alto componente teórico, proveniente de una racionalización previa que le permita establecer juicios de valor objetivos y participar de la copropiedad como un garante de su sostenimiento, mantenimiento y regencia a través del tiempo.

**5.2.2.2 Teorías de la administración.** La teoría de la administración se convierte en un pilar fundamental para el direccionamiento de las empresas, teniendo en cuenta la consideración de variables de cada organización

El administrador debe tener la suficiente claridad para comprender cada una de las variables y así aplicar su conocimiento en organizaciones particulares.

Se encuentra que uno de los mayores exponentes de la teoría de la administración es Henry Fayol. Fayol parte de la proposición en la cual la empresa puede ser dividida en seis operaciones, las cuales se enuncian a continuación:

**Cuadro 2. Grupos operacionales en una empresa**

Grupo	Tipo de Operación	Actividades
1	Técnicas	Producción, fabricación, transformación.
2	Comerciales	Compra, ventas, cambios
3	Financieras	Búsqueda y gerencia de capitales
4	Seguridad	Protección de bienes y personas
5	Contables	Inventario, balance, precio de costo, estadística, etc.
6	Administrativas	Previsión, organización, dirección, coordinación y control

Fuente: Adaptado de Fayol (1971)

Un grupo de operación en una empresa, entonces se convierte en el eje fundamental sobre el cual la empresa desarrollara su objeto social, con base en el direccionamiento de la administración.

Como se expresa anteriormente, uno de los primero de hablar sobre teoría de la administración fue Fayol, y por eso se lo conoce como el padre de la teoría administrativa. Según los escritos sobre teorías administrativas de Fayol, se puede expresar que Fayol puso en uso sus conceptos con la práctica, dado que fue un administrador de empresas experimentado. Al hacer que los conocimientos que poseen los administradores se apliquen en organizaciones, permite que se pueda comparar, los conceptos con lo que sucede realmente en las organizaciones, y si se da un proceso de retroalimentación.

Expresa Fayol (1971) que estos grupos de operaciones o funciones esenciales existen en toda empresa, sea simple o compleja y sin importar el tamaño de la misma.

Teniendo en cuenta el objeto de la investigación el foco se dará a la operación número 6 que corresponde a las Operaciones administrativas definidas de la siguiente manera (Fayol, 1971):

- **Función de Previsión (o planeación):** corresponde a predecir y conocer el futuro con anticipación y proponer el programa de acción que se ha de seguir.

- **Función de organizar:** se enfoca en constituir el organismo material y social de la empresa, su estructura organizacional y funcional.
- **Función de dirección:** consiste en dirigir al personal.
- **Función de coordinación:** es ligar, unir y armonizar todos los actos y todos los esfuerzos.
- **Función de control:** corresponde a las acciones de vigilancia para que todo suceda de acuerdo con las reglas establecidas y las órdenes dadas.

Fayol formuló un cuerpo de principios generales sobre administración, expuso que la función administrativa que se refiere a las operaciones administrativas, tiene como órgano y como instrumento básico al cuerpo social de la empresa, mientras que las funciones, incluidas en los otros grupos, ponen en juego la materia prima y las máquinas, el capital y ciertos procedimientos. La función administrativa solo tiene impacto sobre el personal, considerando esto, la salud y el buen funcionamiento del cuerpo social de una empresa dependen de un cierto número de condiciones, a las cuales se conocen como principios, leyes o reglas de administración. Además Fayol expresa que el número de principios no es limitado, ya que toda regla que fortifique al cuerpo y facilite su funcionamiento, armonía y efectividad, toma lugar entre los principios administrativos y tiene validez durante todo el tiempo de vigencia (Ramírez, 2002; F. Velásquez, 2002).

Fayol menciona y describe en su obra catorce principios, los cuales había tenido la oportunidad de aplicar y los que consideraba como básicos para el ejercicio eficiente de la función administrativa, una breve descripción se presenta en el Cuadro 3.

**Cuadro 3. Principios de la función administrativa**

N°	Principio	Descripción
1	División del trabajo	Todos no deben hacer de todo al mismo tiempo, en el reino animal y en las sociedades humanas se observa la característica de distribuir las tareas o actividades.
2	Autoridad	La facultad de mando puede ser legal (inherente a la función) y personal, la cual se da con inteligencia, juicio, prudencia, valor moral y aptitud de mando personal.
3	Disciplina	Consiste en el respeto y obediencia de normas establecidas, mantener un comportamiento de acuerdo a las mismas. Los acuerdos entendidos y aceptados propician el acatamiento.



N°	Principio	Descripción
4	Unidad de mando	Cada colaborador debe conocer quién es su jefe ante el cual responde, si un individuo recibe órdenes de dos o más personas, siente malestar, sin aceptar dualidad de mando.
5	Unidad de dirección	Todas las actividades de la empresa deben ser armónicas en misión, políticas, objetivos y rumbo. Todos los departamentos y todos los individuos deben cooperar para alcanzar esos fines.
6	Subordinación del interés particular al interés general	En una empresa el interés de un trabajador o de un grupo de trabajadores no deben prevalecer sobre los objetivos e intereses de la misma.
7	Remuneración del personal	Constituye la compensación por el servicio prestado. La remuneración debe ser equitativa y satisfactoria tanto para quien la recibe como para quien la otorga. El salario debe constituir una compensación equitativa del trabajo según su calidad, cantidad, responsabilidad, riesgos y capacidades exigidas.
8	Centralización y descentralización	La centralización consistente en que una empresa converge hacia un cerebro y de aquel emanan las órdenes mueven todas las partes del organismo. En las empresas pequeñas la centralización es más notoria. La descentralización sucede cuando en las empresas grandes y complejas, la centralización se desdobra en otros niveles mediante la delegación de autoridad. Estos dos procesos no constituyen, en esencia modos de administrar que pueden calificarse como buenos o malos. Son formas de racionalización del trabajo.
9	Jerarquía	Está representada por la serie de jefes que van desde la autoridad superior hasta el jefe de menor categoría, constituye vía a través de la cual desciende y ascienden las comunicaciones, desde arriba hacia abajo, se expresa en órdenes, instrucciones, reglas y procedimientos. De abajo hacia arriba, se expresan informes, respuestas, acciones y comportamientos
10	Orden	Va desde el diseño plantas, localización adecuada de muebles, equipos y elementos de una empresa. Incluye la buena presentación física de los lugares de trabajo, aseo y ubicación funcional del personal. Además se incluye el orden social, un reclutamiento adecuado, capacitación y atención de las necesidades.
11	Equidad	Es la combinación de la generosidad y la justicia, la primera se encuentra en el cumplimiento de los convenios establecidos, y la segunda en la forma de interpretar dichos convenios.

N°	Principio	Descripción
12	Estabilidad del personal	Los cambios perturban la organización, los colaboradores requieren tiempo para iniciar en una función que permita desempeñarla correctamente, la rotación de personal sin planeación y capacitación, afecta el rendimiento del trabajo y la motivación del trabajador.
13	Iniciativa	Es la capacidad de concebir ideas y de llevarlas a la práctica. Un jefe que sabe inspirar la iniciativa entre su personal es superior a otro que no sabe hacerlo.
14	Unión del personal o espíritu del cuerpo	Armonía, solidaridad y unión del personal constituyen la mayor fuerza de una empresa. El espíritu de cuerpo se desarrolla en todo grupo humano que persiga ideas comunes.

Fuente: Adaptado de Fayol (1971)

En relación con la teoría de la administración también se encuentra a Frederick Winslow Taylor, considerado por muchos como el padre de la administración. Taylor fue uno de los exponentes del pensamiento administrativo y es porque en su obra “Principios de administración científica”, dio elementos y pautas sobre procesos administrativos y sobre el servicio administrativo de las personas encargadas de esta función, prestando mayor atención en lo referente a la dirección y organización.

Taylor inicia su capítulo sobre Fundamentos de la Administración científica, expresando que el “objeto principal de la administración deber ser asegurar la máxima prosperidad para el patrón, junto con la máxima prosperidad para cada uno de los empleados” (Taylor: 2004; 21).

Con esta afirmación Taylor manifiesta que al existir prosperidad para cada uno de los miembros de la organización, estará habiendo prosperidad que se traduce en utilidades para los socios de esta organización Si los trabajadores están motivados, trabajarán siendo más eficientes y eficaces en las labores encomendadas.

### 5.3 MARCO LEGAL

El acervo normativo que se le atribuye a los entes jurídicos conocidos como propiedad horizontal es notable, esto se debe a sus antecedentes que emanan desde el derecho civil francés, siendo adoptado en Colombia tanto por normas constitucionales, civiles, tributarias, medioambientales y de construcción. El presente ordenamiento jurídico tiene como propósito contextualizar al lector interesado en cuanto a la legislación precedente a las propiedades horizontales y que debe ser gestionada en su cumplimiento por los administradores de dichos entes económicos.

En el Cuadro 4 se muestra un resumen de las Leyes que regulan la propiedad horizontal en Colombia.

**Cuadro 4. Marco legal Propiedad Horizontal en Colombia**

LEYES, DECRETOS	DESCRIPCIÓN
Constitución Nacional, Derecho de propiedad privada Artículo 58	Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.
Ley 182 de 1948	Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio
Ley 16 de 1985	Por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal
Decreto 1365 de 1986	Por el cual se reglamentan las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 sobre la propiedad horizontal
Ley 675 de 2001	Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal
Ley 1607 de 2012	Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones

Fuente: Góngora, Francisco, 2016.

**5.3.1 Constitución Nacional, Derecho de propiedad privada.** La constitución política de Colombia está basada en asegurar a sus integrantes la vida, la convivencia, el trabajo, la justicia, la igualdad, el conocimiento, la libertad y la paz,

dentro de un marco jurídico, democrático y participativo que garantice un orden político, económico y social justo.

La propiedad privada es un derecho que el artículo 58 de la constitución nacional se garantiza. Art. 58. Se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivo de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

En este sentido, Alberto Tamayo argumenta que “en el campo de la propiedad sobre bienes materiales estos presupuestos están, de alguna manera, claramente establecidos en el ordenamiento jurídico. La Constitución Política de Colombia es su artículo 58 consagra el derecho a la propiedad privada, y la concibe como función social, económica y ecológica; es un derecho real de carácter ilimitado que se tiene frente a todas las personas y sobre un bien en particular” (Tamayo, 2004).

Asociado a este acápite y preliminarmente es consecuente afirmar al respecto, que el régimen de propiedad horizontal no solo es producto de la necesidad de legislar en torno a la construcción, propiedad y tenencia de vivienda urbana con ciertas características sino que también representa una delegación del estado que da la potestad de conservar y explotar unos bienes de dominio común a propietarios particulares de bienes privados, circundantes a los ya mencionados bienes comunes. Así mismo, con esto el estado subsana uno de los mandatos establecidos en el artículo 58 de la carta magna colombiana, privilegiar el interés público frente al particular, entonces una segunda lectura dada al régimen de propiedad horizontal hace referencia que satisface necesidades de una mayoría de sujetos que al mismo tiempo poseen derechos particulares inherentes al derecho privado.

**5.3.2 Ley 675 de 2001.** La norma de cierre del proceso de consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia fue la Ley 675 del 4 de agosto de 2001, surgió precisamente para unificar el tratamiento dado a la propiedad desde 1948, con ello se puso fin a la validez de normas sobre un mismo punto de derecho. La ley que regula actualmente la materia concibe la propiedad horizontal como un modelo en el que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes

comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella.

Esto permite explicar que la propiedad horizontal dentro del ordenamiento jurídico colombiano cuenta con una regulación especial que es la Ley 675 de 2001 que se instituye como una mezcla entre la institución jurídica de la propiedad individual o independiente y una propiedad comunal (Hernández, 2013).

El nuevo modelo impuso un tipo de propiedad *sui generis* con el cual se supera el anterior planteamiento, ésta no tiene la titularidad del derecho de dominio sobre la masa de bienes que la constituye. Siguiendo lo planteado, cada inmueble tendrá su propia matrícula inmobiliaria, pero estará sometido a un régimen común en el que lo particular (propiedad o inmueble) converge con lo común, constituido por las áreas que sean compartidas. La persona jurídica entonces, se encarga de representar legalmente en el tráfico jurídico al régimen de propiedad horizontal, tiene facultades administrativas más no de ejercicio de derecho de dominio sobre las zonas comunes, pero podrá solicitar embargo, secuestro y el pago de las cuotas de administración fijadas para cada inmueble por parte de la propiedad horizontal (Hernández, 2013).

Considerando lo anterior puede concluirse que el régimen de propiedad horizontal, establecido antes de la Ley 675 de 2001, fue regulado por el Congreso principalmente a través de las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, que desarrollaron un derecho a la misma fundado en las siguientes características (Corte Constitucional, 2004):

- La existencia de un solo inmueble sobre el que confluían tanto derechos netamente individuales como los comunes de los propietarios.
- La configuración de una comunidad entorno a la utilización y mantenimiento de las áreas y elementos de uso general necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y para la correcta utilización de los bienes privados.
- El establecimiento de derechos del propietario al uso y goce de bienes comunes y de su propiedad individual, y la determinación de fijar obligaciones en cabeza de los propietarios para cumplir con los objetivos del bien.
- La definición de estas pautas de organización, incluso respecto de los intereses comunes, por medio de un reglamento de copropiedad que debe elevarse a escritura pública y registrarse en el folio de matrícula del inmueble.

- La posibilidad de esas pautas a futuros adquirentes y a terceros.
- La indivisión forzosa de los bienes comunes.

### ➤ **La asamblea de copropietarios**

Está conformada por los copropietarios o sus representantes, es el máximo órgano directivo dentro de la propiedad horizontal. A las asambleas pueden asistir con derecho a voz y voto los copropietarios o sus delegados, estos delegados pueden ser personas naturales o jurídicas. En la asamblea se toman decisiones que serán de estricto cumplimiento para todos y cada uno de los copropietarios. Estas decisiones que se toman deben de estar en línea con los preceptos de la Ley, dado que las decisiones tomadas aquí en debida forma no pueden estar en contravía con los principios de Leyes o decretos. Entre sus funciones están (Congreso de Colombia, 2001):

- Crear y modificar el reglamento interno en caso de no existiese.
- Nombrar al administrador y revisor fiscal en caso de requerirlo y su suplente, respectivo.
- Aprobar el presupuesto anual, estados financieros anuales, asignar sanciones.
- Crear el manual de convivencia.
- Llamar a reuniones ordinarias y extraordinarias
- Autorizar la disolución y liquidación de la persona jurídica
- Autorizar la administración para que se haga responsable de las erogaciones pertinentes al fondo de fondo de imprevistos.

### ➤ **Consejo de administración**

Es un órgano coadministrador en los bienes sometidos a Propiedad Horizontal. Articula con la administración todo el direccionamiento de la propiedad horizontal y da directrices para que la administración las realice.

Según el artículo 53 de la ley 675 de 2001 en relación con el consejo de administración, existe una Obligatoriedad. Art 53. Obligatoriedad: “ Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes

privados excluyendo los parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal. Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

El número de consejeros que se eligen en asamblea general dependerá del número de unidades privadas, por lo general se eligen diez (10) miembros, de los cuales 5 hacen las veces de principales y 5 de suplentes.

Los miembros del consejo de administración deberán ser copropietarios y/o locatarios de unidades privadas en el conjunto. Si el propietario es persona jurídica será miembro del Consejo únicamente su representante legal.

Según algunos reglamentos de propiedad horizontal el periodo para el cual fue elegido el consejo de administración es de un año, pero podrá ser removido en cualquier fecha por el máximo organismo de la copropiedad que es la Asamblea General de copropietarios.

El Consejo de administración se reunirá por lo menos una vez al mes, en forma ordinaria y extraordinariamente, cuando sea convocada con tal carácter por el Administrador, a iniciativa propia o por solicitud de cualquiera de sus miembros principales, o suplentes que estén actuando como principales.

De todas las sesiones del Consejo de administración se levantarán actas que se extenderán, en orden cronológico, en libros de actas de Consejo de administración. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue, además de la indicación de la fecha y lugar y hora de la reunión, y la lista de asistentes. Dichas actas deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario. Las decisiones del Consejo de administración serán comunicadas a los copropietarios mediante colocación de copias de ellas en el acceso del conjunto residencial.

El artículo 54 de la ley 675 de 2001 en relación con el Quorum y Mayoría establece: Art 54: QUORUM Y MAYORIA. "El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y voto de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quorum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

Al consejo de administración le corresponde tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

Es un órgano de control y administración colectivo que ejerce el control más no la facultad legal del administrador, el consejo también puede coadministrar. El consejo de administración es quien elige al administrador, con base en facultades dadas por la Asamblea General, si este no es elegido por la misma Asamblea. Este fundamento se encuentra en el Artículo 50 de la Ley 675 de agosto de 2001

Según (VELÁSQUEZ JARAMILLO): El consejo de administración tiene entre otras las funciones que le asignen en el reglamento, aunque la ley directamente le incluye la de designar al administrador (artículo 50 ley 675 de 2001) y la facultad de convocatoria de asambleas extraordinarias (inciso 2 del artículo 39 de la Ley 675 de 2001). Entre las funciones estatutarias más comunes pueden incluirse las siguientes:

- Adoptar su propio reglamento de funcionamiento
- Designar a su presidente
- Planificar el funcionamiento y desarrollo del conjunto o edificio.
- Instruir, asesorar y exigir al Administrador el cumplimiento del reglamento y de las decisiones de su órgano.
- Presentar anualmente a consideración de la Asamblea de Propietarios los estados financieros , el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos
- Rendir un informe de su gestión y de la gestión del Administrador.
- Ejercitar ampliamente el control de la gestión administrativa.
- Ejercitar ampliamente el control de la gestión del Administrador examinando por si o por medio de comisionado, los libros y demás documentos de la propiedad horizontal y exigiendo al administrador oportuna información sobre los actos y contratos por el ejecutados en uso de sus atribuciones
- Dar normas sobre la forma y periodicidad que el administrador debe rendir sus informes.
- Controlar estrictamente la inversión de los recursos de la persona jurídica.

### ➤ **Administrador**

Es el representante Legal de la Copropiedad, en los bienes sometidos a propiedad horizontal. Tendrá funciones administrativas, de control, de ejecución entre otras. Corresponderá al administrador velar en principio porque se cumpla lo expresado en el régimen de Propiedad Horizontal, buscando de acuerdo al objeto de la Ley la sana convivencia pacífica entre los tenedores de bienes inmuebles, es decir entre los copropietarios



Su nombramiento inicia como administrador encargado o provisional nombrado en forma directa por la Constructora o grupo empresarial que realiza el proyecto de casas o apartamentos sometidos a propiedad horizontal. La Propietaria inicial, es decir la Constructora debe diseñar el reglamento interno o reglamento de Propiedad horizontal, con el cual el administrador funcionara, de acuerdo a lo establecido en este.

Una vez entregados el 51% de los coeficientes de copropiedad que conforman los bienes sometidos a propiedad horizontal, y se realice la Asamblea General, que puede ser ordinaria o extraordinaria, dependiente del mes en que se realice, la administración del edificio o conjunto queda en facultad de la Asamblea o del consejo de administración, la cual lo puede ratificar o revocar el contrato de prestación de servicio.

Se habla de Asamblea ordinaria, cuando se realiza dentro de los tres (03) meses siguiente al término del periodo presupuestal que por lo general va desde enero 01 a diciembre 31, y extraordinaria si se realiza después de estos tres meses.

El administrador en propiedad horizontal, por lo general suscribe un contrato de prestación de servicio con la copropiedad, no existiendo en este por su objeto de ser contrato laboral.

Según el Artículo 50 de la Ley 675 de 2001 en PARAGRAFO 1º Expresa: “Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuara como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración, o cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

PARAGRAFO 2º. “En los casis de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrara en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

PARAGRAFO 3º. “El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gasto del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

Lo anterior de conformidad con el artículo 50 de la Ley 675 de agosto de 2001, que expresa: “ NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR: La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderá a un administrador designado por la asamblea general de copropietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad.

### ➤ **Facultades**

Capacidad específica para actuar, con ellas se está representado ante la ley. La administración responde por, dolo, culpa, leve y grave además por acción, negligencia o extralimitación de sus funciones. El administrador de la propiedad es, Gerente, delegado, tesorero y custodio. Las facultades del administrador de acuerdo al artículo 51 Ley 675 son (Congreso de Colombia, 2001):

- Representación: dirección y representante del ente a cargo.

Según José Luis Negro Costea en su documento Representación, Mandato y poder expresar que la representación supone la actuación en nombre de otro, producida de tal manera que los efectos jurídicos del acto redunden siempre, de modo directo en la esfera jurídica del representado y nunca en la del representante.

La revisión moderna de la teoría de la representación discute que esta puede ser definida meramente como de a conocer el tercero la identidad de la persona por la que obra, además de la propia naturaleza de su actuación.

El Código Civil en su artículo 1505 expresa los efectos de la representación y manifiesta que esta representación es lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado el mismo.

Isabel Lifante Vidal en su documento sobre el Concepto de Representación en uno de sus apartes expresa que también el derecho mercantil atribuye la representación de las sociedades tanto anónimas como de responsabilidad limitada) a los administradores, estableciendo- en cuanto al ambiro de dicha representación.

Con base en lo anterior podemos decir que el administrador es el representante legal dela copropiedad. Esta representación está dada, desde el momento que se

le otorga la Personería Jurídica a través de la Secretaria de Gobierno Convivencia y ciudadanía, La representación legal es la facultad otorgada por la ley a una persona para obrar en nombre de otra, recayendo en estas los efectos de tales actos. Por tanto el administrador de la propiedad horizontal se hará cargo de la dirección de la propiedad horizontal y la representara antes terceros.

En el artículo 51 de la ley 675 de agosto de 2001 en el numeral 10, expresa dentro de las funciones del administrador está la de representar judicial y extrajudicial a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

- Ejecución: mandatario de las decisiones de la asamblea de copropietarios.

Según Arder Edd. (2003:147) expresa que la ejecución es el proceso en el cual se ejecuta lo establecido en la planificación partiendo de los resultados obtenidos en la investigación, se pretende alcanzar los objetivos propuestos.

Según publicación de Lawrence A Bossidy, Ram Charan, Charles Burck en el tema de Gerencia General publicado en 2002, expresan que la ejecución es una disciplina que debe ser aprendida, tanto por Ceos de grandes empresas como por gerentes novatos, y no un aspecto táctico más. Debe ser aplicada a los tres ejes fundamentales del desempeño: gente, estrategia y operaciones.

En relación con la ejecución el administrador de la propiedad horizontal tendrá como eje fundamental todas las decisiones que se han tomado en el máximo organismo de la copropiedad que es la Asamblea de copropietarios, como representante legal será el mandatario de las decisiones de este organismo. Esta ejecución estará dada desde el cumplimiento de la ejecución del presupuesto aprobado en debida forma, como velar porque se cumpla las decisiones aprobadas.

- Conservación: depositario de los bienes, responsabilidad civil contractual como extracontractual.

Al ser el administrador de la propiedad horizontal depositario de los bienes comunes de la propiedad horizontal, recae en el la función de conservación de estos, por tanto la ley 675 en el artículo 51 Números 7 expresa: Art 51. Numeral 7: "Cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal".

Por lo anterior el administrador de la propiedad horizontal, deberá velar porque todos y cada uno de los bienes a él encomendados se conserven, debe contratar

los mantenimientos que haya lugar con el fin de lograr que se cumpla lo expresado en este numeral, también deberá contratar los pólizas necesarias y garantizar el correcto funcionamiento de los bienes comunes.

- **Recaudo**

Los dineros que ingresan a la copropiedad, son destinados a cubrir las expensas comunes necesarias para la conservación de la copropiedad, estas expensas necesarias se plasman y se aprueban a través de un presupuesto, el cual se distribuye entre todos los copropietarios con base en los coeficientes de propiedad establecido en el reglamento de propiedad horizontal, por tanto corresponde al administrador realizar el recaudo de las cuotas de administración. Dentro de las funciones enumeradas en el artículo 51 de la ley 675 en el numeral 8: “Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna”.

➤ **Funciones del administrador**

Las funciones del administrador en principio estarán contempladas en lo que establezca la Ley, en este caso la Ley 675 de agosto de 2001, y en segundo lugar estarán dadas por los principios de administración que debe tener en cuenta la persona que se dedique a la administración de los bienes sometidos a Propiedad Horizontal.

Partiendo de que función es un acumulado de actividades generales y específicas que deberán seguir los administradores con el fin de que se cumpla con los principios enmarcados en la Ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Estas funciones se traducen en tareas que el administrador deberá seguir de acuerdo a un plan de acción establecido, con el fin de que se logren los objetivos de la propiedad horizontal.

La primera función estará encaminada a la correcta planeación del edificio o conjunto teniendo en cuenta que este tipo de organización es semejante a

cualquier otro tipo de organización, dado que se concibe como una empresa y que lo que la diferencia de las otras es que es una organización sin ánimo de lucro.

Entre algunas de las funciones, según la Ley 675 de agosto de 2001 se encuentran:

- Convocar a la asamblea y someter a su aprobación el inventario y estados financieros del año anterior, preparar y presentar el presupuesto de ingresos y gastos correspondiente al presente año, incluyendo las primas de seguros.
- Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.
- Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.
- Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración la cuenta anual, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
- Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.
- Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los

### ➤ **Función social y ecológica de la propiedad**

La función social de la propiedad hace referencia a los derechos que los copropietarios poseen en los bienes sometidos a la propiedad horizontal, pero teniendo en cuenta los límites de la Ley, es decir que están limitados por la Ley, y así como se tienen unos derechos se tengan unos deberes con la propiedad horizontal y con la sociedad en sí.

La función ecológica hace referencia a la responsabilidad que desde la propiedad horizontal se tiene que tener con el medio ambiente. Los administradores deberán de propender que la función ecológica se cumpla. De igual forma desde la propiedad inicial es decir la empresa Constructora deberá cumplir con lo establecido en las leyes de ordenamiento urbanístico y leyes ambientales al momento de desarrollar un proyecto de bienes sometidos a la propiedad horizontal.

El artículo 1 de la Ley 675 de 2001 de la propiedad horizontal establece la función social y ambiental de la entidad con lo cual se ratifica el compromiso adquirido por la misma ante el Estado y comunidad en general en pos de prevenir y subsanar daños medio ambientales. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente (Congreso de Colombia, 2001).

Por medio de la Ley 99 de 2003 se crea el ministerio de medio ambiente en Colombia y se reordenan los organismos públicos encargados de la gestión y conservación del medio ambiente. La Ley presenta principio básico de desarrollo económico y social del país se orientará según los principios universales y sostenibles del desarrollo. La biodiversidad del país por ser patrimonio nacional de interés de la humanidad deberá ser protegida prioritariamente (Congreso de Colombia, 1993).

Las políticas de población tendrán en cuenta los derechos de los seres humanos a una vida saludable y productiva en armonía con la naturaleza. Esta ley propende por que el hombre tenga una mejor relación con la naturaleza y exista respecto hacia los derechos de los demás individuos en términos de salud ambiental. En coherencia con la anterior la presente Ley establece la necesidad de crear controles a las construcciones en áreas urbanas, tales como propiedades horizontales, las cuales poseen un doble deber de preservar y custodiar el medio ambiente desde su construcción y desarrollo tal cual lo establece el decreto 1753 de 1994 (licencias ambientales) y el ya mencionado artículo 1 de la Ley 675 de 2001.

Para que la perspectiva jurídica fuese complementada, a la cual se ve expuesta la construcción de nuevos proyectos, aparecen la ley 99 de 1993 y el decreto 1753 del Ministerio del Medio Ambiente, sobre la plataforma proporcionada por la nueva constitución política de Colombia y el Código de Procedimiento civil, que respetan

los derechos de asociación, del suelo de la protección a los recursos naturales y de los fundamentales a una vida digna y respetuosa (Congreso de Colombia, 1993, 2001).

Además de la Carta Magna que es nuestra Constitución Política de Colombia, y la ley 675 de 2001, ley sobre propiedad horizontal, encontramos que existen otras leyes, decretos y resoluciones que interactúan en la administración de la Propiedad Horizontal.

**Figura 1. Interacción de otras Leyes, decretos y normas en la Propiedad Horizontal.**



Fuente: Góngora, Francisco, 2016.

**5.3.3 Ley 1607 de 2012.** Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones.

El régimen de propiedad horizontal no es contribuyente del impuesto de renta, sin embargo habrá una excepción contemplada en el artículo 186 de esta ley:

**Artículo 186.** Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, perderán la calidad de no contribuyentes de los impuestos nacionales otorgados mediante el artículo 33 de la Ley 675 de 2001.

Los ingresos provenientes de la explotación de los bienes o áreas comunes no podrán destinarse al pago de los gastos de existencia y mantenimiento de los bienes de dominio particular, ni ningún otro que los beneficie individualmente, sin perjuicio de que se invierta en las áreas comunes que generan las rentas objeto del gravamen.

**Parágrafo 1°.** En el evento de pérdida de la calidad de no contribuyente según lo dispuesto en el inciso primero del presente artículo, las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal estarán sujetas al régimen tributario especial de que trata el artículo 19 del Estatuto Tributario.

**Parágrafo 2°.** Se excluirán de lo dispuesto en este artículo, las propiedades horizontales de uso residencial.

**Artículo 47.** Adiciónese el artículo 462-2 del estatuto tributario

**Artículo 462-2,** responsabilidad en los servicios de parqueadero prestado por las propiedades horizontales. En el caso del impuesto sobre las ventas causado por la prestación directa del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes por parte de las personas jurídicas constituidas como propiedad horizontal o sus administradores, son responsables del impuesto la persona jurídica constituida como propiedad horizontal o la persona que preste directamente el servicio (Congreso de Colombia, 2012; Corte Constitucional, 2001).



El artículo 186 de la ya citada ley 1607 de 2012 establece que las propiedades horizontales que tengan el atributo de mixtas o comerciales si obtienen ingresos por la explotación de áreas comunes perderán la calidad de no contribuyentes de impuestos nacionales y pertenecerán de ahora en adelante al régimen tributario especial (Decreto 4400 de 2004) de conformidad con lo establecido en el ya mencionado artículo 186 donde se establece la obligación de invertir los ingresos obtenidos por actividades comerciales como arrendamientos en áreas comunes, en el mantenimiento de estas mismas (Congreso de Colombia, 2012).

Adicional a estas leyes, los administradores de propiedad horizontal deben conocer otras leyes que enmarcan su función de administrar. Entre estas tenemos:

**5.3.4 Ley Estatutaria No. 1581 de Octubre 17 de 2012.** Por el cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales.

Esta ley es expedida por el Congreso de Colombia y dentro de su Artículo 1. Objeto establece. La presente ley tiene por objeto, desarrollar el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se haya recogido sobre ellas en bases de datos o archivos, y los demás derechos, libertades y garantías constitucionales a que se refiere el artículo 15 de la Constitución Política; así como el derecho a la información consagrada en al artículo 20 de la misma.

Artículo 2. **Ámbito de aplicación.** Los principios y disposiciones contenidas en la presente ley serán aplicables a los datos personales registrados en cualquier base de datos que los haga susceptibles de tratamiento por entidades de naturaleza pública o privada.

La presente ley aplicará:

- a) Al Tratamiento de datos personales efectuados en territorio colombiano o cuando el Responsable del Tratamiento o Encargado del Tratamiento no establecido en territorio nacional le sea aplicable la legislación colombiana en virtud de normas y tratados internacionales.
- b) A las bases de datos o archivos mantenidos en un ámbito exclusivamente personal o doméstico.

Cuando estas bases de datos o archivos vayan a ser suministrados a terceros se deberá, de manera previa, informar al Titular y solicitar su autorización. En este caso los Responsables y Encargados de las bases de

datos y archivos quedaran sujetos a las disposiciones contenidas en la presente ley.

Las propiedades horizontales deberán tener reglamentos de piscina, la norma también establece que estas deberán ser con cerramiento.

Como requisito fundamental en forma mensual y cuando las necesidades lo requieran se debe tener un análisis fisicoquímico del agua de cada piscina.

Tanto los piscineros como los administradores deberán hacer el curso de piscina.

Se debe tener en la propiedad horizontal normas mínimas de seguridad, dispositivos de seguridad, plan de seguridad.

**5.3.5. Ley 1708 de Enero 20 de 2014** Por medio de la cual se expide el código de extinción de dominio.

Esta ley expedida por el Congreso de Colombia trae definiciones, normas rectoras y garantías fundamentales que se debe tener. La presente ley hace definiciones de afectado, actividad ilícita y de Bienes.

**Afectado.** Persona que afirma ser titular de algún derecho sobre el bien que es objeto del procedimiento de extinción de dominio, con legitimación para acudir al proceso.

**Actividad Ilícita.** Toda aquella tipificada como delictiva, independiente de cualquier declaración de responsabilidad penal, Así como toda actividad que el legislador considere susceptible de aplicación de esta ley por deteriorar la moral social.

**Bienes.** Todo los que sean susceptibles de valoración económica. Mueble o inmueble, tangible o intangible, o aquellos sobre los cuales pueda recaer un derecho de contenido patrimonial.

**En su Artículo 15** Concepto la presente ley expresa. La extinción de dominio es una consecuencia patrimonial de actividades ilícitas o que deterioren gravemente la moral social consistente en la declaración de titularidad a favor del Estado de los bienes a que se refiere esta ley, por sentencia, sin contraprestación ni compensación de naturaleza alguna para el afectado.

**5.3.6. Ley 142 de 1994** por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones.

Esta ley se aplica a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, distribución de gas combustible, telefonía fija pública básica conmutada y la telefonía local móvil en el sector rural; a las actividades que realicen las personas prestadora de servicios públicos de que trata el artículo 15 de la presente ley, y a las actividades complementarias definidas en la Capítulo II del presente título y a los otros servicios previstos en normas especiales de esta Ley.

En el artículo 2 de la presente ley habla que el Estado intervendrá en los servicios públicos, conforme a las reglas de competencia de que trata esta ley.

El objetivo de esta ley es garantizar la calidad del bien objeto del servicio público y su disposición final para asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de los usuarios.

**5.3.7 Ley 769 del 6 de agosto de 2002.** Por el cual se expide el Código Nacional de tránsito.

Artículo 1 Ámbito de aplicación y principios. Las normas del presente Código rigen en todo el territorio nacional y regulan la circulación de los peatones, usuarios, pasajeros, conductores, motociclistas, ciclistas, agentes de tránsito, y vehículos por las vías públicas o privadas que están abiertas al público, o en las vías privadas, que internamente circulen vehículos; así como la actuación y procedimientos de las autoridades de tránsito.

En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 24 de la Constitución Política todo colombiano tiene derecho a circular libremente por el territorio nacional, pero está sujeto a la intervención y reglamentación de las autoridades para garantía de la seguridad y comodidad de los habitantes, especialmente de los peatones y de los discapacitados físicos y mentales, para la preservación de un ambiente sano y la protección del su común del espacio público.

**5.3.8 Ley 1259 de Diciembre de 2008:** Ley sobre el manejo de basuras. Esta ley, tiene como finalidad crear e implementar el comportamiento ambiental, por medio de la cual se instaura en el territorio nacional la aplicación del comparendo ambiental a los infractores de las normas de aseo, limpieza y recolección de escombros; y se dictan otras disposiciones.

En el artículo 1: Objeto, esta ley expresa que la finalidad de la presente ley es crear e implementar el Comparendo Ambiental como instrumento de cultura ciudadana, sobre el adecuado manejo de residuos sólidos y escombros, previendo la afectación del medio ambiente y la salud pública, mediante sanciones pedagógicas y económicas a todas aquellas personas naturales o jurídicas que infrinjan la normatividad existente en materia de residuos sólidos; así como propiciar el fomento de estímulos a las buenas prácticas ambiental.

Con el fin de dar mayor claridad sobre los términos utilizados, la ley hace una definición detallada de los conceptos de Residuo sólido, residuo solido recuperable, residuo sólido orgánico, residuo solido inorgánico, separación en la fuente, reciclar, sitio de disposición final, lixiviado, escombros, escombreras, espacio público y medio ambiente.

**5.3.9. Decreto 356 de febrero 11 de 1994.** Por el cual se expide el estatuto de vigilancia y seguridad privada.

El objeto del presente decreto tiene por objeto establecer el estatuto para la prestación por particulares de servicios de vigilancia y seguridad privada.

En su artículo 2. Servicio de vigilancia y seguridad privada. Para efectos del presente decreto entiendo por servicios de vigilancia y seguridad privada, las actividades que en forma remunerada o en beneficio de una organización pública o privada, desarrollen las personas naturales o jurídicas tendientes a prevenir o detener perturbaciones a la seguridad y tranquilidad individual en lo relacionado con la vida y los bienes propios o de terceros y la fabricación, comercialización y utilización de equipos para vigilancia y seguridad privada, blindadas y transporte con este mismo fin.

En propiedad horizontal se deberá contratar servicio de vigilancia y seguridad privada con empresas legalmente constituidas, empresa que esté con licencias expedidas por la superintendencia de vigilancia y seguridad privada

**5.3.10 Resolución 1956 de 2008:** Por el cual se adoptan medidas del consumo de cigarrillos y tabacos. Esta resolución pretende preservar la vida y la salud de todos los ciudadanos, dado a que todas las personas deben estar protegidas contra la exposición de humo de tabaco.

Una vez expuestas las leyes y decretos que están inmersos en la Propiedad Horizontal, procederemos a mostrar los resultados, propios de la tabulación de encuesta realizada con el fin de tener conocimientos suficientes sobre la labor administrativa en la Propiedad Horizontal.

## 6. RESULTADOS

### 6.1 DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Para hacer un diagnóstico de la situación actual de la propiedad horizontal se va a describir los resultados obtenidos en la encuesta en los siguientes aspectos: Perfil profesional, gerencia de propiedad horizontal, administración de la propiedad horizontal.

**6.1.1 Resultados de la encuesta.** A continuación se muestra los resultados en la encuesta.

**6.1.1.1 Perfil profesional.** En esta sección se estudian aspectos del perfil profesional del administrador de la propiedad horizontal.

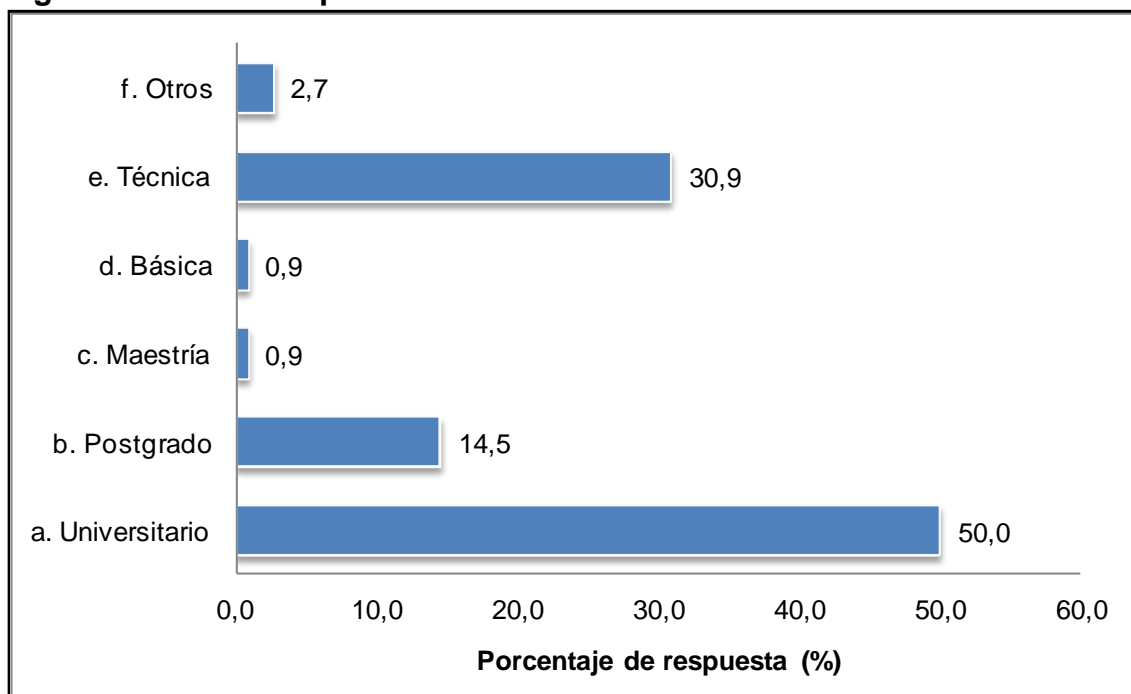
- **Formación profesional**

**Cuadro 5. Formación profesional**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Universitario	55	50,0	50,0
b. Postgrado	16	14,5	64,5
c. Maestría	1	0,9	65,5
d. Básica	1	0,9	66,4
e. Técnica	34	30,9	97,3
f. Otros	3	2,7	100,0
Total	110	100	--

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 2. Formación profesional**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

De acuerdo a los resultados la mayoría de la población tiene un nivel alto de formación académica, el 50% de los administradores de propiedad horizontal tienen un nivel profesional de formación, el 30,9% un nivel de formación técnica y el 14,5% tiene estudios de postgrado, como se puede observar en la figura 2.

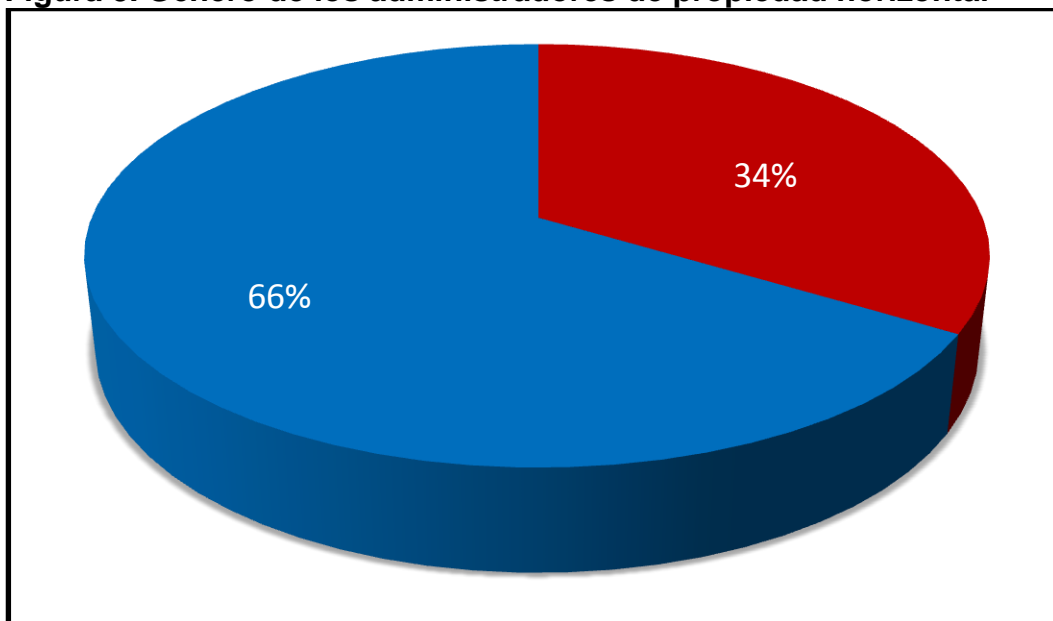
- **Género**

**Cuadro 6. Género de los administradores de propiedad horizontal**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Masculino	37	33,6	33,6
b. Femenino	73	66,4	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 3. Género de los administradores de propiedad horizontal**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

Los resultados obtenidos, reportan que el 66% de los encuestados son de género femenino y el restante 34% son de género masculino, lo que indica que en temas de administración de propiedad horizontal las mujeres son las que principalmente participan, esto se puede observar en la Figura 3.

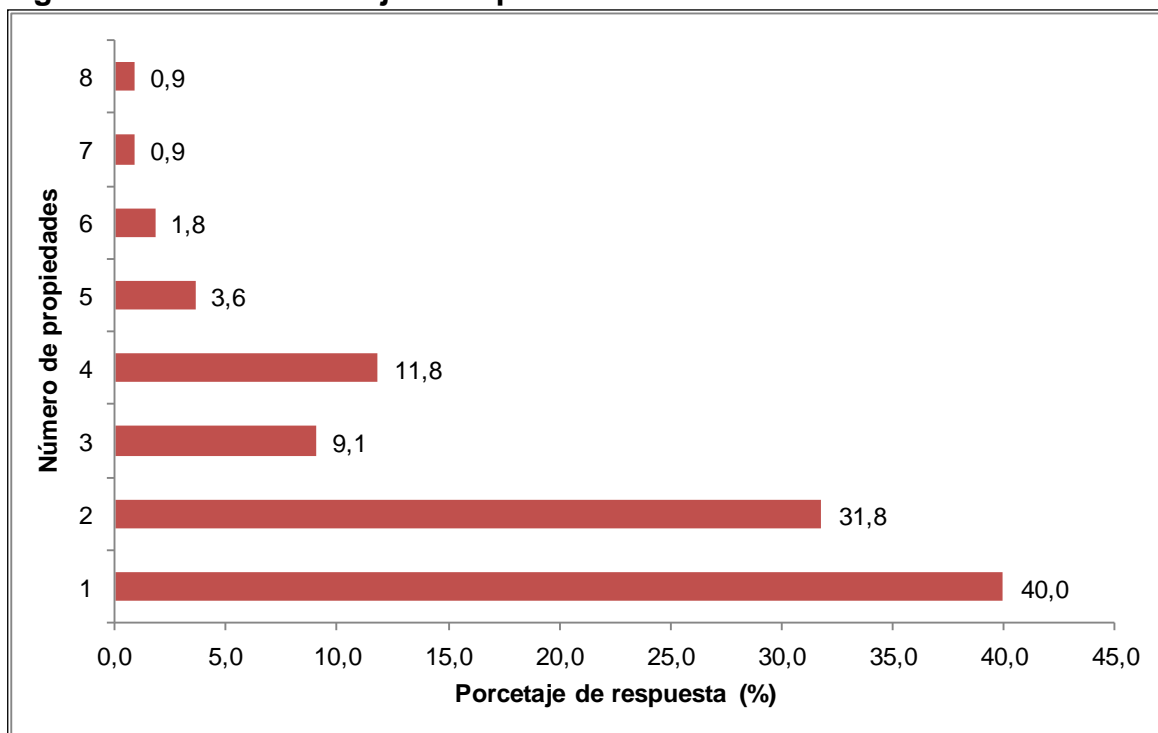
- **Número de conjuntos que administra**

**Cuadro 7. Numero de conjuntos que administra**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
1	44	40,0	40,0
2	35	31,8	71,8
3	10	9,1	80,9
4	13	11,8	92,7
5	4	3,6	96,4
6	2	1,8	98,2
7	1	0,9	99,1
9	1	0,9	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 4. Número de conjuntos que administra**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

De acuerdo a los resultados obtenidos, el 40% de los administradores tiene bajo su responsabilidad 1 conjunto residencial, el 32% dos conjuntos, existe un 12% que administra hasta cuatro conjuntos, éstos resultados pueden observarse en la figura 4.

- **Conocimiento del tema**

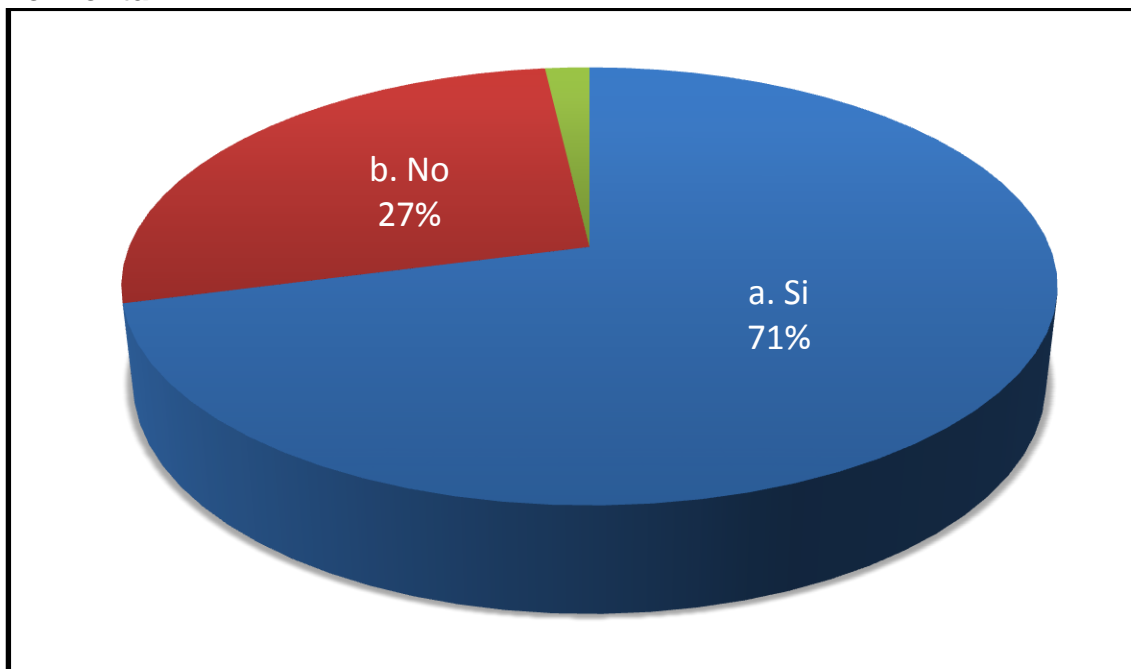
**Cuadro 8. Conocimiento acerca del sistema de gestión de propiedad horizontal**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	78	70,9	70,9
b. No	30	27,3	98,2
c. No sabe/No responde	2	1,8	100,0
Total	110	100,0	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015



**Figura 5. Conocimiento acerca del sistema de gestión de propiedad horizontal**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

En la Figura 5 se indican los resultados obtenidos sobre el conocimiento de acerca del sistema de gestión de propiedad horizontal, donde el 70,9% tiene conocimiento acerca del sistema de gestión de propiedad horizontal, el restante 27,3% no lo conoce.

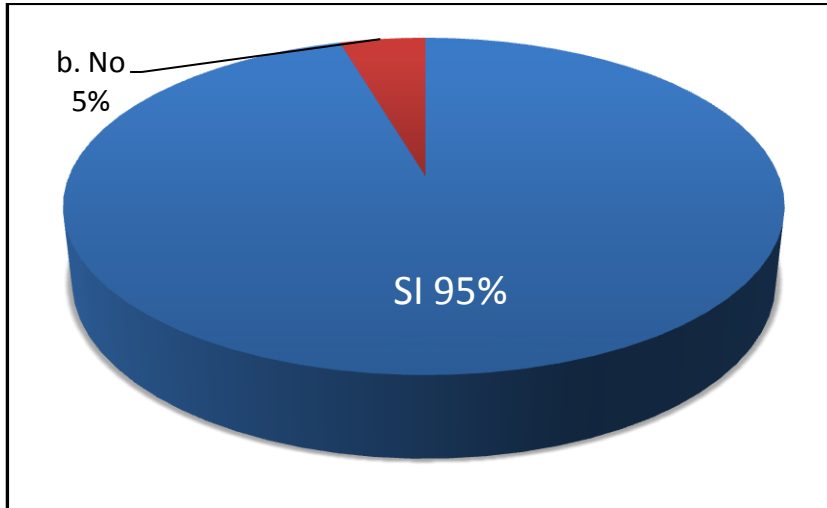
- **Conocimiento del proceso administrativo**

**Cuadro 9.** Conocimiento sobre el proceso administrativo a seguir por parte de un administrador

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	105	95,5	95,5
b. No	5	4,5	100,0
Total	110	100,0	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 6. Conocimiento sobre el proceso administrativo a seguir por parte de un administrador**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

Se puede afirmar que el 95% de los responsables de la administración horizontal, conocen el proceso que se debe seguir al momento de cumplir con esta labor, un 5% lo desconoce, esto se evidencia en la Figura 6.

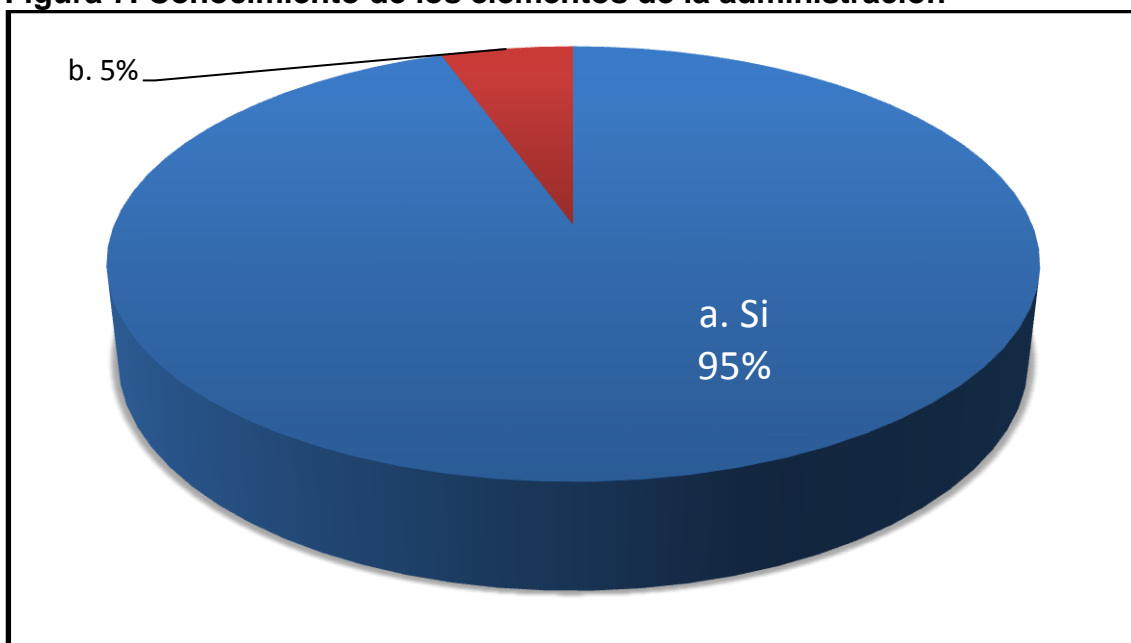
- **Elementos de la Administración**

**Cuadro 10. Conocimiento de los elementos de la administración**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	104	94,5	94,5
b. No	6	5,5	100,0
Total	110	100,0	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 7. Conocimiento de los elementos de la administración**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

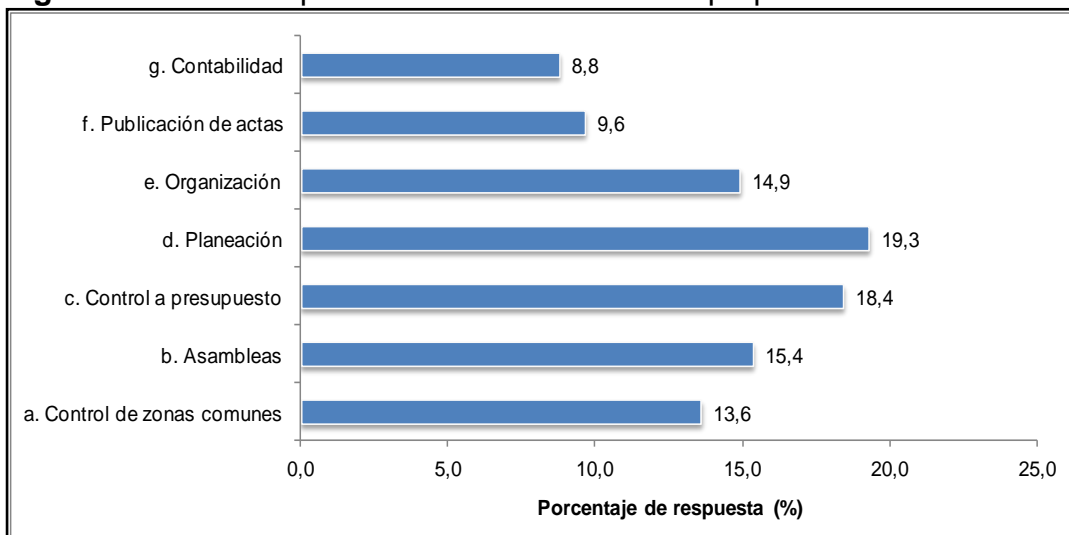
De acuerdo a los resultados de la figura 7, el 95% de los responsables de la administración horizontal conoce los elementos de la administración, un 5% lo desconoce.

- **Procesos que más desarrollan en la propiedad horizontal**

**Cuadro 11. Procesos que más se desarrollan en la propiedad horizontal**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Control de zonas comunes	31	13,6	13,6
b. Asambleas	35	15,4	28,9
c. Control a presupuesto	42	18,4	47,4
d. Planeación	44	19,3	66,7
e. Organización	34	14,9	81,6
f. Publicación de actas	22	9,6	91,2
g. Contabilidad	20	8,8	100,0
Total	228	100,0	

**Figura 8. Procesos que más se desarrollan en la propiedad horizontal**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

Los resultados obtenidos indican que los procesos que más se conocen y por lo tanto llegan a desarrollarse en las propiedades horizontales en su orden son: planeación 19%, control de presupuesto 18%, organización y asambleas 15% esto se muestra en la figura 7.

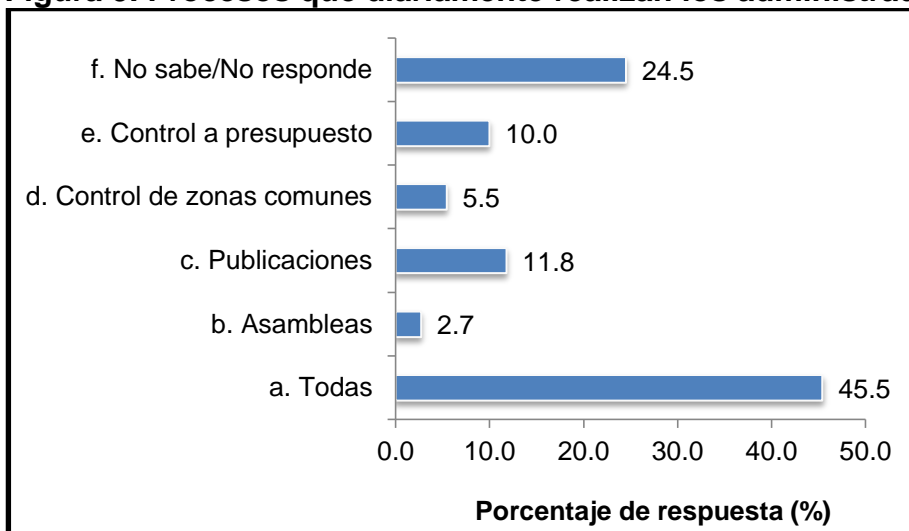
- **Procesos que diariamente realizan los administradores**

**Cuadro 12. Procesos que diariamente realizan los administradores**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Todas	50	45,5	45,5
b. Asambleas	3	2,7	48,2
c. Publicaciones	13	11,8	60,0
d. Control de zonas comunes	6	5,5	65,5
e. Control a presupuesto	11	10,0	75,5
f. No sabe/no responde	27	24,5	100,0
Total	110	100,0	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 9. Procesos que diariamente realizan los administradores**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

En la figura 9 se reportan los resultados obtenidos de los procesos que los administradores de propiedad horizontal realizan diariamente, el 45% de los encuestados afirmó todos los procesos, 24% no respondió y el 12% desarrolla actividades de publicación.

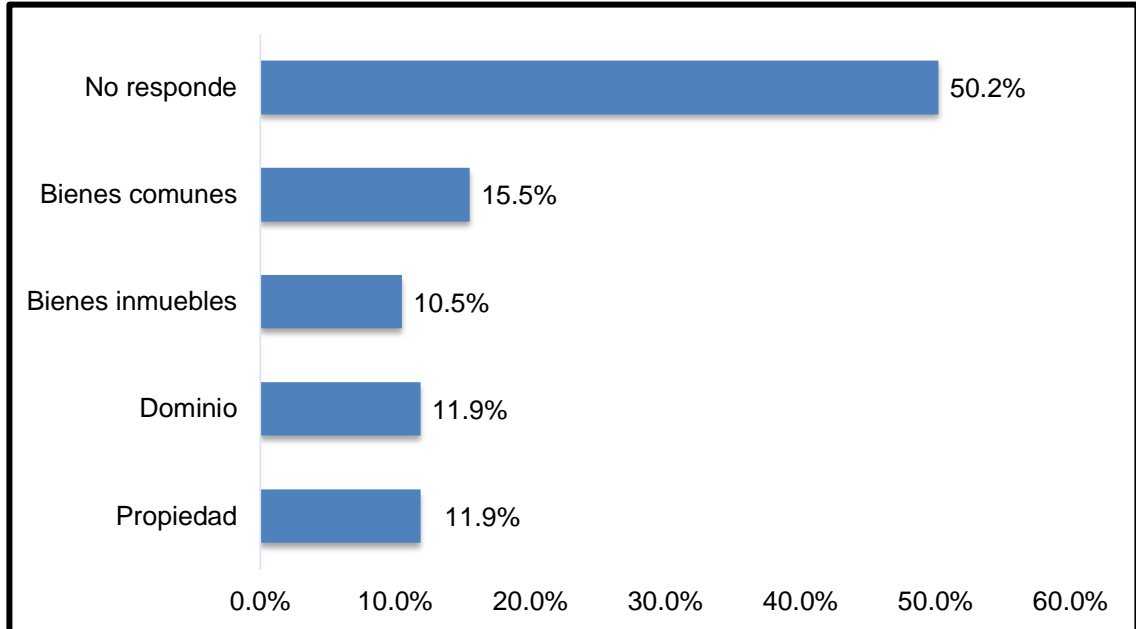
- **Principios aplicados en la propiedad horizontal**

**Cuadro 13. Principios aplicados en la propiedad horizontal**

Opciones	FRECUENCIA	PORCENTAJE
a. Propiedad	52	11,9
b. dominio	52	11,9
c. Bienes inmuebles	46	10,5
d. Bienes comunes	68	15,5
e. No responde	220	50,2
Total	438	100

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 10. Principios aplicados en la propiedad horizontal**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

Los encuestados respondieron que entre los principios más aplicados se encuentra el manejo de los bienes comunes 15%, propiedad y dominio, con un 12% y 12% de las respuestas respectivamente como se observa en la figura 9

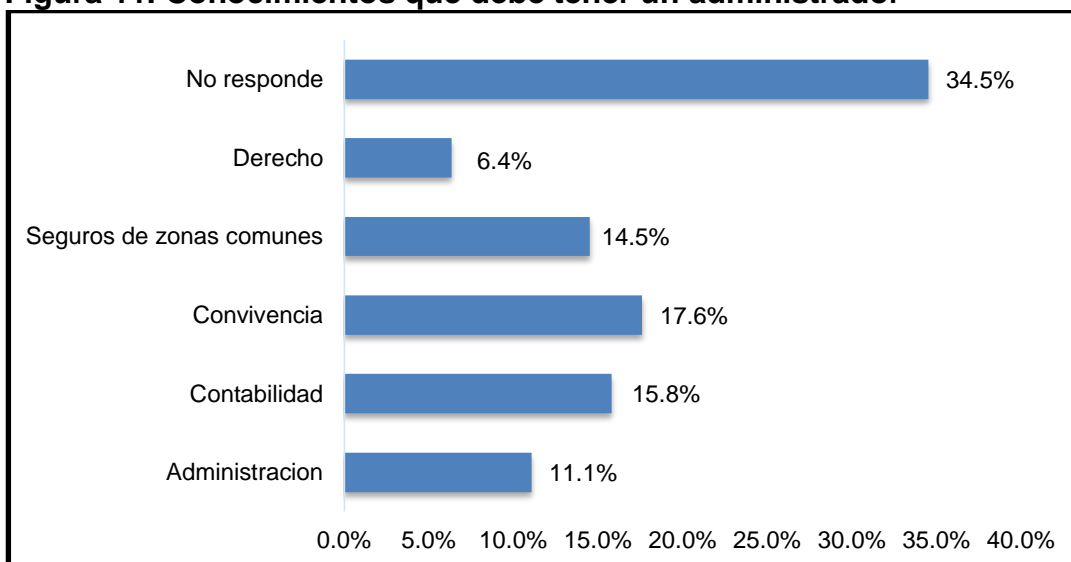
- **Conocimientos básicos**

**Cuadro 14. Conocimientos que debe tener un administrador**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
a. Administración	61	11,1
b. Contabilidad	87	15,8
c. Convivencia	97	17,6
d. Seguros de zonas comunes	80	14,5
e. Derecho	35	6,4
f. No responde	190	34,5
Total	550	100

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 11. Conocimientos que debe tener un administrador**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

En la figura 11 se presentan los conocimientos que debe tener un administrador de propiedad horizontal, que de acuerdo a los encuestados son referentes a convivencia 18%, contabilidad 16%, un 14% en manejo de seguros y zonas comunes.

**6.1.1.2 Gerencia de la propiedad horizontal.** En esta sección se evalúa aspectos de la gerencia de propiedad horizontal.

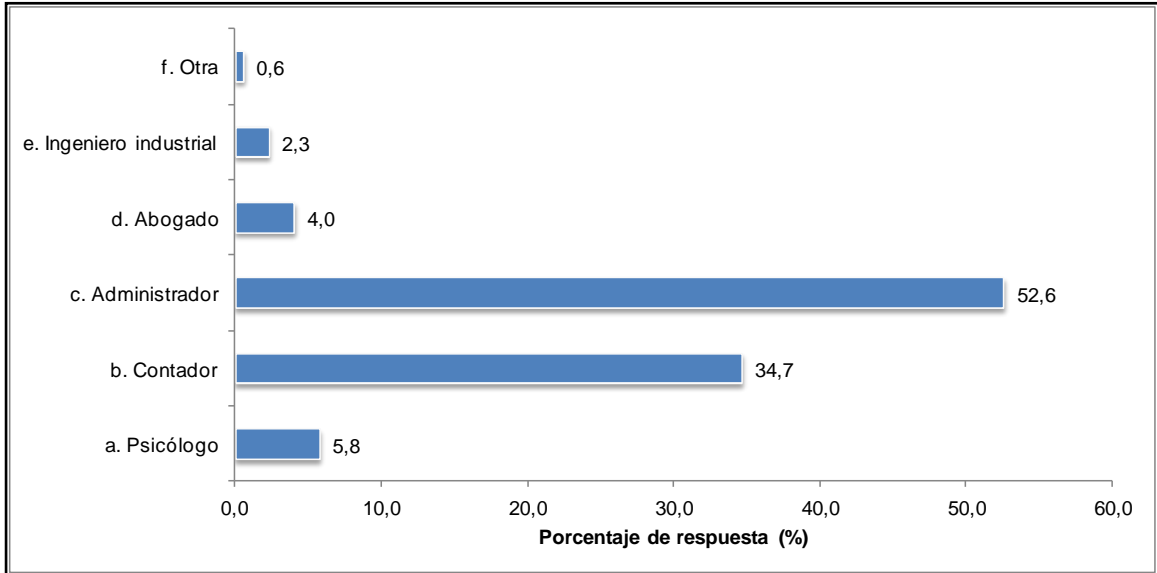
- **Profesión más adecuada para administrar**

**Cuadro 15. Profesión que debería tener un administrador de propiedad horizontal**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Psicólogo	10,0	5,8	5,8
b. Contador	60,0	34,7	40,5
c. Administrador	91,0	52,6	93,1
d. Abogado	7,0	4,0	97,1
e. Ingeniero industrial	4,0	2,3	99,4
f. Otra	1,0	0,6	100,0
Total	173	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 12. Profesión** que debería tener un administrador de propiedad horizontal



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

El 53% cree que la profesión más adecuada para administrar una propiedad horizontal es la Administración de Empresas, Contaduría Pública 35% o Psicología 6%, esto se presenta en la figura 12.

- **Características del Administrador de Propiedad Horizontal**

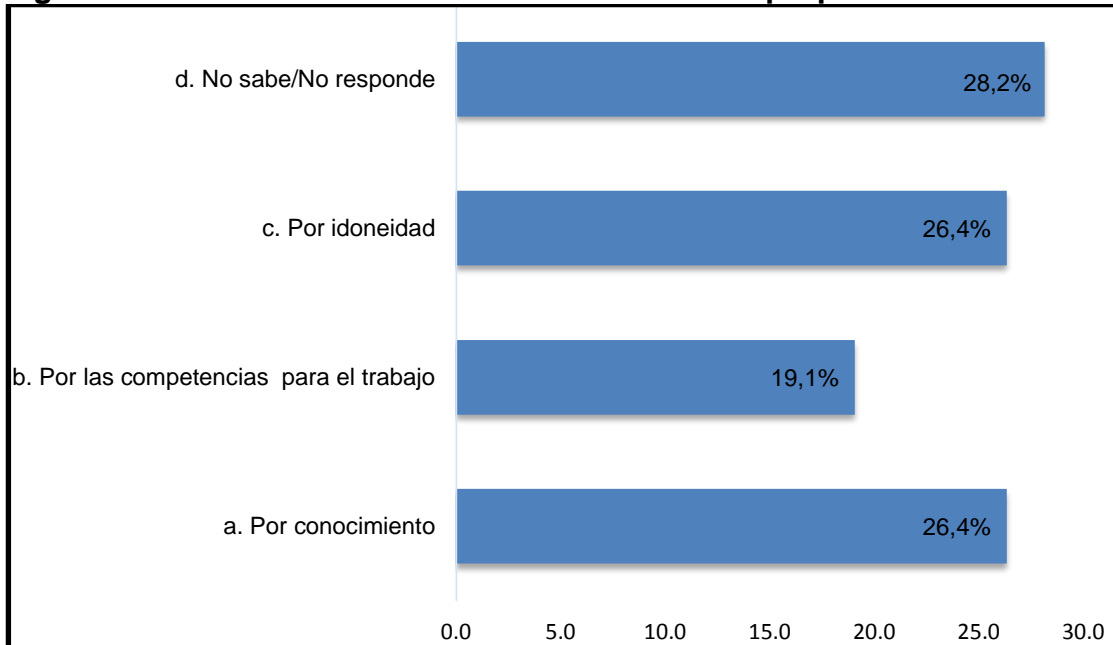
**Cuadro 16. Características de un administrador de propiedad horizontal**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Por conocimiento	29,0	26,4	26,4
b. Por las competencias para el trabajo	21,0	19,1	45,5
c. Por idoneidad	29,0	26,4	71,8
d. No sabe/no responde	31,0	28,2	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015



**Figura 13. Características de un administrador de propiedad horizontal**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

De acuerdo a la figura 13, la característica que debe tener un administrador de propiedad horizontal es: 26% tener un alto conocimiento acerca del tema e idoneidad 26% un 19% por las competencias para el trabajo y un alto porcentaje (28%) no sabe, no responde.

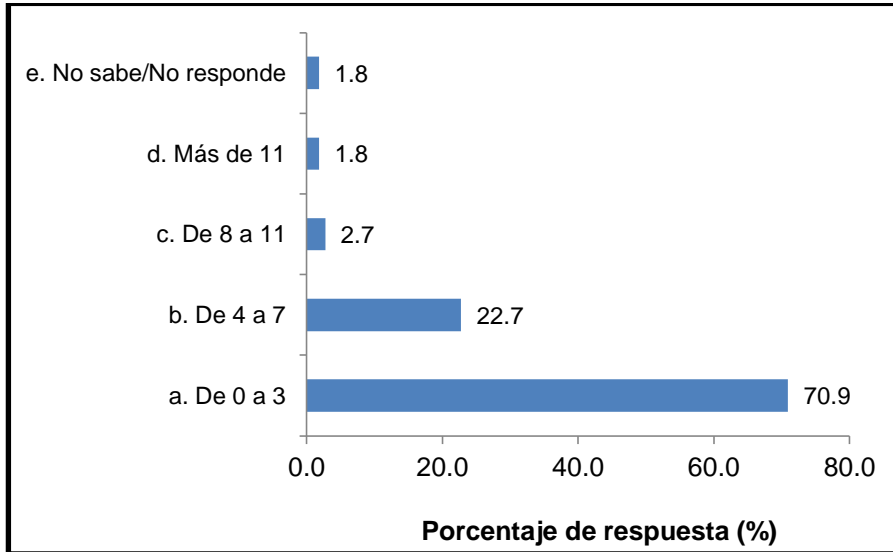
• **Años de experiencias que debe tener un Administrador de Propiedad Horizontal**

**Cuadro 17. Años de experiencia de los administradores en propiedad horizontal**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. De 0 a 3	78	70,9	70,9
b. De 4 a 7	25	22,7	93,6
c. De 8 a 11	3	2,7	96,4
d. Más de 11	2	1,8	98,2
e. No sabe/no responde	2	1,8	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 14. Años de experiencia de los administradores en propiedad horizontal**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

En cuanto a la relevancia de la experiencia en los temas de propiedad horizontal, se puede observar en la figura 14 que el 71% considera que los años de experiencia que se debe tener para ser administrador son 3 años y el 23% considera que debe ser entre 4 a 7 años.

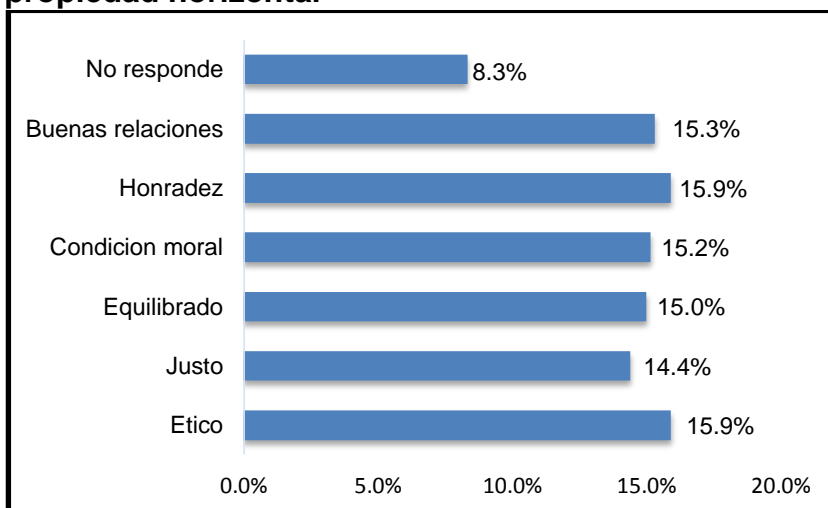
**• Comportamiento que debe tener un Administrador de Propiedad Horizontal**

**Cuadro 18. Comportamiento que debe presentar un administrador de propiedad horizontal**

Opciones	FRECUENCIA	PORCENTAJE
a. Ético	105	15,9
b. Justo	95	14,4
c. Equilibrado	99	15
d. Condición moral	100	15,2
e. Honradez	105	15,9
f. Buenas relaciones	101	15,3
g. No responde	55	8,3
Total	660	100

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 15. Comportamiento que debe presentar un administrador de propiedad horizontal**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

Los encuestados consideran que los administradores deben tener todos los comportamientos, toda vez que las respuestas para cada uno son muy homogéneas en el grado de participación, en su orden ético 16%, honradez 16%, buenas relaciones 15%, condición moral 15%, justo 14% como se observa en la figura 15.

- **Elementos utilizados en el proceso administrativo**

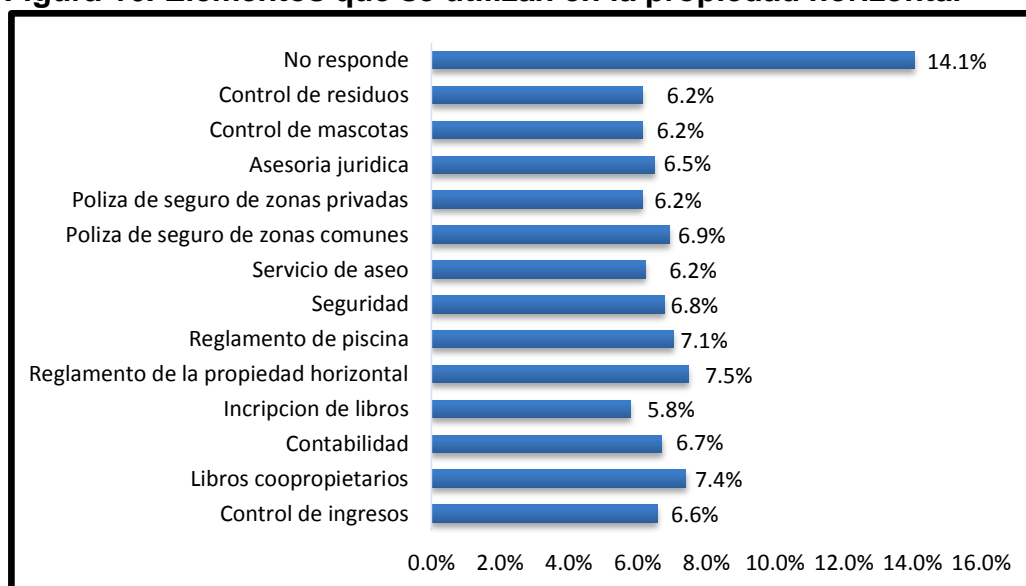
**Cuadro 19. Elementos que se utilizan en la propiedad horizontal**

Opciones	Frecuencia	PORCENTAJE
a. Control de ingresos	94	6,6
b. Libros copropietarios	106	7,4
c. Contabilidad	96	6,7
d. Inscripción de libros	83	5,8
e. Reglamento de la propiedad horizontal	107	7,5
f. Reglamento de piscina	101	7,1
g. Seguridad	97	6,8
h. Servicio de aseo	89	6,2
i. Póliza de seguro de zonas comunes	99	6,9
j. póliza de seguro de zonas privadas	88	6,2
k. Asesoría jurídica	93	6,5

Opciones	Frecuencia	PORCENTAJE
l. Control de mascotas	88	6,2
m. Control de residuos	88	6,2
n. No responde	201	14,1
Total	1430	100

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 16. Elementos que se utilizan en la propiedad horizontal**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

Los administradores usan con mayor frecuencia los elementos libros copropietarios 7%, reglamento de piscina 7%, póliza de seguro de zonas comunes 7%, seguridad 7%, esto se muestra en la figura 16.

- **Años de experiencias de los administradores de Propiedad Horizontal**

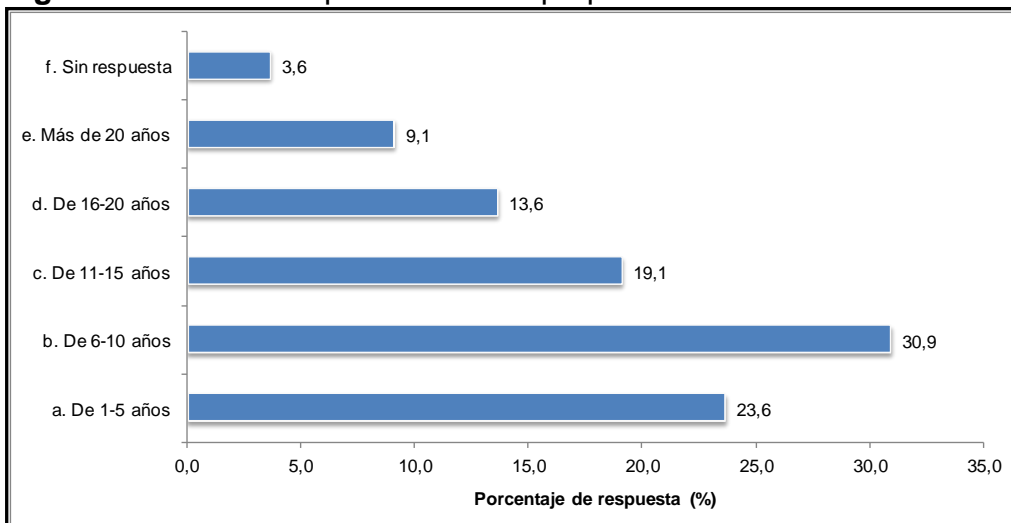
**Cuadro 20. Años de experiencia en la propiedad horizontal**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. De 1-5 años	26,0	23,6	23,6
b. De 6-10 años	34,0	30,9	54,5
c. De 11-15 años	21,0	19,1	73,6
d. De 16-20 años	15,0	13,6	87,3
e. Más de 20 años	10,0	9,1	96,4

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
f. No sabe/no responde	4,0	3,6	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 17.** Años de experiencia en la propiedad horizontal



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

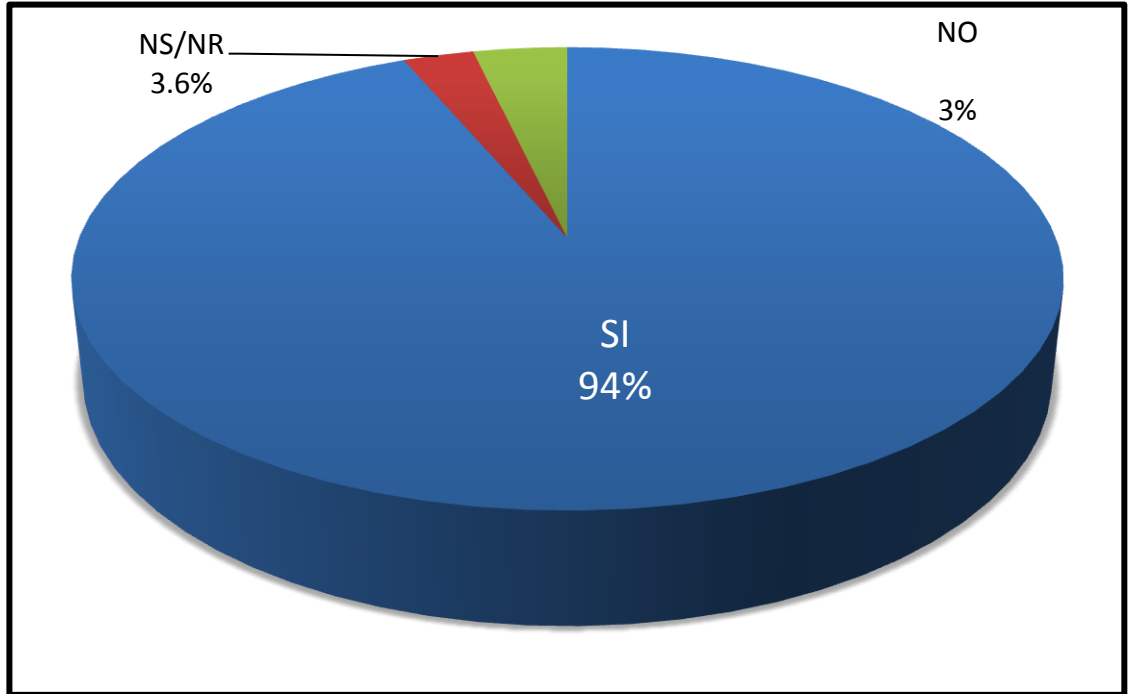
El 31% de los administradores tiene una experiencia de 6 a 10 años, 24% entre 1 a 5 años lo que indica que los administradores han tenido un tiempo considerable en los procesos de propiedad horizontal como se muestra en la figura 17.

- **Conocimiento de la Ley 675**

**Cuadro 21.** Conocimiento de la Ley 675 de Agosto de 2001

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	103,0	93,6	93,6
b. No	3,0	2,7	96,4
c. No sabe/ no responde	4,0	3,6	100,0
Total	110,0	100,0	

**Figura 18. Conocimiento de la Ley 675 de Agosto de 2001**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

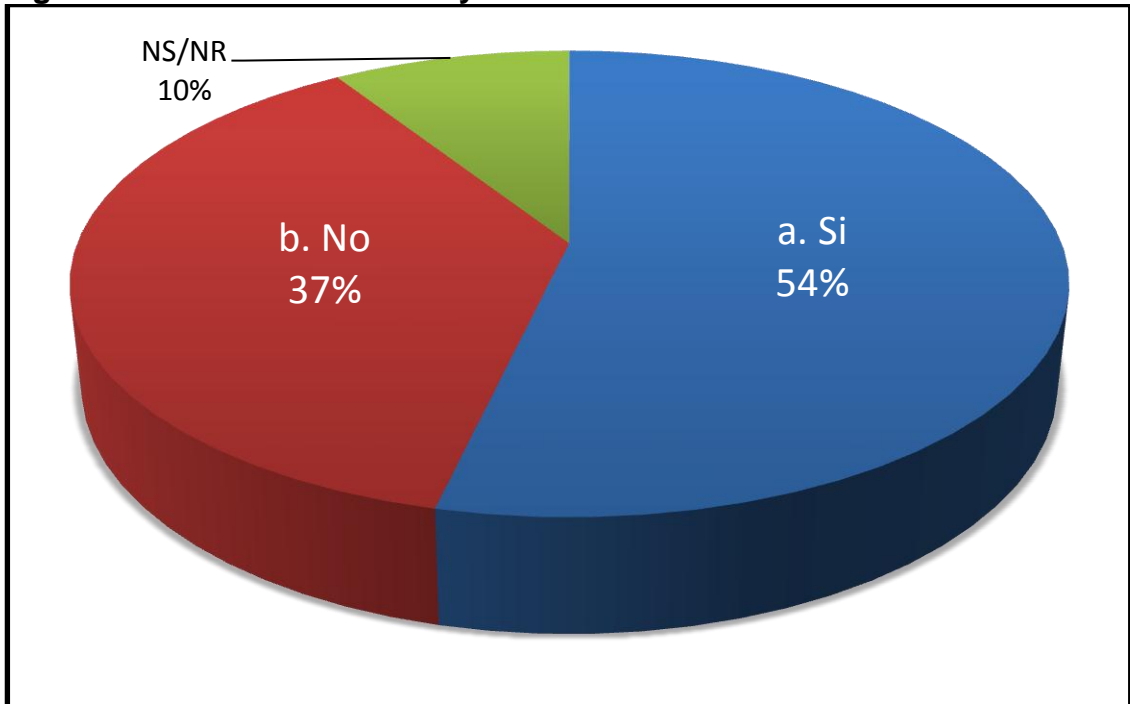
En cuanto al conocimiento legal del proceso administrativo se observa en la figura 18 que el 94% de los administradores conoce la Ley 675 de agosto de 2001, un 3% no la conoce, y un 3% no sabe/ no responde. Lo anterior quiere decir que un 6.3% de los administradores no conoce la norma.

- **Conocimiento de leyes anteriores a la ley 675**

**Cuadro 22. Conocimiento de leyes anteriores a la 675 de 2001**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	59,0	53,6	53,6
b. No	41,0	37,3	90,9
c. No sabe/ no responde	10,0	9,1	100,0
Total	110,0	100,0	

**Figura 19. Conocimiento de leyes anteriores a la 675 de 2001**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

De acuerdo a los resultados se encontró que el 54% conoce que existen leyes anteriores a la Ley 675 respecto a la regulación de la propiedad horizontal, el 37% no sabe de la existencia de estas leyes, esto se presenta en la figura 19.

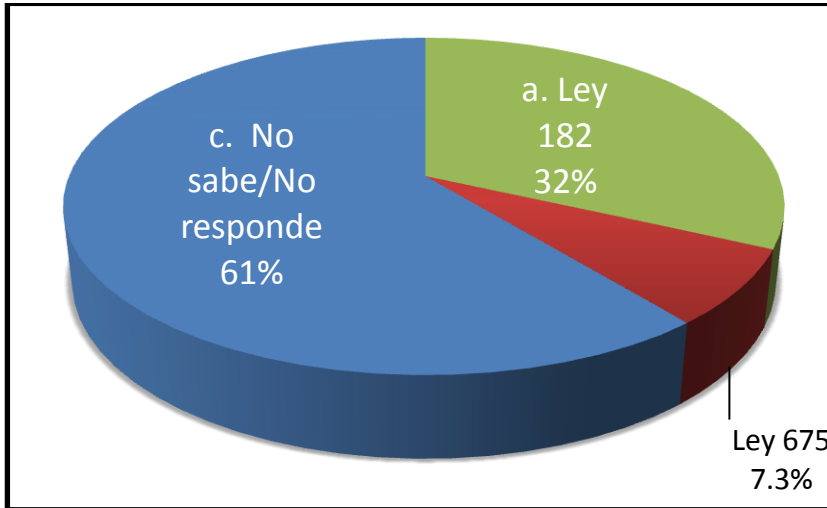
- **Leyes anteriores a la ley 675 de conocimiento de los administradores de Propiedad Horizontal**

**Cuadro 23. Conocimiento de Leyes sobre propiedad horizontal por parte de los administradores**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Ley 182	35,0	31,8	31,8
b. Ley 675	8,0	7,3	39,1
c. No sabe/ no responde	67,0	60,9	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 20. Conocimiento de Leyes sobre propiedad horizontal por parte de los administradores**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

El conocimiento acerca de leyes sobre propiedad horizontal representa un pequeño porcentaje ya que el 32% conoce la Ley 182 de 1948, el 7% expresa conocer solo la Ley 675 y el restante 61% no sabe/ no responde, esto se observa en la figura 20.

- **Concepto de idoneidad para los administradores de Propiedad Horizontal**

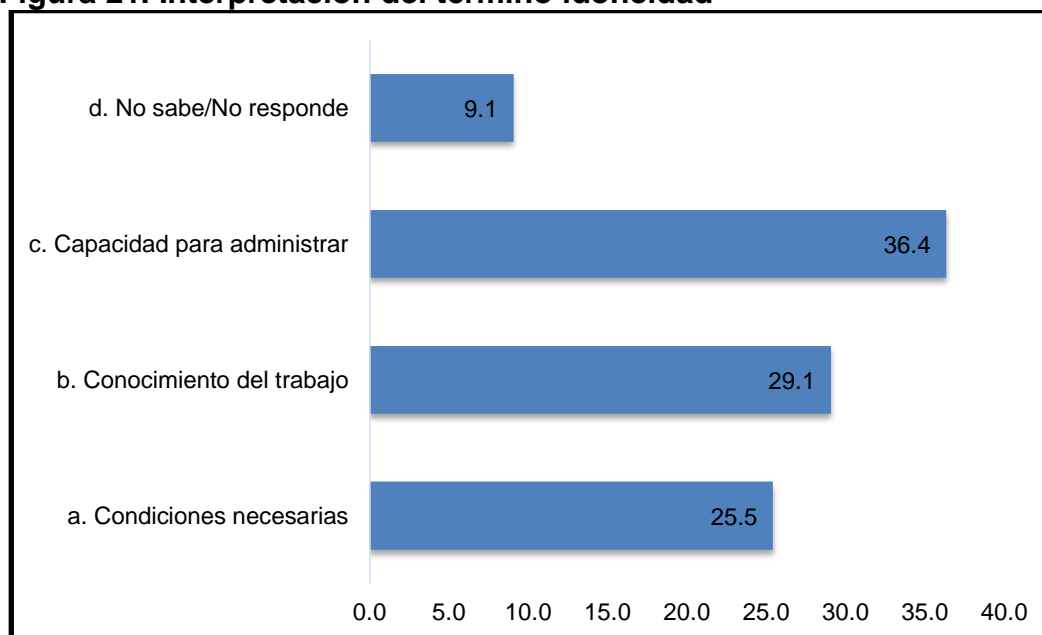
**Cuadro 24. Interpretación del término idoneidad**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Condiciones necesarias	28,0	25,5	25,5
b. Conocimiento del trabajo	32,0	29,1	54,5
c. Capacidad para administrar	40,0	36,4	90,9
d. No sabe/ no responde	10,0	9,1	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015



**Figura 21. Interpretación del término idoneidad**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

Principalmente los encuestados relacionan la idoneidad con capacidad para administrar 36%, conocimiento del trabajo 29% y condiciones necesarias el 26% y el 9% no sabe/ no responde, los resultados se presentan en la figura 21.

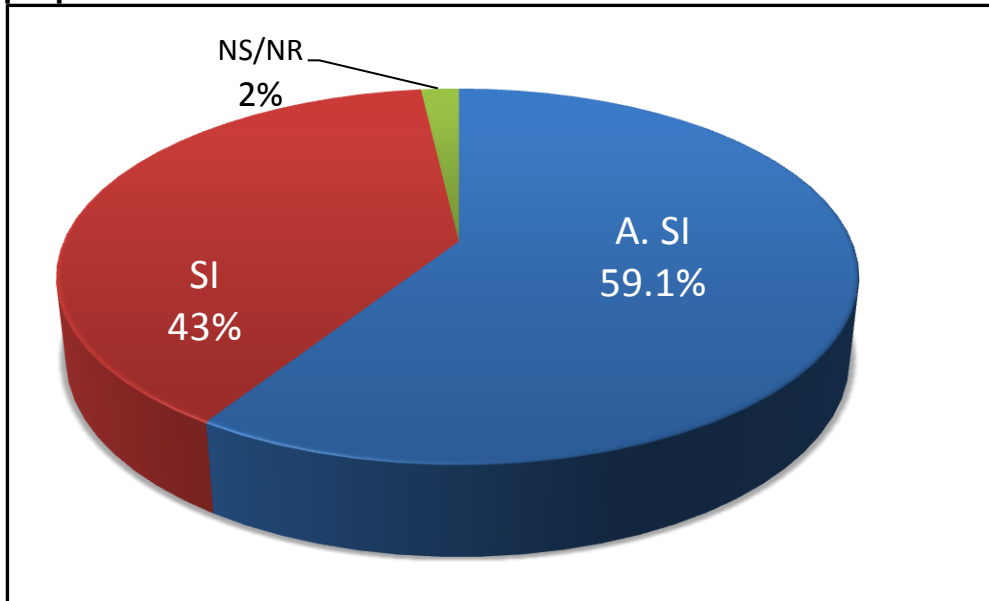
- **Conocimientos de los administradores en relación al Código de Comercio**

**Cuadro 25. Conocimiento sobre la relación entre el código de comercio y la propiedad horizontal**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	65,0	59,1	59,1
b. No	43,0	39,1	98,2
c. No sabe/ no responde	2,0	1,8	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 22. Conocimiento sobre la relación entre el código de comercio y la propiedad horizontal**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

En la figura 22 se muestra el conocimiento sobre el código de comercio y su relación con la propiedad horizontal, donde más de la mitad de la población encuestada tiene conocimiento sobre esto 59%, sin embargo un porcentaje considerable (39%) no conoce sobre él.

**6.1.1.3 Administración de la propiedad horizontal.** En esta sección se evalúan aspectos de la administración de la propiedad horizontal en Colombia.

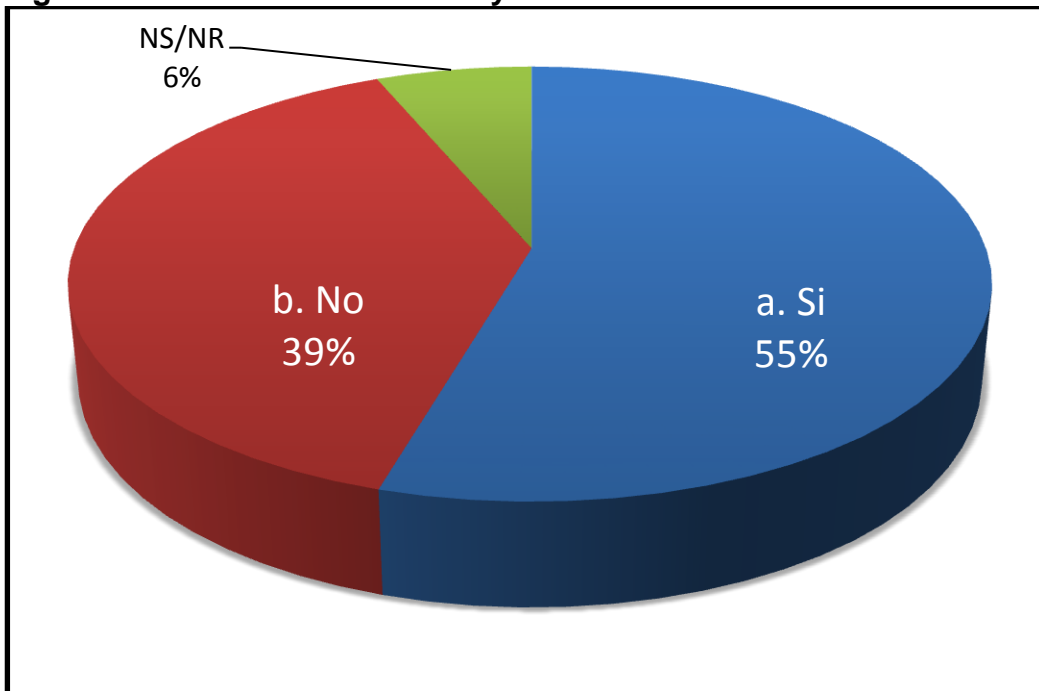
- **Conocimientos de los administradores en relación a leyes ambientales**

**Cuadro 26. Conocimiento sobre leyes ambientales**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	60	54,5	54,5
b. No	43	39,1	93,6
c. Sin respuesta	7	6,4	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 2. Conocimiento sobre leyes ambientales**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

El 55% de los administradores conoce sobre leyes ambientales, siendo un aspecto importante por las nuevas tendencias, el 39% expresa no conocerla y un 6% no sabe/ no responde como se puede observar en la figura 23.

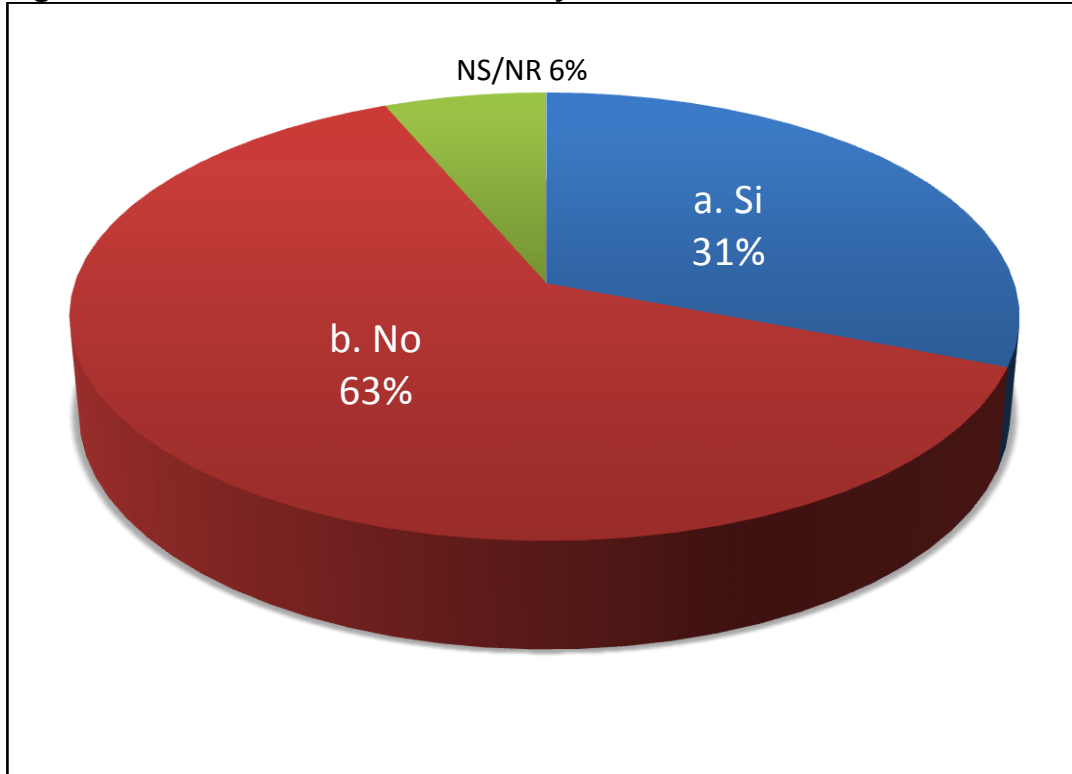
- **Conocimientos de los administradores en relación a la Ley de acción Comunal**

**Cuadro 27. Conocimiento sobre la Ley 746/03**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	34,0	30,9	30,9
b. No	69,0	62,7	93,6
c. No sabe/ no responde	7,0	6,4	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 24. Conocimiento sobre la Ley 746/03 Acción Comunal**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

De acuerdo a la figura 24 se observa que una importante parte de la población no conoce acerca de la Ley 746 de 2003 de acción comunal, (63%), solo el 31% conoce y aplica esta ley y un 6% no sabe/ no responde.

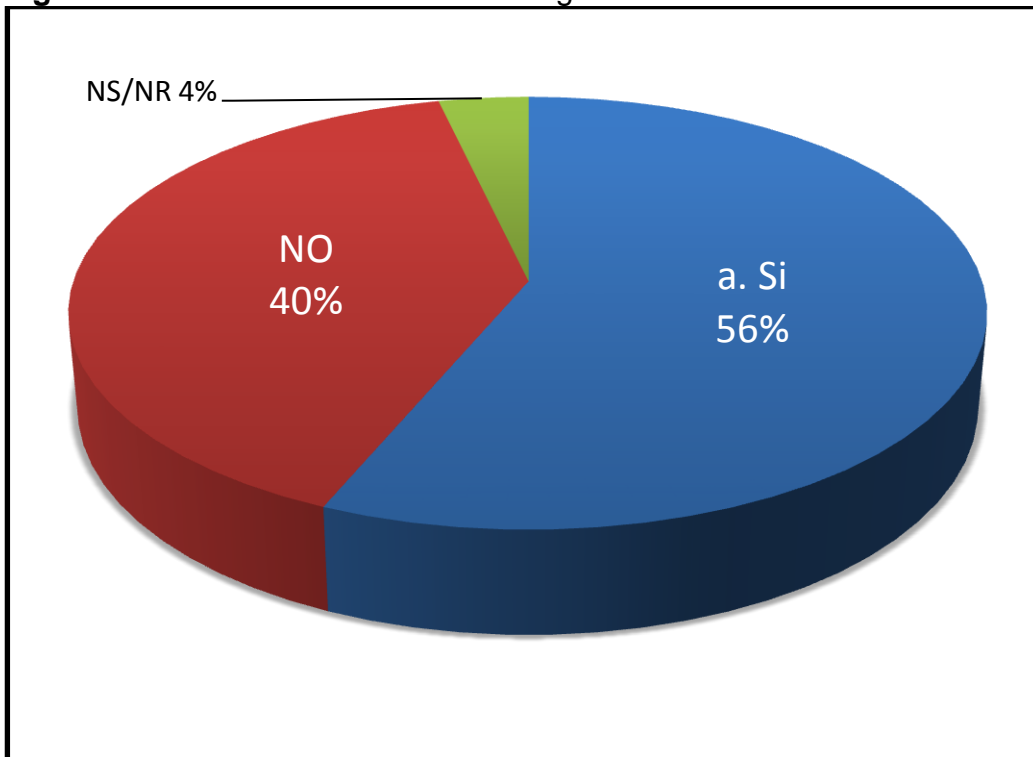
- **Conocimientos de los administradores en relación al Código Nacional de Policía**

**Cuadro 28. Conocimiento sobre el Código Nacional de Policía**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	62	56,4	56,4
b. No	44	40,0	96,4
c. No sabe/no responde	4	3,6	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 25.** Conocimiento sobre el Código Nacional de Policía



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

El 56% tiene conocimiento acerca del Código Nacional de Policía, 40% no lo conoce y el restante 4% no sabe/ no responde, los resultados se presentan en la figura 25.

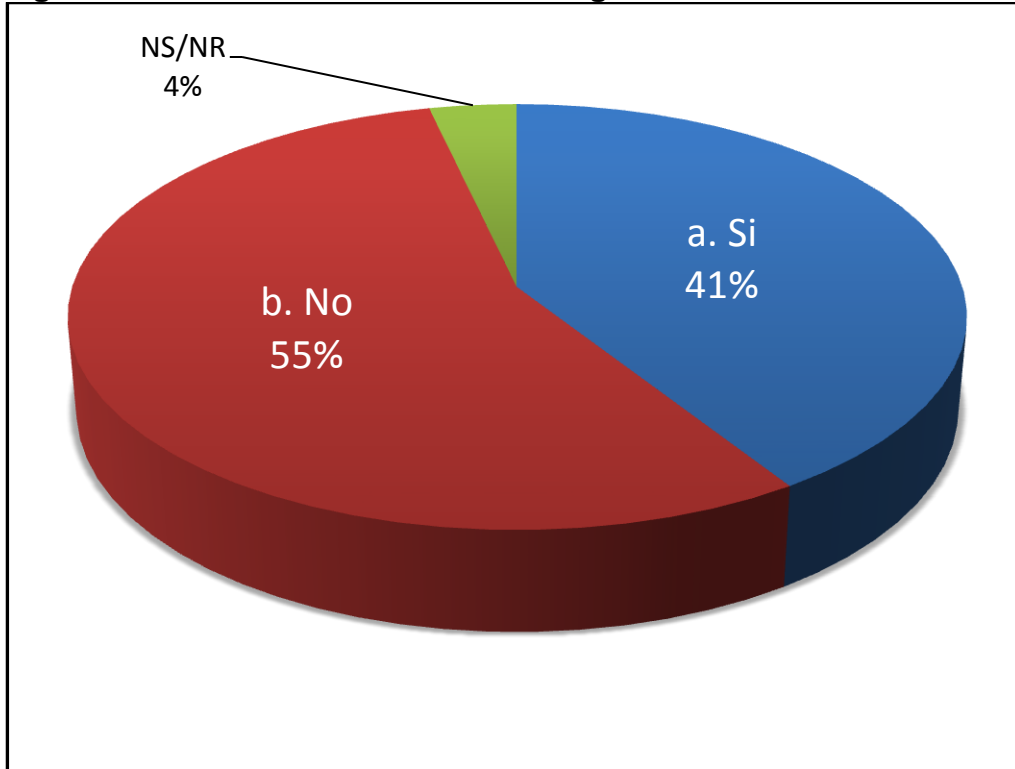
- **Conocimientos de los administradores en relación al Código de Transito**

**Cuadro 29.** Conocimiento sobre el Código de Tránsito

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	45	40,9	40,9
b. No	61	55,5	96,4
c. No sabe/ no responde	4	3,6	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 26. Conocimiento sobre el Código de Tránsito**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

De los encuestados el 55,5% no conoce acerca del Código de tránsito, aunque el 41% si conoce acerca del tema, se muestran los resultados en la figura 26.

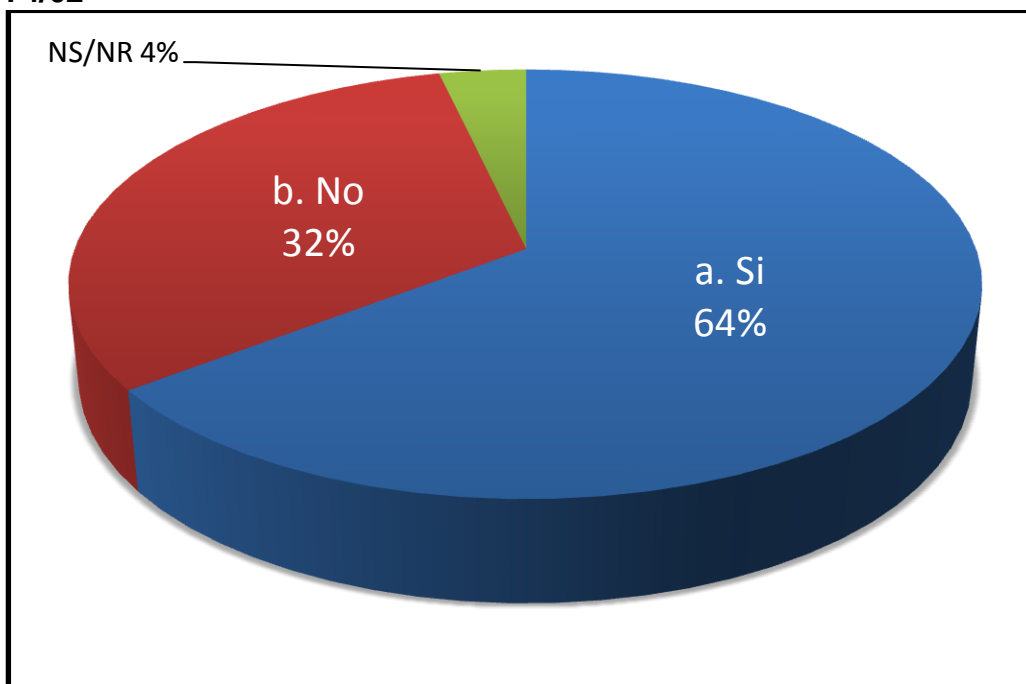
• **Conocimientos de los administradores en relación con la Ley de Mascotas**

**Cuadro 30. Conocimiento sobre las leyes sobre mascotas Ley 84/89 y Ley 74/02**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	71	64,5	64,5
b. No	35	31,8	96,4
c. No sabe/ no responde	4	3,6	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 27. Conocimiento sobre las leyes sobre mascotas Ley 84/89 y Ley 74/02**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

En la figura 27 se pueden observar los resultados sobre el conocimiento de la ley de mascotas Ley 84/89 y Ley 74/02, donde el 64% conoce sobre la ley de mascotas, el 32% no la conoce.

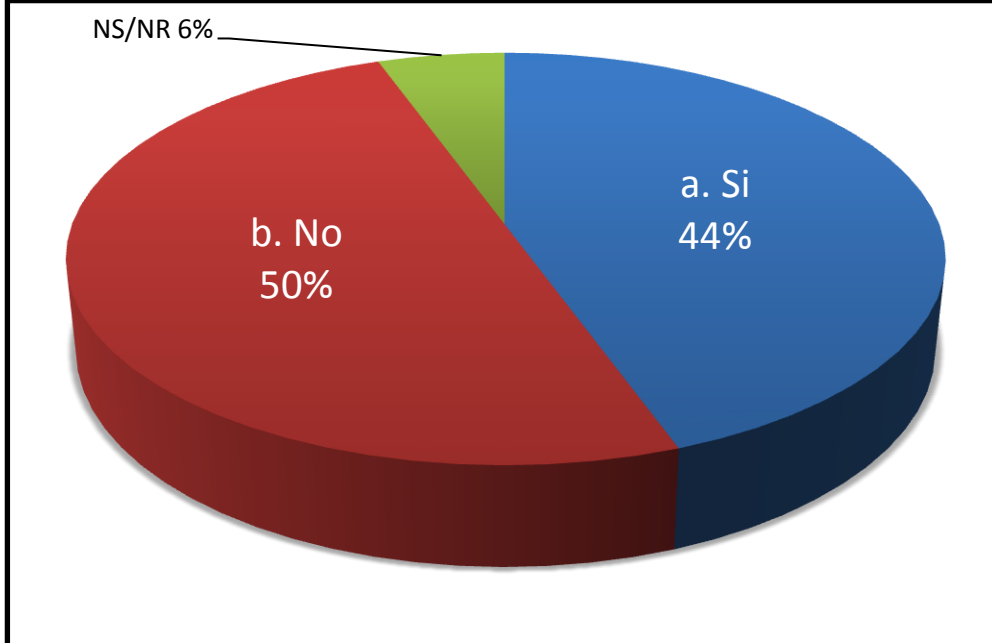
- **Conocimientos de los administradores en relación con la Ley de arrendamientos.**

**Cuadro 31. Conocimiento sobre la ley 820/08 sobre arrendamientos**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	49	44,5	44,5
b. No	55	50,0	94,5
c. No sabe/ no responde	6	5,5	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 28. Conocimiento sobre la ley 820/08 sobre arrendamientos**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

El 50% de los encuestados no tiene conocimiento sobre la ley de arrendamientos, el 44,5% si la conoce, los resultados se presentan en la figura 28.

- **Conocimientos de los administradores en relación con los métodos de solución de conflictos**

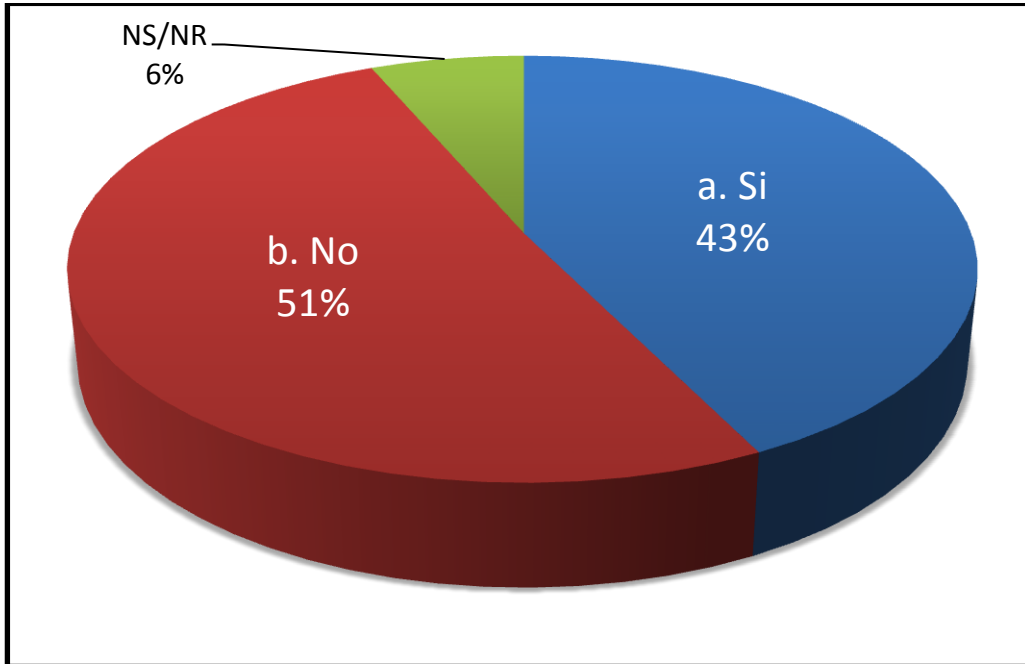
**Cuadro 32. Conocimiento de la Ley 640/01 sobre métodos de solución de conflictos**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	47	42,7	42,7
b. No	56	50,9	93,6
c. No sabe/ no responde	7	6,4	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015



**Figura 29. Conocimiento de la Ley 640/01 sobre métodos de solución de conflictos**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

Como se observa en la figura 29, el 51% no conoce sobre métodos alternos de solución de conflictos, lo cual es un aspecto importante dado que en la labor de administrador se está en contacto permanente con seres humanos.

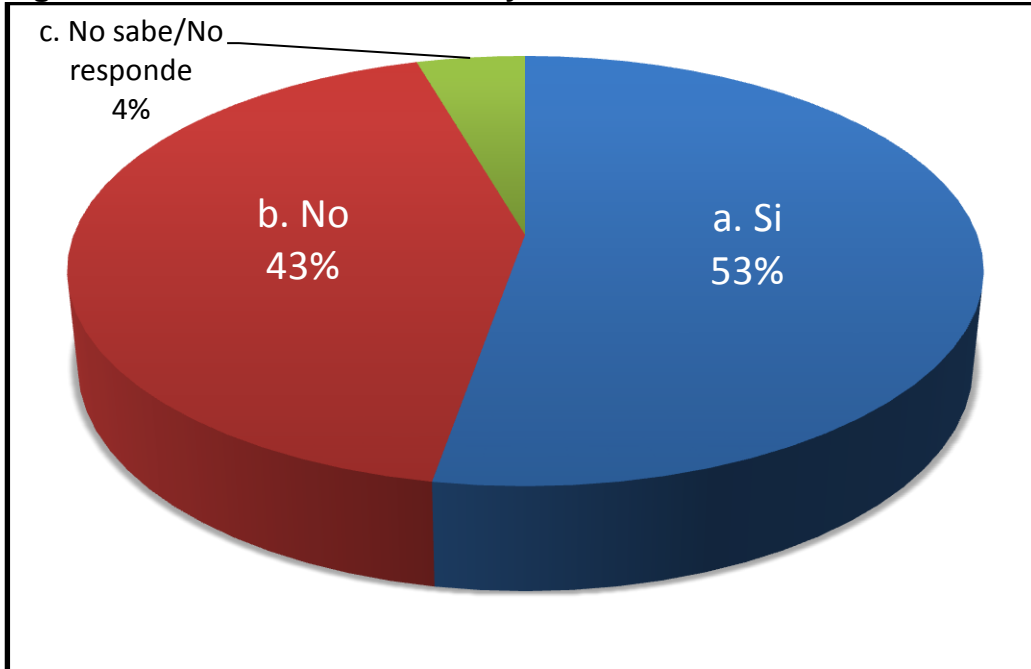
- **Conocimientos de los administradores en relación con la Ley 142/94 de Servicios Públicos**

**Cuadro 33. Conocimiento de la Ley 142/94 Servicios Públicos**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	58	52,7	52,7
b. No	47	42,7	95,5
c. No sabe/ no responde	5	4,5	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 30. Conocimiento de la Ley 142/94**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

De acuerdo a los resultados, de todos los encuestados el 53% conoce la ley 142/94 Ley de servicios públicos, el 43% no la conoce, se muestran los resultados en la figura 30.

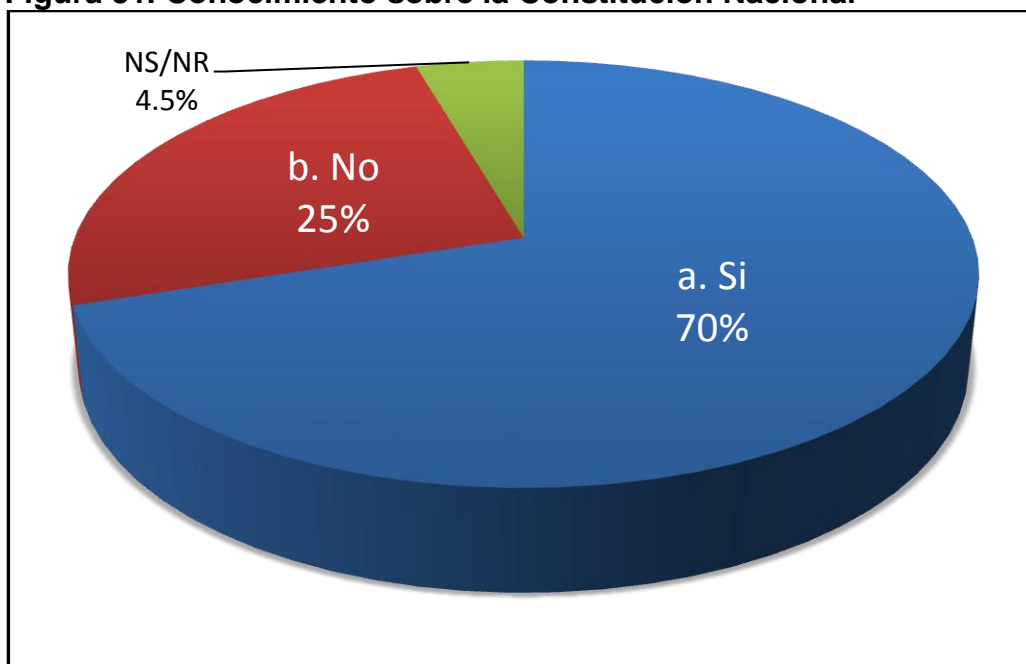
- **Conocimientos de los administradores en relación con la Constitución Nacional**

**Cuadro 34. Conocimiento sobre la Constitución Nacional**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	77	70,0	70,0
b. No	28	25,5	95,5
c. No sabe/ no responde	5	4,5	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 31. Conocimiento sobre la Constitución Nacional**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

En la figura 31 se observa que la Constitución Nacional la conoce el 70% de la población encuestada, un 25% expresa no conocerla y un 4.5% no sabe/ no responde.

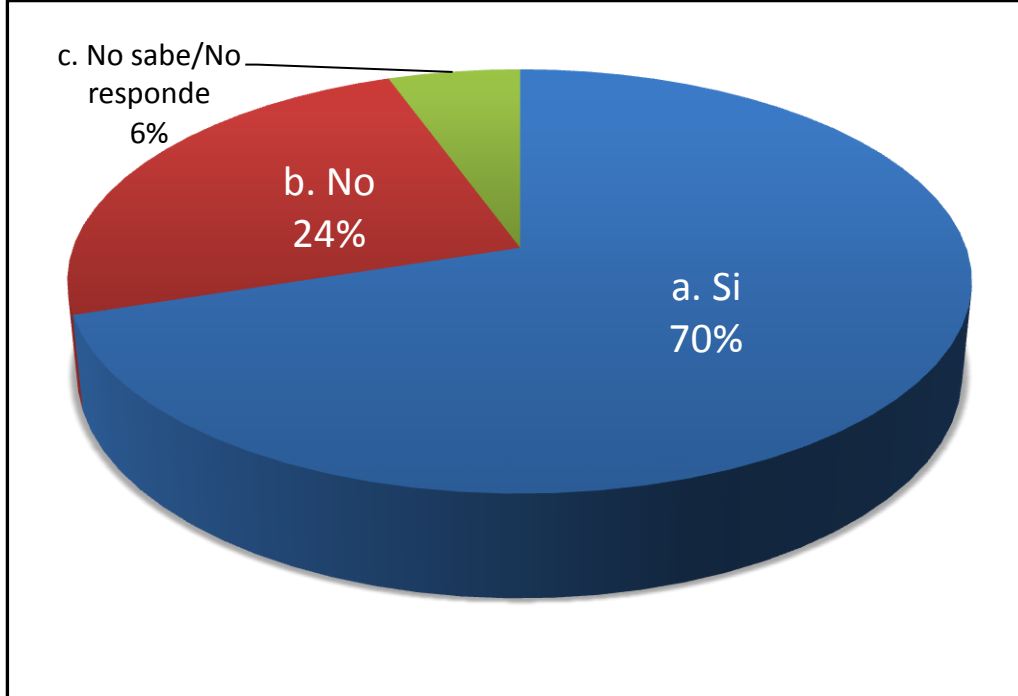
- **Conocimientos de los administradores en relación con normas y decretos de Vigilancia privada**

**Cuadro 35. Conocimiento de normas y decretos sobre vigilancia privada**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	77	70,0	70,0
b. No	27	24,5	94,5
c. No sabe/ no responde	6	5,5	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 32. Conocimiento de normas y decretos sobre vigilancia privada**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

Sobre la vigilancia privada existe un significativo nivel de conocimiento el 70% si conoce acerca de estos temas, un 24% no tiene idea, esto se evidencia en los resultados que se presentan en la figura 32.

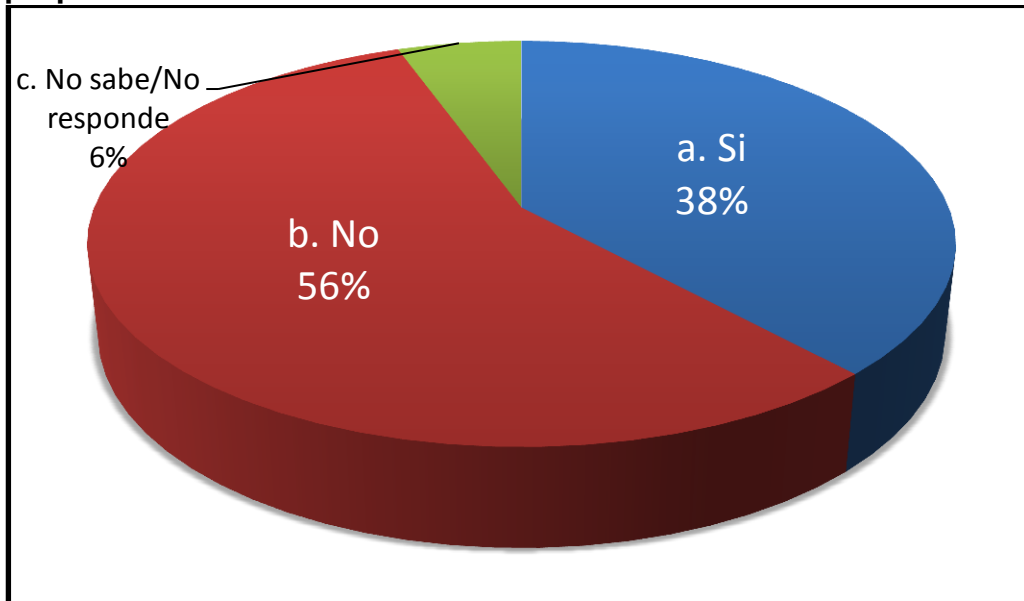
- **Conocimientos de los administradores en relación con Ley de ordenamiento territorial**

**Cuadro 36.** Conocimiento de la Ley388/97 sobre ordenamiento territorial en propiedad horizontal

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	42	38,2	38,2
b. No	62	56,4	94,5
c. No sabe/no responde	6	5,5	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 33. Conocimiento de la Ley388/97 sobre ordenamiento territorial en propiedad horizontal**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

De acuerdo a los resultados obtenidos, no existe significativo acercamiento o conocimiento a la ley de ordenamiento territorial en propiedad horizontal, el 56% no conoce esta ley, y solo un 38% expresa conocerla. Esto se puede observar en la figura 33.

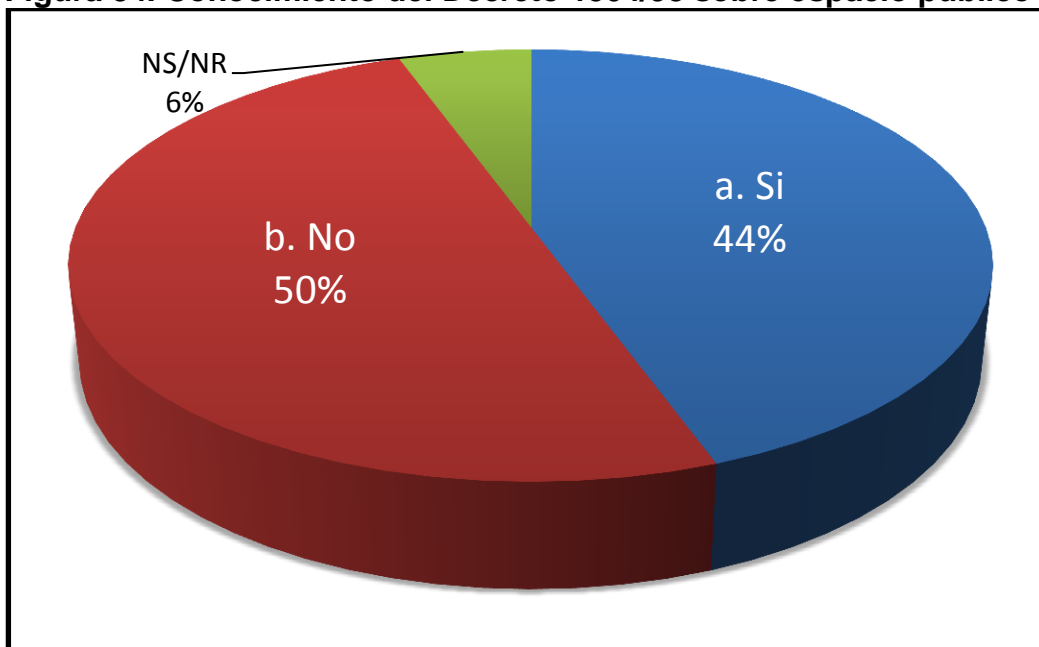
- **Conocimientos de los administradores en relación con decretos relacionados con espacios públicos**

**Cuadro 37. Conocimiento del Decreto 1504/98 sobre espacio público**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	49	44,5	44,5
b. No	55	50,0	94,5
c. No sabe/ no responde	6	5,5	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 34. Conocimiento del Decreto 1504/98 sobre espacio público**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

La mitad de la población encuestada (50%) no conoce acerca del decreto relacionado con el espacio público y el 44% tiene conocimiento sobre el mismo, se muestran los resultados en la figura 34.

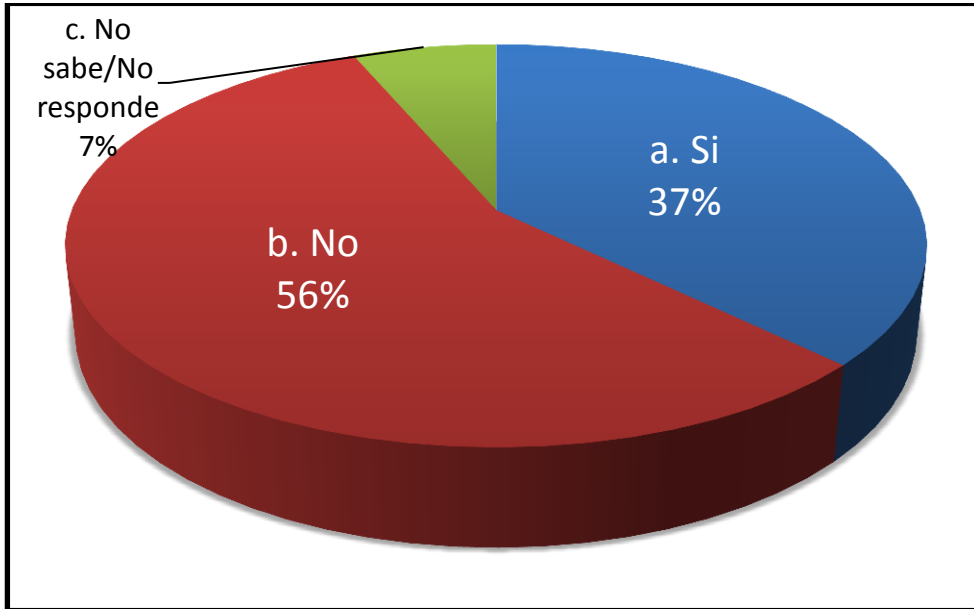
- **Conocimientos de los administradores en relación con leyes de establecimientos de comercio**

**Cuadro 38. Conocimiento del Decreto 232/95 sobre establecimientos de comercio**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	41	37,3	37,3
b. No	62	56,4	93,6
c. No sabe no responde	7	6,4	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 35. Conocimiento del Decreto 232/95 sobre establecimientos de comercio**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

La mayor parte de la población encuestada no tiene conocimiento acerca de las leyes de establecimientos de comercio (56%), mientras que un porcentaje menor (37%) conoce sobre este tema, los resultados se pueden observar en la figura 35.

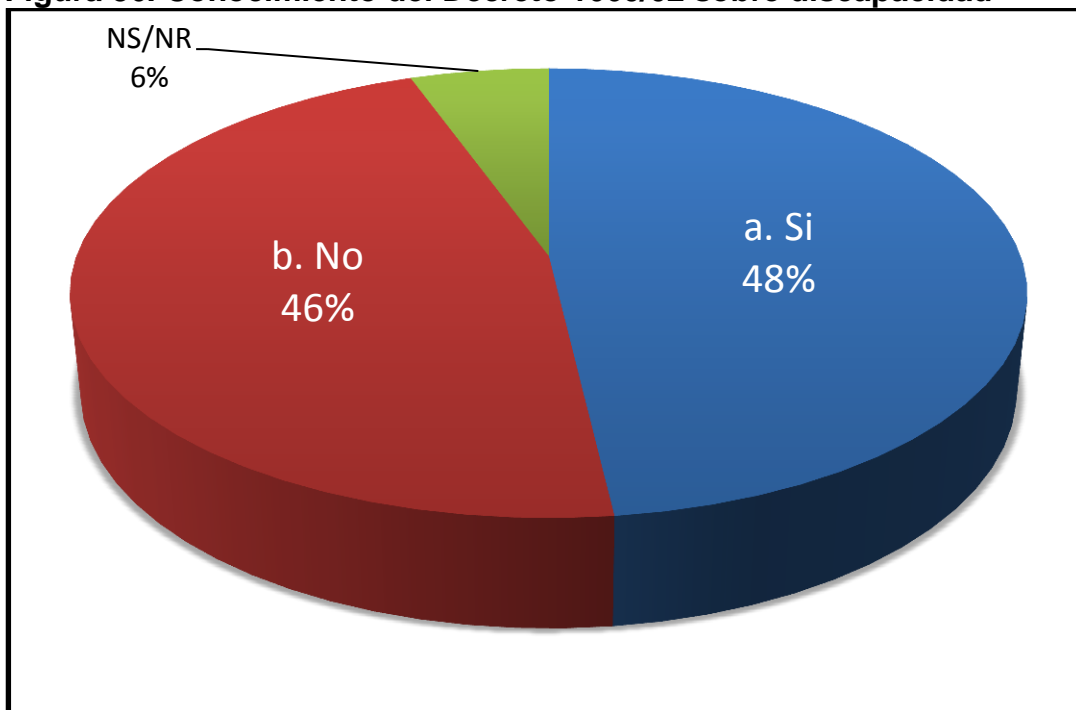
- **Conocimientos de los administradores en relación con ley de discapacidad**

**Cuadro 39. Conocimiento del Decreto 1660/02 sobre discapacidad**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	53	48,2	48,2
b. No	51	46,4	94,5
c. No sabe/no responde	6	5,5	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 36. Conocimiento del Decreto 1660/02 sobre discapacidad**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

Acerca de la ley de discapacidad, el 48% de la población encuestada conoce sobre el tema quienes la desconocen representan el 46% los resultados pueden observarse en la figura 36.

- **Pertenencia de los administradores a asociaciones o grupos colegiados de Propiedad Horizontal**

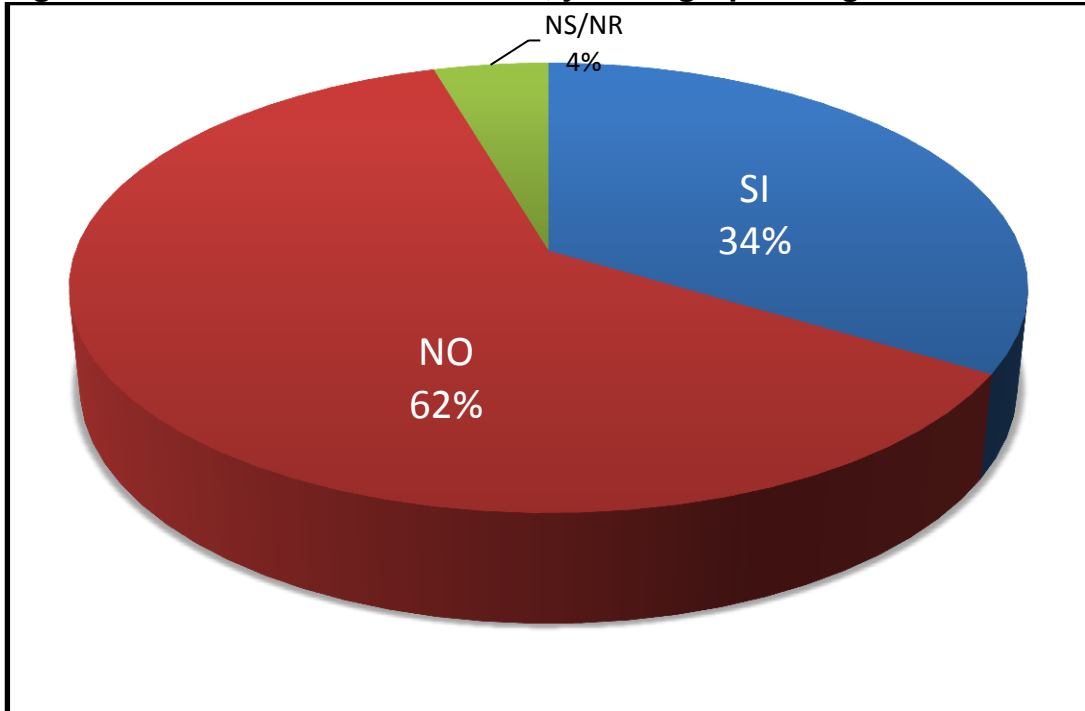
**Cuadro 40. Pertenencia a asociación, junta o grupo colegiado**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	37	33,6	33,6
b. No	68	61,8	95,5
c. No sabe/ no responde	5	4,5	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015



**Figura 37. Pertenencia a asociación, junta o grupo colegiado**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

De la población encuestada el 62% no pertenece a ninguna asociación o grupo colegiado, un 34% expresa que si pertenece, y un 4.5% no sabe/ no responde. Estos resultados pueden observarse en la figura 37.

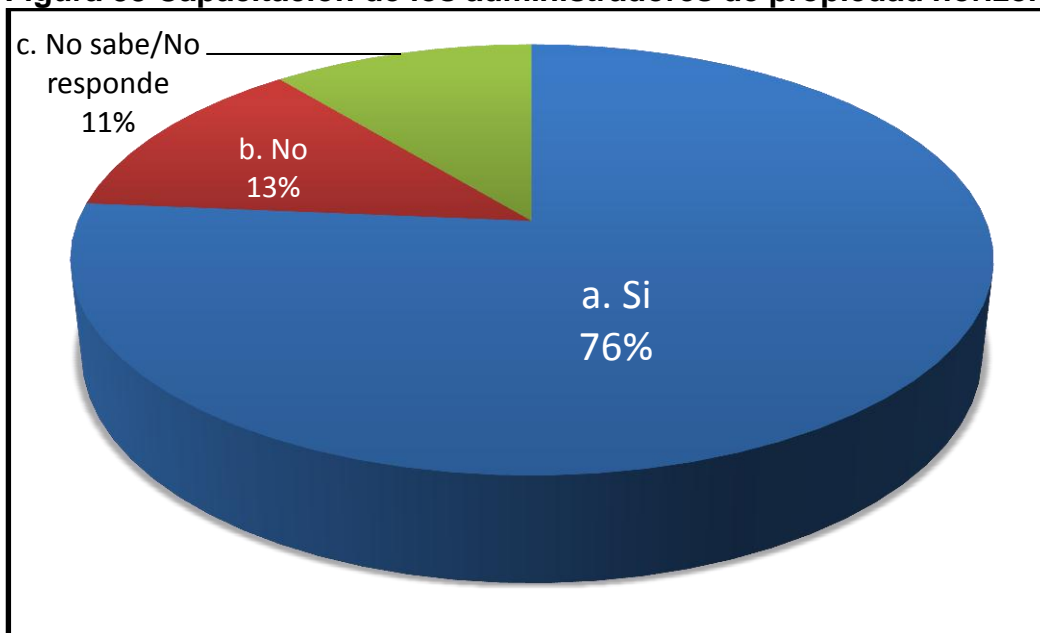
• **Actualizaciones que realizan los administradores de Propiedad Horizontal**

**Cuadro 41. Capacitación de los administradores de propiedad horizontal**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	84	76,4	76,4
b. No	14	12,7	89,1
c. No sabe/ no responde	12	10,9	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 38 Capacitación de los administradores de propiedad horizontal**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

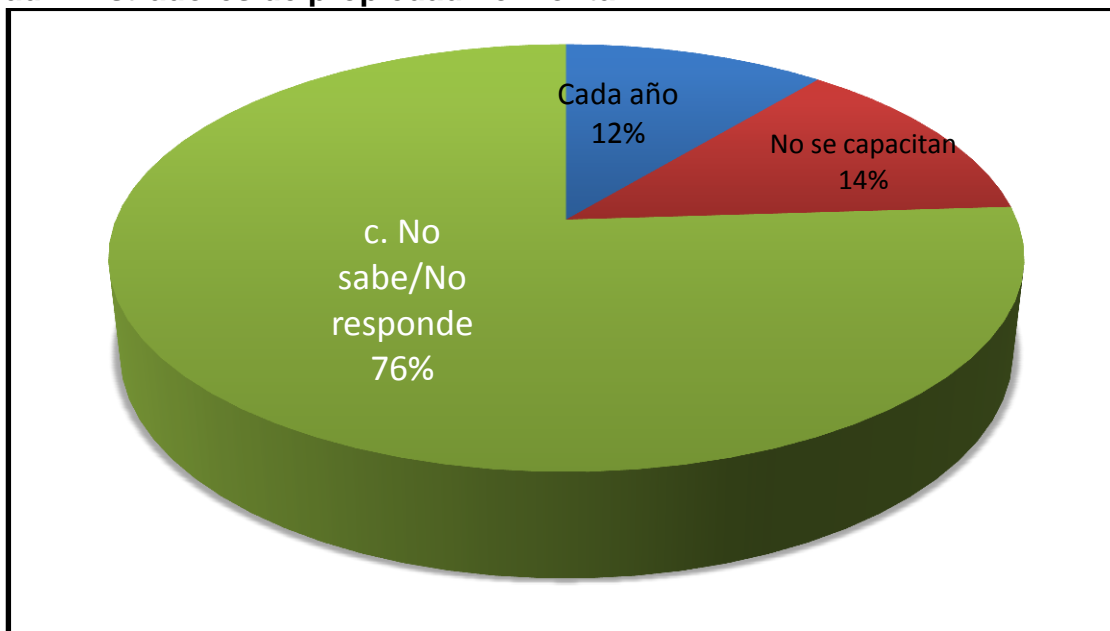
De acuerdo a los resultados de la encuesta, existe una actualización permanente de los administradores donde el 76,4% recibe capacitaciones en temas relacionados con su actividad laboral, realizada generalmente cada año, los resultados se presentan en las figuras 37 y 38.

**Cuadro 42.** Período de actualización de las capacitaciones de los administradores de propiedad horizontal

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Cada año	12	11,3	11,3
b. No se capacita	14	12,7	24
c. No sabe/ no responde	84	76	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 3. Período de actualización de las capacitaciones de los administradores de propiedad horizontal**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

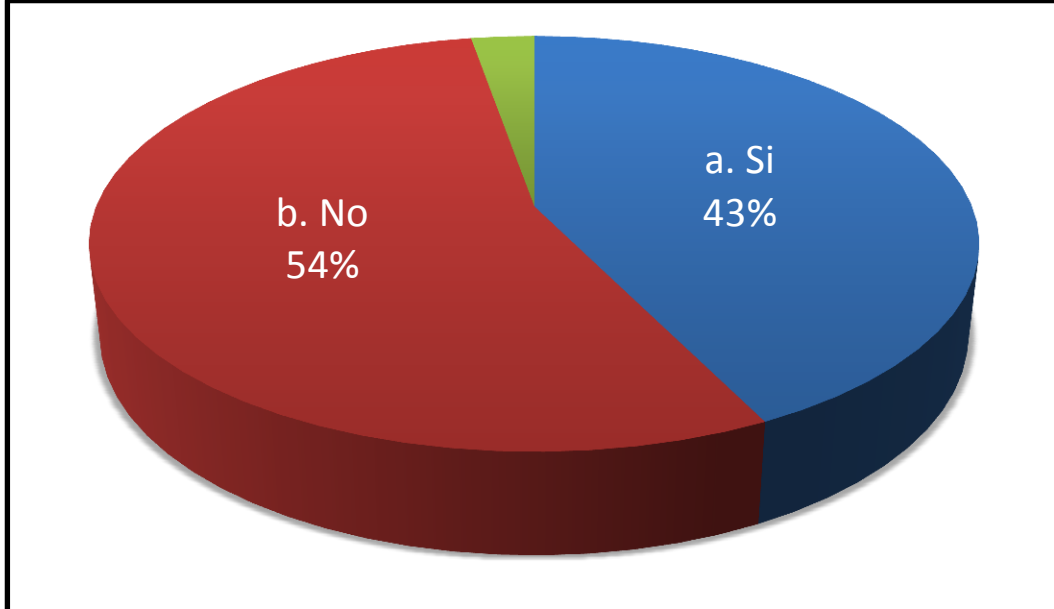
- **Administradores que han realizado Diplomado en Propiedad Horizontal**

**Cuadro 43. Realización de Diplomado en Propiedad Horizontal**

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. Si	47	42,7	42,7
b. No	60	54,5	97,3
c. No sabe/ no responde	3	2,7	100,0
Total	110	100	

Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

**Figura 40. Realización de Diplomado en Propiedad Horizontal**



Fuente: Encuesta realizada en el mes de Julio del año 2015

De la población encuestada, el 43% afirma que ha realizado algún diplomado sobre el tema de Propiedad Horizontal, esto puede observarse en la figura 40.

**6.1.2 Análisis de los resultados.** Se analizaron las tres categorías: Perfil profesional, gerencia de la propiedad horizontal y administración de la propiedad horizontal.

**6.1.2.1 Perfil profesional.** Se evaluaron los siguientes aspectos:

- **Formación Profesional:** La formación profesional del administrador de propiedad horizontal en un 50% es universitario, seguida de un 30.9% técnica y un 14.5% de estudios de pregrado, lo cual da un panorama de que los administradores de propiedad horizontal poseen buena capacitación.

- **Género:** Los administradores de conjuntos principalmente son de género femenino 66% mientras que el género masculino representa un 34%, indicando que preferiblemente son las mujeres las encargadas de realizar organizaciones colectivas.

- **Número de conjuntos que administra:** Los administradores principalmente tienen como responsabilidad dirigir un solo conjunto 40% un 32% administra hasta 2, con ello se puede esperar que la gestión tenga mejores resultados pues habrá más dedicación.
- **Conocimiento del tema:** El 71% tiene conocimiento acerca del sistema de gestión de propiedad horizontal.
- **Conocimiento sobre proceso administrativo:** Al igual que la gestión, sobre los procesos administrativos el 95% tiene conocimiento.
- **Elementos de la administración:** El 94,5% conoce los elementos de la administración. Lo anterior indica que los administradores se encuentran capacitados referente a estos aspectos fundamentales para desarrollar la actividad.
- **Procesos que más desarrolla en la Propiedad Horizontal:** Los administradores de propiedad horizontal desarrollan procesos de planeación, con el fin de poder tener una programación anticipada de todas y cada una de las actividades que desarrollaran en la propiedad horizontal, e presupuesto es preparado por la administración y sometido a aprobación a través de una Asamblea General.

Una vez aprobado el administrador deberá tener un control mensual, a través de ejecución presupuestal, para observar cómo se está llevando cabo el presupuesto aprobado, también a través de este control permite tomar acciones correctivas y en último caso si el presupuesto no es suficiente deberá llamar a asamblea extraordinaria para hacer ajuste al presupuesto. Las Asambleas ordinarias deben de realizarse dentro de los tres (03) meses siguientes a la terminación del período presupuestal, que por lo general va hasta diciembre 31 de cada año, también se preparan asambleas extraordinarias de acuerdo a las necesidades de cada bien sometido al régimen de propiedad horizontal.

Durante la gestión administrativa los procesos más desarrollados son la planeación 19,3%, control a presupuestos 18.4% y las asambleas 15.4%.

- **Procesos que diariamente realizan los administradores:** De acuerdo a las actividades desarrolladas por los administradores de propiedad horizontal, ilustradas en la figura 8, se encuentra que un 45.5% de los encuestados desarrollan todas las actividades, es decir Planeación, control de presupuestos, asambleas, organización, publicación de actas, contabilidad y control de zonas comunes, un 11.8% solo se centras en publicaciones y un 24.5% no sabe no responde.

Este porcentaje del 24.5% de los encuestados es preocupante dado que si se está desarrollando en forma adecuada e idónea el proceso de administración e propiedad horizontal se debe realizar diariamente todos los procesos.

- **Principios en la propiedad horizontal:** Los principios que más aplican son los bienes comunes 15,5%, propiedad 11,9% y dominio 11,9%; los conocimientos que debe tener un administrador según la encuesta debe estar soportado principalmente en convivencia 17,6% y contabilidad 17,8%.

**6.1.2.2 Gerencia de la propiedad horizontal.** Cuando se habla de gerencia, se hace referencia a la persona o grupo de personas encargadas de dirigir, controlar, gestionar, administrar una organización, en este caso la Propiedad Horizontal.

Con base en la encuesta realizada en julio de 2015 a administradores de propiedad Horizontal, se encuentra que la gerencia de la propiedad horizontal se enmarca en los siguientes puntos.

- **Profesión más adecuada para administrar**

De las profesiones adecuadas para ser administrador de propiedad horizontal fundamentalmente es el de ser administrador 52,6% o contador 34,7%, refiriéndose a las ciencias administrativas

- **Características de un administrador de propiedad horizontal**

Los dos elementos principales para ser administrador es tener el conocimiento e idoneidad 26,4% para ambos casos.

- **Años de experiencia**

Los administradores encuestados expresan que para desarrollar correctamente la administración de la propiedad horizontal, se debe tener en cuenta la experiencia el 71% considera que el tiempo de experiencia que se debe tener para ser administrador es de 0 a 3 años, el 22,7% de 4 a 7 años.

- **Comportamiento que debe tener un administrador de propiedad horizontal**

Para los encuestados el comportamiento del administrador debe estar compuesto de todos los valores, toda vez que dieron similar importancia a estos como se expresa en la tabla No ético y honrado 15,9%, condición moral 15,2%, buenas relaciones 15,3%, justo 14,4%

- **Elementos que se utilizan en el proceso administrativo**

Los administradores de la propiedad horizontal encuestados en mayoría un 45.9% expresan que utilizan todos los elementos en la propiedad horizontal, elementos que corresponden a: Control de ingresos, libro de copropietarios, contabilidad, inscripción de libros, reglamento de propiedad horizontal, reglamento de piscina, seguridad, servicio de aseo, póliza de seguros de zonas comunes, control de mascotas y control de residuos. Esto lo se observa en la figura 14 relacionadas con los elementos que se utilizan en la propiedad horizontal.

- **Años de experiencia de los administradores de propiedad horizontal**

Con base en los resultados presentados en la figura 15 se puede observar que el 30.9% de los administradores tienen una experiencia de 6 a 10 años, un 23.6% de 1 a 5 años, y un 19.1% de 11 a 15 años, lo cual quiere decir que los administradores si tienen experiencia comprobada para desempeñarse como administradores de la propiedad horizontal.

- **Conocimiento de la ley 675**

De acuerdo a la encuesta realizada y a las repuestas expresadas según la figura No.16 se encuentra que el 93.6% de los administradores tiene conocimiento sobre la Ley 675 de 2001 y un 6.3% no posee conocimiento. Tratándose de la última Ley en materia de propiedad horizontal considero que todos los administradores dedicados a la administración de la propiedad horizontal deben de conocer lo relacionado a la Ley 675, dado que es una ley que da el marco y campo de acción a la administración de la propiedad horizontal.

- **Conocimiento de leyes anteriores a la ley 675**

De acuerdo a la tabla No. 17 y a la figura No. 17 el 53,6% de los administradores conoce las leyes anteriores a la 675, el 37,3 no las conoce.

- **Conocimiento de leyes sobre propiedad horizontal**

El 31,8% está más relacionado con la ley 182, mientras que el 7,3% conoce la ley 675 como se observa en la tabla No.18.

- **Concepto de idoneidad para los administradores**

El concepto de idoneidad para los administradores tiene relación con la capacidad para administrar 36,4%, para un 29% es conocimiento del trabajo y un 25,5% lo relaciona con las condiciones necesarias que se deben tener para desarrollar una actividad.

- **Conocimiento de los administradores en relación al código de comercio**

Según tabla No. 20 y figura No. 20, el 59.1% de los administradores posee conocimiento sobre la relación del Código de Comercio y su relación con la Propiedad Horizontal y un 39.1% no lo conoce.

**6.1.2.3 Administración de la propiedad horizontal.** La administración de un edificio o conjunto corresponde a un administrador elegido en debida forma, bien sea por la Asamblea General o por el Consejo de administración.

- **Conocimiento de los administradores en relación a las leyes ambientales**

En relación con las leyes ambientales, según la tabla No. 21 y figura No. 21 se encuentra que el 54.5% posee conocimiento de éstas y un 39.1% no conoce, adicional a esto un 6.4% de los encuestados no sabe/ no responde. En estas dos variables relacionadas con conocimiento sobre el código de comercio y leyes ambientales solo 59,1% y un 54.5% respectivamente de los administradores lo conocen, es decir que es preocupante que el restante 48.9% y 45.5% respectivamente desconozcan un tema tan importante en la administración de la propiedad horizontal.



- **Conocimiento de la ley 746 acción comunal**

Otro aspecto importante a considerar en la administración de la propiedad horizontal es el conocimiento que se debe tener en relación con la ley 746 de 2003, Ley de Acción comunal. De acuerdo a los resultados solo el 30.9% de los administradores la conocen y un porcentaje considerable del 62.7% la desconocen.

- **Conocimiento sobre el código nacional de policía**

El conocimiento que poseen los administradores en relación con el Código de policía se distribuye así el 56.4% de los encuestados responden que sí lo conocen y el 40% representativo expresa que no lo conoce.

- **Conocimiento del código de tránsito**

Según los resultados de la encuesta tal como se puede observar en la Tabla No. 24 y Figura No. 24 sólo el 40.9% de los encuestados tienen conocimiento sobre el código de tránsito.

- **Conocimiento de la ley de mascotas**

Un 64.5% tiene conociendo sobre las leyes de Mascotas, establecidas en la Ley 84/89 y Ley 74/02. Considero que, en relación con la ley de mascotas se debe tener conocimiento amplio sobre la técnica de las mascotas en el conjunto o edificio, sobre las razas de animales peligrosos, sobre el control que debe tener cada copropietario poseedor de mascotas etc. Uno de los mayores conflictos de convivencia que se presentan en la propiedad horizontal es la tenencia de mascotas.

- **Conocimiento de la ley 640/01 solución de conflictos**

A la pregunta realizada en la encuesta sobre los métodos alternos de solución de conflictos, el 51 % de los administradores no la conocen y un 43% la conocen. Tratándose de administración de propiedad horizontal donde existen unos deberes y derechos de los copropietarios y en el cual la base es la convivencia pacífica entre los residentes, los administradores deben de poseer suficientes conocimientos de solución de conflictos dado a que a diario se presentan situaciones que se deben resolver.

- **Conocimiento de la ley 142/94 servicios públicos**

En la figura No. 28 y tabla No. 28 se puede observar que un 52.7% de los administradores conocen la ley 142/94 relacionada con servicios públicos y un 42.7% no la conocen.

Es importante saber que las zonas comunes no cancelan contribución por los servicios que se originen en la propiedad horizontal, como son acueducto, alcantarillado y energía, sin embargo las empresas municipales de Cali, Emcali a pesar de tener conocimiento de esto aplican los valores de la contribución y corresponde a los administradores tener conocimiento de que no es procedente cobrarles a las zonas comunes dicha contribución, por tanto debe de elevar una petición a las empresas municipales con el fin de que retiren del valor de la factura estos componentes.

- **Conocimiento sobre la constitución nacional**

Los administradores encuestados y los resultados obtenidos con base en la figura No.29 Y la Tabla No.29 Expresan que el 70% tienen conocimiento de la Constitución Nacional y un 25.5% no poseen conocimiento de esta.

- **Conocimiento de normas y decretos sobre vigilancia privada**

A la pregunta realizada sobre si poseen los administradores conocimiento en cuanto a las normas y decretos existentes para la vigilancia privada, el 70% expresa conocer las normas y decretos y el 25% expresa que no. Este porcentaje que expresa que no aunque no es mayoritario, es preocupante dado a que en un 95% de los conjuntos y edificios la contratación del servicio de vigilancia se realiza con terceros, empresas que prestan este servicios y que deben de están avaladas por la Superintendencia de vigilancia y seguridad privada.

- **Conocimiento sobre ley de ordenamiento territorial**

En relación con los conocimientos que tienen los administradores referente a la ley 388/97 Ley de ordenamiento territorial, se encuentra que según figura No.31 Y tabla No.31 El 56.4% de los encuestados responde que no tiene conocimiento y solo un 38.2% responde que sí.

- **Conocimiento de los decretos relacionados con espacio publico**

Con referencia al espacio público el 50% no tiene conocimiento sobre la reglamentación de este, mientras que el 45% si conoce los decretos

- **Conocimiento de las leyes de establecimientos de comercio**

A la pregunta si tienen conocimiento sobre la ley 232/95 de establecimiento de comercio el 56.4% responde que no tiene conocimiento y el 37.3% responde que sí.

- **Conocimiento de la ley de discapacitados**

Otra de las preguntas incluidas en la encuesta hace relación a si los administradores tienen conocimiento al decreto 1660/02 referente a los Discapacitados, se encuentra que solo el 48.2% tienen conocimiento del decreto y un alto porcentaje el 46.4% no poseen conocimiento del tema.

Las constructoras al momento de realizar un diseño de edificio o conjunto deben de prever espacios, rampas y acceso para personas discapacitadas

- **Pertenencia de los administradores a grupos colegiados**

El 62% no pertenece al grupo colegiado solo el 33% pertenece a un grupo

- **Actualizaciones que realizan los administradores**

El 76% de los administradores se actualizan constantemente en temas relacionados con la actividad laboral el 13% no.

- **Administradores que han realizado diplomado en propiedad horizontal**

Solo el 43% de los administradores tienen diplomado el 55% no tiene este estudio.

**6.1.3 Elementos de la propiedad horizontal.** De acuerdo con la Ley 675 de agosto de 2001, se requieren los siguientes elementos:

**6.1.3.1 Documentos Legales.** Estos son los documentos legales

- **Escritura o Reglamento:** La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo los siguientes ítems

1. El nombre e identificación del propietario.

- 2.** El nombre distintivo del edificio o conjunto.
- 3.** La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.
- 4.** La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.
- 5.** La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.
- 6.** Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.
- 7.** La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.
- 8.** Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto. Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

En los municipios o distritos donde e existan planos prediales georeferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.

El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.

• **Certificado de existencia y representación legal de la Personería Jurídica:** La personería Jurídica del Edificio o conjunto se obtiene a través de las Alcaldías de cada municipio en la oficina de Secretaria de Gobierno Convivencia y Ciudadanía, para la obtención el conjunto o edificio deberá presentar los siguientes documentos:

- Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Certificado de existencia y representación legal
- Acta de nombramiento del administrador
- Fotocopia de la cedula del representante legal
- Fotocopia de la Cedula del representante de la Constructora o Urbanizadora
- Carta de aceptación del cargo de administrador.

Las Secretarías de gobierno entregan la personería jurídica entre ocho (08) y quince (15) días dependiendo del volumen de solicitudes.

❖ **Obtención de Rut:** Una vez obtenida la personería jurídica, el administrador como representante legal de la copropiedad deberá obtener el RUT del edificio o conjunto. Esta actividad la realiza ante la DIAN, la cual sigue los siguientes requisitos con base en la normatividad actual solicita los siguientes documentos:

- Fotocopia de la personería jurídica.
- Fotocopia de la cedula del representante legal ampliada al 150%
- Acta de nombramiento del representante legal

Con estos documentos la DIAN expide el Pre Rut, documento que es indispensable para que el administrador apertura una cuenta corriente o de ahorro a nombre del edificio o conjunto. Una vez apertura da la cuenta, la entidad financiera expide una certificación, la cual sirve para volver a la DIAN, entregar además de los anteriores documentos, esta certificación, y así la DIAN expide el RUT definitivo.

**6.1.3.2 Gerencia de la Propiedad Horizontal.** La dirección y administración de la persona jurídica del edificio o conjunto, corresponde a la Asamblea General de propietarios, al consejo de administración y al administrador del edificio o conjunto.

• **Asamblea General:** La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley. Generalmente la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o

delegados, reunidos con el quorum y las condiciones previstas en la ley y en el presente reglamento en el reglamento de propiedad horizontal. La Asamblea es el órgano supremo de la administración, a través de el se manifiesta la voluntad de los copropietarios y en ella radica la facultad rectora de este régimen jurídico. Todos los propietarios de bienes privados que integran el conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella sin restricción alguna.

- **Consejo de Administración:** Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

- **Administrador del edificio o conjunto:** La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el periodo que prevea en el reglamento de copropiedad.

- **Funciones del administrador:** El administrador de la propiedad horizontal, tendrá las siguientes facultades en razón de su cargo:

- Ejecución
- Conservación
- Representación
- Recaudo

- **Administrador provisional.** Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante lo indicado en este artículo,

una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

**6.1.3.3 Sostenimiento de la Propiedad Horizontal.** Para el sostenimiento de la propiedad horizontal, se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- **Aseo y Jardinería:** El servicio consistirá en desarrollar un servicio de mantenimiento diario en las instalaciones del edificio o conjunto, servicio prestado con un plan de trabajo diario, semanal y mensual, con personal calificado, productos, maquinaria, implementos e insumos adecuados para cada ocasión y superficie. Por lo general las empresas contratadas para tal fin suministran el servicio de jardinería, los cuales se encargan del mantenimiento y conservación de plantas, jardines, césped etc.

Cuando se contrata con una compañía de aseo se debe comprobar con la solicitud de que esta compañía presente en forma mensual los pagos a seguridad social, aportes y demás consagrado en la Ley de cada uno de los trabajadores que están prestando el servicio del edificio o conjunto.

- **Mantenimiento de zonas húmedas:** Corresponde al aseo o mantenimiento a las piscinas, y estructuras similares. Las estructuras similares son obras de ingeniería o arquitectura análogas a la piscina, cuyo objeto es el uso recreativo. Abarcan una serie de instalaciones cuya referencia es jacuzzi, bañera, tina de hidromasaje, o spa entre otras.

- **Mantenimiento de equipos Eléctricos y Electrónicos:** Corresponde al administrador del edificio o conjunto suscribir los diferentes contratos de mantenimiento con el fin de preservar los equipos .que posee la copropiedad.

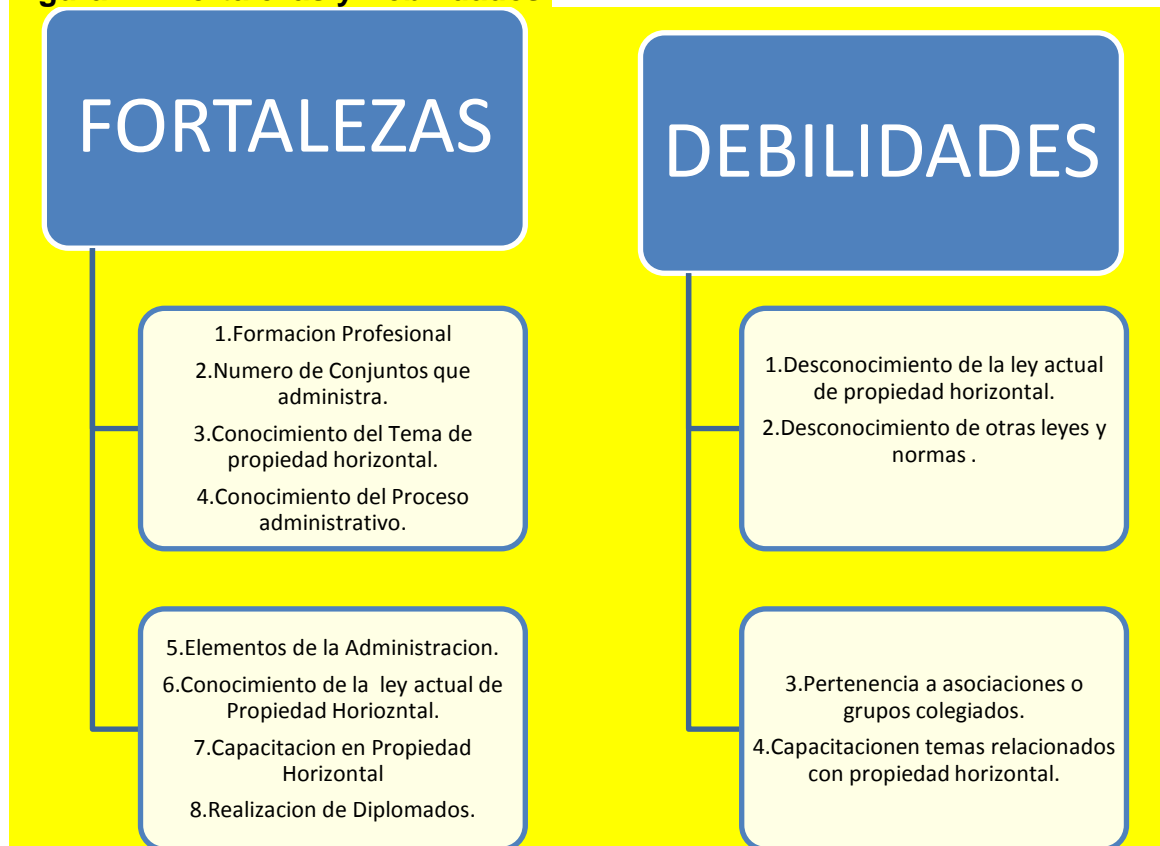
- **Mantenimiento de Muebles y Enseres y Equipos de oficina:** Para todos y cada uno de los mantenimientos se debe abrir una bitácora en forma individual que de cuanta de los mantenimientos realizados a cada uno de los equipos, la

fecha en que se realizó y las observaciones que se hicieron. Cada uno de los mantenimientos descritos se debe soportar con la firma de un contrato entre el edificio o conjunto y los diferentes proveedores de los servicios de mantenimiento.

## 6.2 FORTALEZAS Y DEBILIDADES DE LOS ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Al hablar de Fortalezas y debilidades hacemos referencia a realizar un análisis interno que puede de ser una organización o de una persona. Las fortalezas se conciben como todo los conocimientos que poseemos en la administración de la propiedad horizontal y las debilidades la falta o ausencia de conocimiento en algunas áreas de la administración de la propiedad horizontal.

**Figura 41. Fortalezas y Debilidades.**



Fuente: Góngora, Francisco, 2016.



**6.2.1 Fortalezas.** A continuación se presentan las fortalezas encontradas con base en la encuesta realizada.

- **Formación profesional:** Un alto grado de los profesionales, el 96% de los encuestados que se dedican a la labor de la administración de la propiedad horizontal, han realizado estudios: Universitarios el 50%, técnicos 31% y posgrados 15%.
- **Numero de conjuntos que administra:** Se encontró que en promedio los administradores de propiedad horizontal administran dos conjuntos, esto es un buen indicador dado a que no se saturan con muchos conjuntos y la labora administrativa la pueden desarrollar en forma satisfactoria.
- **Conocimiento del Tema.** El resultado de la encuesta expresa que el 71% de los administradores de propiedad horizontal, poseen conocimiento del sistema de gestión de propiedad horizontal.
- **Conocimiento del proceso administrativo:** Un 96% de las personas que se dedican a la administración de la propiedad horizontal conocen sobre el proceso administrativo que se lleva en este tipo de organizaciones.
- **Elementos de la administración.** Un 96% de los administradores de propiedad horizontal poseen conocimientos sobre los elementos de la administración.
- **Conocimiento de ley actual de propiedad horizontal:** el 94% de los administradores de propiedad horizontal poseen conocimiento de la ley actual sobre propiedad horizontal, ley 675 de agosto de 2001.
- **Capacitación de los administradores en propiedad horizontal.** Según los resultados de la encuesta el 76% de los administradores realiza capacitación sobre temas relacionados con la propiedad horizontal.
- **Realización de diplomado en propiedad horizontal.** Un 54% de los administradores encuestados ha realizado el diplomado en propiedad horizontal.

**6.2.2 Debilidades.** Estas son las debilidades encontradas.

- **Desconocimiento de ley actual:** Un 6% de los administradores de propiedad horizontal, desconocen la ley 675 sobre propiedad horizontal, siendo esta situación delicada, dado que si se dedican a la administración de la propiedad horizontal, es necesario tener conocimiento de las leyes que rigen esta actividad.
- **Desconocimiento de leyes y códigos.** Un porcentaje considerable de administradores de propiedad horizontal, el 39% de los encuestados no posee conocimiento de código de comercio, un 39% no conoce lo relacionado a leyes ambientales, un 63% no tiene conocimiento a ley de acción comunal., un 40% no posee conocimiento al código Nacional de policía, un 55% no posee conocimiento al código de tránsito, un 32% no tiene conocimiento sobre las leyes de tenencia de mascotas, un 50% desconoce las leyes de arrendamiento, un 51% desconoce la ley sobre métodos de solución de conflictos, un 43% desconoce la ley de servicios públicos y un 25% desconoce la constitución nacional.
- **Pertenencia a asociaciones o grupos colegiados.** El 46% de los encuestados no pertenece a asociaciones o grupos colegiados de propiedad horizontal.
- **Capacitación de los administradores en temas sobre propiedad horizontal:** Un 24% de los administradores no se capacita en temas relacionados con la propiedad horizontal, siendo esto una casusa grave, dado a que si no se capacitan como pueden hacer que los conjuntos bajo su cargo realicen buenos procesos administrativos.
- **Periodo de capacitaciones:** solo un 11% de los encuestados se capacita cada año, pero resulta preocupante que un 89% entre los que no se capacitan que es el 13% y los que no saben que representa el 76%.

### **6.3 PERFIL DEL ADMINISTRADOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El perfil son todas y cada una de las cualidades que posee una persona que la hacen merecedora de ciertas características para desempeñarse en una labor.

El perfil del administrador de Propiedad horizontal se concibe como aquel profesional capacitado en diferentes áreas que permita aplicar sus conocimientos en para el bien de la copropiedad que administra.

Teniendo en cuanto que el administrador de la Propiedad Horizontal, es la persona que administra bienes que le son encomendados y los cuales pertenecen a uno o más personas, en este caso de propiedad horizontal a uno o ,más copropietarios, el administrador debe ser una persona capacitada para realizar tal labor, poseer conocimiento acerca de la materia, ser una persona integral , tener una sólida formación en los diferentes temas que abarca la propiedad horizontal, como es administrativo, legal, convivencia, entre otros.

Por ser el representante legal elegido en debida forma y con personería jurídica que acredita dicho nombramiento el administrador de propiedad horizontal, se encargara de las funciones de preparación de presupuesto, ejecución, analizar lo presupuestado vs lo ejecutado, propender por la conservación del edificio, llevar a cabo la representación ante terceros y hacer el recaudo de las cuotas de administración.

A continuación se desarrollaran los siguientes elementos:

- Profesión más adecuada
- Conocimiento del proceso administrativo.
- Características
- Experiencia
- Comportamiento
- Conocimiento de la Ley de Propiedad Horizontal.
- Conocimiento de normas sobre propiedad horizontal.
- Inteligencia emocional para el manejo de conflictos.

**Figura 42. Perfil del administrador de propiedad horizontal**



Fuente: Góngora, Francisco, 2016.

**Profesión más adecuada:** Al hablar de profesión más adecuada hacemos referencia a aquella profesión que por sus lineamientos y procesos propios brinden más elementos a la labor del administrador.

**Conocimiento del proceso administrativo:** Proceso administrativo que está dado por conocimiento de planeación, organización, dirección, control y evaluación. Se constituye en un pilar fundamental para que el administrador de propiedad horizontal desarrolle correctamente la labor. Este proceso le permite tener una retroalimentación.

**Experiencia:** Esta está dada por los años de conocimientos y aplicación que debe tener el profesional que se dedica a la labor de administración de propiedad horizontal.

**Características:** Hace referencia a las cualidades que debe poseer el administrador de la Propiedad horizontal, que lo diferencien de los demás.

**Comportamiento:** Se centra en la manera como deberá comportarse el administrador de la propiedad horizontal en el edificio o conjunto a el **encomendado**.

**Conocimiento de la Ley 675 de Propiedad Horizontal:** Conocimiento de la ley que regula la forma especial de dominio como lo expresa el artículo 1 Objeto de la ley y en la cual concurren derechos de propiedad exclusiva sobre los bienes privados y derecho de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes.

El conocimiento de esta ley es de vital importancia porque fija el curso de la administración de la propiedad horizontal.

**Conocimiento de otras Leyes y normas en Propiedad Horizontal:** Hace referencia al conocimiento de otras leyes que le serán de ayuda a la hora de administrar la propiedad horizontal como son : Ley 1581 de octubre 17 de 2012 sobre Protección de datos de personales, Ley 1523 de abril de 2012 sobre Gestión de Riesgos de Desastres, Ley 746 de julio 19 de 2002 sobre regulación y registros de perros potencialmente peligrosos, Ley 1209 de 2008 sobre Seguridad en piscinas, Ley 1708 de enero 20 de 2014 sobre la expedición del Código de extinción de dominio, Ley 142 de 1994 sobre el régimen de los servicios públicos, Ley 769 de agosto de 2002, sobre el código nacional de tránsito y el decreto 356 de febrero 11 de 1994 estatuto de vigilancia y seguridad privada.

**Inteligencia emocional en el manejo de conflictos.** Según Mayer y Salovey (1997), “La inteligencia emocional incluye la habilidad para percibir con precisión, valorar y expresar emoción; la habilidad de acceder y/o generar sentimientos cuando facilitan pensamientos; la habilidad de comprender la emoción y el conocimiento emocional; y la habilidad para regular las emociones para promover crecimiento emocional e intelectual”

Resultados de la encuesta:

De acuerdo a datos de la encuesta realizada se encuentra que según la figura No. 11 con base en los administradores encuestados, el 52.6% expresan que para administrar la propiedad horizontal se debe de tener la profesión de administrador, seguido un 34.7% la profesión de Contador.

Sin embargo en la actualidad existen otras profesiones que hacen partes de esta labor de la administración dado que encontramos un sinnúmero de profesionales de otras áreas (ingenieros, psicólogos, amas de casas), e inclusive no profesionales que se dedican a la labor de administrar.

Expresan los encuestados que la profesión de administrador le da conocimientos suficientes para desempeñarse en la labor de administrar propiedad horizontal.

El administrador de propiedad horizontal, debe tener conocimiento del Proceso administrativo, siendo este el pilar fundamental para que el desarrolle su labor en forma óptima.

Según la encuesta realizada según la tabla No. 5 y Figura No. 5 el 95.5% de los administradores posee un conocimiento del proceso administrativo, lo cual da parte de tranquilidad, pero también preocupa que el 4.5% de los encuestados no lo conozcan, dado a que se considera que si se elige la actividad de administrar, se debe tener el conocimiento del proceso administrativo.

Se debe de tener claridad que una situación particular es tener conocimiento del proceso administrativo como lo muestra los resultados de la encuesta, en lo cual nos encontramos que un 95.5% de los encuestados lo poseen, otra situación distinta es si estos conocimientos están siendo puesto en uso para la labor administrativa de la propiedad horizontal.

Se presentan situaciones que en la propiedad horizontal los administradores preparan una planeación, pero en ocasiones no la cumplen.

Un aspecto importante es la característica de un administrador de propiedad horizontal, según la encuesta realizada el 26.4% de los encuestados expresan que el administrador para realizar esta función en la propiedad horizontal debe de tener o poseer conocimientos, un 26.4% igual expresa que se debe tener idoneidad para realizar esta labor y un 19.1% expresa que se debe tener competencias para el trabajo.

Consideran los administradores que para hacer una excelente labor en la administración de la propiedad horizontal se debe tener experiencia, con base en la figura No.12, tabla No. 12, se encuentra que el 70.9% de los encuestados expresan que se debe tener experiencia entre 0 y 3 años, un 22.7% expresan que la experiencia debe ser entre 4 y 7 años.

La labor de un administrador está dada en controlar, analizar, manejar, ejecutar, comunicar, planificar, liderar, motivar y tomar decisiones. La labor de administrar está estrechamente relacionada con el comportamiento que deben de poseer los administradores, estos comportamientos son: Ético, justos, equilibrado, conducta o condición moral, honradez, buenas relaciones. Por tanto el administrador de la propiedad horizontal debe tener un comportamiento adecuado. Según la tabla No.13 y la figura No.13, se observa que de los administradores encuestados el 15.9% consideran que el administrador debe ser ético, igualmente con la misma ponderación 15.9% que debe ser honrado, un 15.3% que debe tener buenas relaciones, un 15.2% que debe tener una condición moral, un 15% consideran que debe ser equilibrado, un 14.4% que debe ser justo.

Una característica importante que se debe tener en cuenta en el perfil es la del conocimiento de las leyes, especialmente la Ley de propiedad horizontal, ley 675 de agosto de 2001, dado a que en esta se circunscribe todos los bienes y derechos que debe tener el administrador de la propiedad horizontal, además de dar un derrotero de normas a seguir en el manejo de la propiedad horizontal.

## 6.4 PROPUESTA DE UN SISTEMA DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA PRODUCCIÓN HORIZONTAL Y UN PERFIL PARA EL ADMINISTRADOR DE LA PROPIEDAD

Figura 43. Sistema de Gestión en la Propiedad Horizontal.



Fuente: Góngora, Francisco, 2016

Como expresamos anteriormente un sistema de gestión se aplica a la identificación de un sistema común de elementos organizacionales, y requiere un direccionamiento que ayude que el sistema se encause para que se cumplan los objetivos propuestos.

El sistema de Gestión para la administración de la propiedad horizontal que proponemos servirá como un documento guía que permitirá que el administrador de la propiedad horizontal cubra las necesidades que este sistema requiere, y que emplee el proceso administrativo.

Con lo anterior se conseguirá que el profesional que se dedica a la labor de administración de la propiedad horizontal mejore sus prácticas de trabajo, maximice recursos y resultados de la propiedad, logre los objetivos planteados, agregue valor a sus servicios, satisfaga las necesidades de los copropietarios y atienda en forma correcta las zonas comunes que le son encomendadas.



El sistema de gestión para la administración de la propiedad horizontal en el municipio de Santiago de Cali que se propone se presenta en el siguiente diagrama.

**Figura 44. Sistema de Gestión Cumplimiento de Normas.**



Fuente: Góngora, Francisco, 2016

**6.4.1 Cumplimiento de normas.** Se deben cumplir las siguientes normas.

**6.4.1.1 Constitución de la propiedad horizontal.** “Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley”.

Ante dicha oficina de registro de instrumentos públicos, debe presentarse la escritura o reglamento de propiedad horizontal.

Según la gráfica se presenta la secuencia de constitución de la propiedad horizontal, la cual estará dada por.

- Escritura
- Inscripción
- Licencia
- Los planos
- Certificado

**Figura 4. Proceso para la constitución de la propiedad horizontal**



Fuente: Góngora, Francisco, 2016

Según el Capítulo II de la Ley 675 de agosto de 2001 expresa lo siguiente en relación con la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal.

• **Contenido de la escritura. Artículo 5º: ley 675 de agosto de 2001:** La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.
4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación municipal o distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.
5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.
6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.
7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.
8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

Parágrafo 1º. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

Parágrafo 2º. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, éstos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

Parágrafo 3º. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender por su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.

Parágrafo 4º. El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.

○ **Documentación anexa. Artículo 6º:** Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

Parágrafo. Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el notario público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.

○ **Conjuntos integrados por etapas. Artículo 7º:** Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo. Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Parágrafo. En todo caso, la autoridad urbanística sólo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando éstas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

Una vez se tiene el reglamento de Propiedad horizontal, este acompañado del acta de nombramiento del administrador, fotocopia de la cedula del administrador ampliada al 150%, certificado de existencia y representación legal de la constructora o de la entidad urbanizadora, se envía con carta remisoria a la Secretaria de Gobierno Convivencia y ciudadanía, localizada en el CAM piso 5, para que esta entidad se encargue de expedir la personería jurídica.

Cuando se trata de nombramiento inicial, la propietaria inicial que en este caso es la Constructora, realiza el acta de nombramiento del administrador provisional. Este administrador provisional se desempeñará en la copropiedad por el tiempo que sea necesario hasta que se cumpla el 51% de los coeficientes de copropiedad entregados y enajenados a los propietarios.

Con la personería jurídica actualizada (hasta un mes), el administrador o su apoderado envían los siguientes documentos antes la DIAN, con el fin de obtener el RUT del Conjunto o edificio, Estos documentos son los siguientes:

- Personaría jurídica actualizada
- Fotocopia de la cedula de ciudadanía del Representante Legal
- Original y fotocopia de una factura de servicios públicos.

La DIAN recibe estos documentos y expide el Pre Rut, documento que se hace necesario para que el representante legal apertura una cuenta de ahorro o corriente ante una entidad financiera, en donde se depositaran los ingresos por concepto de cuotas de administración.

Una vez apertura da la cuenta de ahorro o corriente, la entidad financiera expide una certificación con el número de la cuenta y esta es llevada a la DIAN, con el fin de obtener el RUT definitivo. Con los documentos anteriores el Edificio o conjunto tiene vida jurídica y debe responder por las diferentes obligaciones en materia tributaria.

**6.4.1.2 Coeficiente de copropiedad.** Según el Artículo 25 de la ley 675 de 2001. Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularan de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

- La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
- El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
- El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando estas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

**6.4.1.3 Régimen de propiedad horizontal.** Según la ley 675 de agosto de 2001, en su artículo 3 define que el régimen de propiedad horizontal es un sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. Además esta ley presenta las definiciones

en relación con Propiedad Horizontal en su artículo 3º, para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

- **Régimen de propiedad horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.
- **Reglamento de propiedad horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.
- **Edificio:** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.
- **Conjunto:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.
- **Edificio o conjunto de uso residencial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.
- **Edificio o conjunto de uso comercial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.
- **Edificio o conjunto de uso mixto:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

- **Bienes privados o de dominio particular:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

- **Bienes comunes:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

- **Bienes comunes esenciales:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

- **Expensas comunes necesarias:** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.



- **Coeficientes de copropiedad:** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

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

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

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

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

**6.4.1.4 Documentos Legales.** Los documentos legales que se involucran en el sistema de gestión de la propiedad horizontal en el municipio de Santiago de Cali son los siguientes:

- **Reglamento de Propiedad horizontal:** Documento en el cual se encuentra la escritura de constitución, los coeficientes de participación, la estructura orgánica, las funciones de cada una de las partes de esta estructura.

- **Manual de Convivencia:** Documento que será aprobado por la Asamblea ordinaria o extraordinaria de copropietarios y será de estricto cumplimiento a todos los copropietarios y residentes dentro del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

- **Acta de Nombramiento:** Documento que hace constar el nombramiento del administrador, al cual al tratarse de la administración provisional la profiere la Constructora como propietaria inicial y al ser entregado el conjunto o edificio en poder de los copropietarios la profiere el Consejo de administración a través de un acta de consejo de administración.

- **Certificado de Existencia y Representación legal:** Documento que demuestra la representación legal del administrador, el cual es expedido por la Secretaria de Gobierno Connivencia y Secretaria en el Municipio de Santiago de Cali.

- **Rut:** Documento que lo expide la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales- DIAN-, con el fin de que la copropiedad cumpla con las obligaciones tributarias que le son atribuibles a este tipo de régimen.

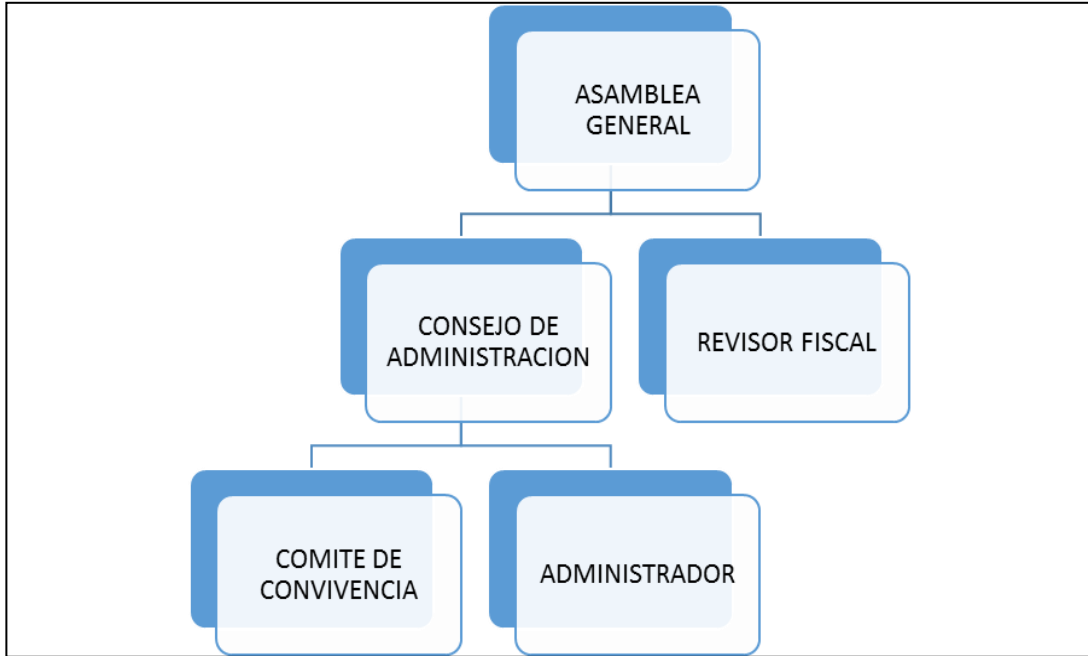
**6.4.1.5 Estructura orgánica de la propiedad horizontal.** La estructura Orgánica en la Propiedad horizontal, se convierte en una unidad fundamental, la cual define las características de cómo se va a organizar la propiedad horizontal, desde la jerarquía que se tiene para su adecuado manejo.

La estructura orgánica de la Propiedad horizontal, permite identificar cada órgano dentro de la propiedad horizontal, las características, sus funciones y la relación que existe entre cada uno de ellos.

Para el sistema de gestión de la administración en Propiedad Horizontal, se propone una estructura orgánica que involucra las siguientes líneas.

- Asamblea General
- Revisoría Fiscal
- Consejo de Administración
- Administrador.

**Figura 46. Estructura orgánica de la propiedad horizontal**



Fuente: Góngora, Francisco, 2016.

**Cuadro 44. Asamblea general**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Nombre	Asamblea General
Definición	Es el máximo organismo dentro de la estructura de administración de la propiedad horizontal. Las decisiones adoptadas en la asamblea general de acuerdo a las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del conjunto.. Los propietarios podrán actuar en las Asambleas personalmente o por medio de representantes mediante delegación hecha en comunicación escrita dirigida al Administrador o al Presidente de la Asamblea, la cual solo será válida para la reunión que la motiva.
	Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concurra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de inmuebles que posea en el conjunto, o el número de votos que tenga derecho
Funciones básicas	Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
	Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
	Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.
	Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender la expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
	Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.
	Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
	Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o de un bien común.
	Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
	Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y de derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
	Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.
	Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.
	Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.
Observaciones	La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (03) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año.
	Para la realización de la Asamblea General Ordinaria se debe enviar convocatoria a cada uno de los propietarios, a la última dirección registradas por esto. La convocatoria la efectuara el administrador, con una antelación no inferior a (15) días calendarios. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal.

Fuente: Góngora, Francisco, 2016.

#### Cuadro 45. Consejo de administración

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Nombre	Consejo de administración

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Definición	Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal
Funciones básicas	Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso para periodos determinados, y fijarle su remuneración de conformidad con el presupuesto aprobado por la Asamblea y señalar sus funciones.
	Crear los empleos necesarios para atender la prestación de los servicios generales de conservación, sostenimiento y vigilancia del conjunto, fijar su remuneración, reglamentar sus funciones, o bien, decidir si tales servicios han de ser contratados con firmas especializadas en cada materia. El Consejo deberá autorizar, en cada caso, los nombramientos que haga la administración para proveer dichos cargos.
	Elaborar planes y programas para la ejecución de obras y mejoras de bienes comunes, cuya realización haya dispuesto la Asamblea General.
	Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley y en el reglamento de Propiedad Horizontal, con observación del debido proceso y del derecho de defensa consagrado en la Ley y en el reglamento de propiedad horizontal.
	Preparar estudios, proyectos, presupuestos y demás iniciativas dirigidas al funcionamiento adecuado del conjunto y al servicio general de los copropietarios y someterlos a consideración y aprobación de la Asamblea General.
	Proponer la ejecución de obras o reparaciones necesarias de carácter ordinario, en los bienes comunes.
	Examinar los estados financieros que deba presentarle periódicamente el administrador, estudiar los informes que este le presente en relación con el manejo del conjunto y con el desarrollo de sus actividades y someterlos conjuntamente con el administrador a la aprobación en Asamblea.
	Adoptar medidas de control interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección y disposiciones de los fondos y otros bienes comunes y examinar cuando lo crea necesario los libros, comprobantes, documentos y bienes de la copropiedad.
	Inspeccionar las obras, trabajos y programas que se adelanten en los bienes de una persona o a una empresa especializada en la administración de copropiedades o conjuntos
	Reglamentar conjuntamente con la Asamblea General el funcionamiento de la propiedad común, organizar la prestación y el uso de servicios ordinarios y de servicios especiales fijar de tiempo en tiempos las tarifas, forma de pago y demás condiciones para la prestación de tales servicios a los copropietarios de las unidades privadas.
Ordenar al administrador la convocatoria de la Asamblea General de Propietarios o convocarla directamente cuando lo considere necesario o conveniente.	

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
	Adoptar en defecto de normas expedidas por la Asamblea General, Reglamentos internos para el mejor funcionamiento del conjunto y medidas urgentes para prevenir conflictos entre los copropietarios o evitar perjuicios y daños a la propiedad común, y dar cuenta de ello a la Asamblea General de Propietarios.
	Rendir anualmente a la Asamblea General de Propietarios en su reunión ordinaria un informe sobre la marcha del conjunto materia de esta reglamentación y sobre las labores desarrolladas por la Administración.
	Proponer a la Asamblea General fórmulas para invertir las sumas destinadas al fondo de imprevistos.
	Servir de organismo consultivo y asesor del administrador en asuntos legales, administrativos, financieros y operativo
Observaciones	Anualmente la Asamblea General elegirá por votación escrita, por mayoría absoluta de sus miembros, el respectivo Consejo de Administración, el cual dependiendo del número de bienes privadas por un número impar de miembros principales y un número impar de miembros suplentes, esto con el fin de garantizar la toma de decisiones. Los miembros del consejo de administración deberán ser copropietarios y/o locatarios de unidades privadas en el conjunto. Si el propietario es persona jurídica será miembro del Consejo de Administración únicamente su representante legal. En caso que el bien inmueble se encuentre de propiedad de una persona jurídica adquirida mediante contrato de LEASIGN FINANCIERO a favor de un locatario podrá ser miembro del Consejo de administración el locatario de dicho inmueble.
	El consejo de administración tendrá un periodo de un año, no obstante su periodo anual, podrá ser removido, en forma total o parcial, en cualquier tiempo por la Asamblea. Así mismo, podrá haber reelección indefinida de uno o varios de sus miembros.
	El Consejo de administración deliberara y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, con independencia de los coeficientes de copropiedad. El consejo se reunirá por lo menos una vez al mes, en forma ordinaria; y extraordinariamente, cuando sea convocada con tal carácter por el Administrador, a iniciativa propia o por solicitud de cualquiera de sus miembros principales, o suplentes que estén actuando como principales.
	De todas las sesiones del Consejo se levantara actas que se extenderán, en orden cronológico, en el libro de actas del Consejo de Administración. En las actas se deberá dejar constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue, además de la indicación de la fecha, lugar y hora de la reunión, y la lista de asistentes. Las actas deberán ser firmadas por el Presidente y Secretario. Las decisiones del consejo serán comunicadas a los copropietarios mediante colocación de copias de ellas en un lugar visible.

Fuente: Góngora, Francisco, 2016.

#### Cuadro 46. Administrador

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Nombre	Administrador

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Definición	Es el representante legal de la copropiedad, elegido en debida forma por Asamblea General de Copropietarios o por el Consejo de administración.
Funciones Funciones básicas	Según el Artículo 51 de la Ley 675 de agosto de 2001 expresa: La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:
	Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su
	Aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
	Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.
	Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.
	Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
	Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.
	Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
	Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
	Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
	Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.	
Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.	

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
	Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
	Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
	Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.
	Parágrafo. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto
Observaciones	Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave que ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.
	Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el
	Administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.
	En los casos de conjuntos residencial es, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.
	El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que
	Garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

Fuente: Góngora, Francisco, 2016.

#### Cuadro 47. Revisor fiscal

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Nombre	Revisor Fiscal
Definición	El conjunto residencial podrá contar con un Revisor Fiscal, si así lo decide la Asamblea General de Propietarios, el cual será de libre nombramiento y remoción por la misma Asamblea, para periodos de un (01) año. El Revisor Fiscal según se escoja, devengara los honorarios que le fije la Asamblea. No obstante su periodo anula, podrá ser removido en cualquier tiempo por la misma Asamblea.



ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Requisitos	La persona que opte por ser Revisor Fiscal deberá saber que debe cumplir ciertos requisitos de Ley.
	Ser contador Publico
	No podrán estar ligados tanto el Revisor Fiscal como su suplente dentro del cuarto grado civil de consanguinidad, segundo de afinidad, o primero civil con el Administrador, o empleado en los negocios del administrador. Pero podrá ser o no propietario o tenedor de bienes privados del conjunto.
	El Revisor fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990, Ley 1314 de 2009
	Dentro de las funciones generales del Revisor Fiscal se tiene las siguientes.
	Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevar la copropiedad.
	Revisar y controlar los pagos, los ingresos y los demás operaciones que realice la administración
	Controlar que las operaciones y actos de la administración se ajusten a las disposiciones de la Ley, del reglamento y de la Asamblea.
	Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas de la administración y de las irregularidades que advierte en el administrador.
	Efectuar con regularidad el arqueo de los fondos comunes
	Velar por que los libros y cuentas del conjunto se mantengan al día.
	Cumplir las demás funciones que le asigne la asamblea, o en las disposiciones que la modifiquen. adiciones o complementen.

Fuente: Góngora, Francisco, 2016.

#### Cuadro 48. Comité de convivencia

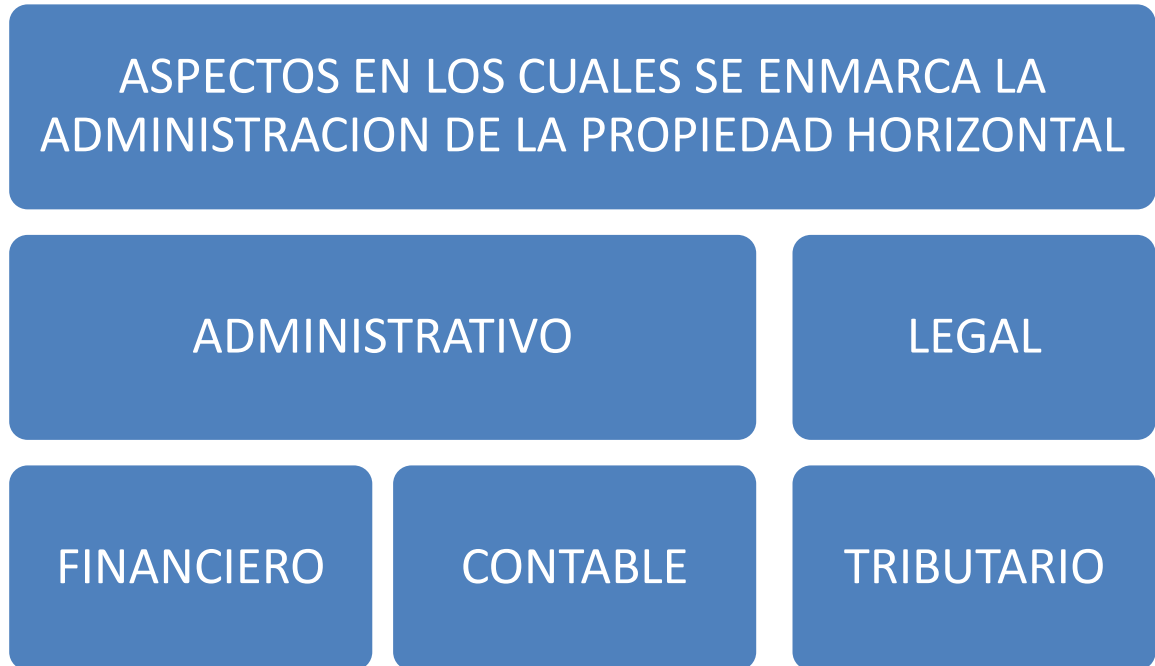
ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Nombre	Comité de convivencia
Definición	Es un órgano creado para ayudar a dirimir los conflictos que se presenten entre el administrador y el Consejo de administración, entre los copropietarios
	Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en conjunto de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la Ley 675 de agosto de 2001, el cual intentara presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignaran en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en el será ad honorem.
Funciones básicas	Presentar fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias que puedan surgir con ocasión de la vida en comunidad.
	Fortalecer las relaciones de vecindad.
	Adelantar campañas tendientes al logro de una convivencia pacífica, a la solidaridad social y al respecto a la dignidad humana.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
	Las consideraciones de este comité se consignaran en actas suscritas por las partes en controversia y por los miembros del mismo comité y la participación en el será ad honorem.
Observaciones	El comité de convivencia estará conformado por un número impar de personas que podrán ser propietarios o arrendatarios de los bienes inmuebles. El comité de convivencia será elegido por la Asamblea general de copropietarios, para periodos de un (01) año, pudiendo ser removidos o relegidos total o parcialmente o por este mismo órgano. La Asamblea General podrá delegar en el Consejo de administración el nombramiento del comité de convecina
	Se debe tener en cuenta que el comité de convivencia en ningún caso podrá interponer sanciones
	En el evento en que no se lograre un arreglo con la sola intervención del Comité de Convivencia, las partes podrán entonces acudir a los mecanismos alternos de solución de conflictos de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulen esta materia. Si se opta por el trámite arbitral se llevará a cabo en un centro de Arbitraje y conciliación mercantil.

Fuente: Góngora, Francisco, 2016.

**6.4.2 Aspectos en los cuales se enmarca la administración de la propiedad horizontal.** A continuación se muestra los aspectos en los que se enmarca la administración de la propiedad horizontal en Colombia.

**Figura 47. Aspectos en los cuales se enmarca la administración de la propiedad horizontal**



Fuente: Góngora, Francisco, 2016.

**6.4.2.1 Aspectos administrativos.** Tendrá como función principal alcanzar las metas establecidas con base en los objetivos planteados por la copropiedad. Los aspectos administrativos estarán enmarcados en

- Análisis de necesidades del Edificio o conjunto
- Elaboración de presupuesto maestro
- Establecer procesos administrativos.
- Libro de Actas

**6.4.2.2 Aspectos legales.** Corresponde a todos los aspectos que debe observar el administrador con base en lo prescrito por la Ley y conforme a ella. La gerencia o administración del Edificio o conjunto deberá observar la normatividad vigente en materia Legal, teniendo en cuenta que el edificio o conjunto posea lo siguiente:

- Escritura de Constitución de la Copropiedad

- Reglamento de Propiedad Horizontal
- Reformas al reglamento
- Planos del Edificio o Conjunto
- Personería Jurídica
- RUT (Registro Único Tributario).
- Acta de nombramiento del administrador
- Actas de Asamblea ordinarias o extraordinarias

**6.4.2.3 Aspectos financieros.** Corresponden a todos los aspectos financieros en materia de manejo de los recursos que se debe tener en cuenta en la propiedad horizontal.

- Apertura de cuenta de ahorro o corriente para el manejo de los recursos ordinarios
- Apertura de cuenta corriente, o fiducia para el manejo del fondo de imprevisto
- Facturación de cuotas de administración con base en los coeficientes de propiedad horizontal
- Entrega de facturas o cuentas de cobro
- Análisis de la situación financiera de la copropiedad a través de indicadores financieros
- Realización de ejecución presupuestal para comparar lo real vs lo presupuestado
- Obtención de estados de cartera
- Recuperación de cartera
- Obtención de descuentos por pronto pago
- Negociaciones con proveedores

- Realización de acuerdos de pago
- Cobro de intereses con base en lo establecido en la Ley.

**6.4.2.4 Aspectos contables.** Son las diferentes actividades que se tendrán en cuenta en materia contable para rendir los diferentes informes que son propios de la administración de la propiedad a administración horizontal.

- Contratación de contador(a) para el manejo de la información contable.
- Obtención de los estados financieros con base en la normatividad contable vigente: Balance General, Estado de Resultado integral, Estado de flujo de efectivo, Estado de Cambio en el patrimonio, notas a los estados financieros
- Ejecución presupuestal
- Orientaciones profesionales del Consejo técnico de la Contaduría Pública
- Impresión de libros auxiliares
- Impresión de libro mayor y Balance
- Impresión de Libro de Inventario

**6.4.2.5 Aspectos tributarios.** Corresponde a las diferentes obligaciones que debe cumplir la propiedad horizontal en materia de tributos, los cuales son administrados por la Dirección de impuestos y aduanas nacionales-DIAN- y por el municipio de Santiago de Cali.

- Presentación de Retención en la fuente
- Presentación de Retención del Ica
- Presentación de Medios magnéticos

**6.4.3 Mantenimiento sostenimiento de edificios o conjuntos sometidos a propiedad horizontal.** Las categorías de los mantenimientos en la propiedad horizontal son:

**Figura 48. Categoría de los mantenimientos**



Fuente: Góngora, Francisco, 2016.

**6.4.3.1 Aseo y jardinería.** El servicio consistirá en desarrollar un servicio de mantenimiento diario en las instalaciones del edificio o conjunto, servicio prestado con un plan de trabajo diario, semanal y mensual, con personal calificado, productos, maquinaria, implementos e insumos adecuados para cada ocasión y superficie. Por lo general las empresas contratadas para tal fin suministran el servicio de jardinería, los cuales se encargan del mantenimiento y conservación de plantas, jardines, césped etc.

Cuando se contrata con una compañía de aseo se debe comprobar con la solicitud de que esta compañía presente en forma mensual los pagos a seguridad social, aportes y demás consagrado en la Ley de cada uno de los trabajadores que están prestando el servicio del edificio o conjunto.

**6.4.3.2 Mantenimiento de zonas húmedas.** Corresponde al aseo o mantenimiento a las piscinas, y estructuras similares. Según el Decreto 2171 del

10 de julio de 2009 las estructuras similares son obras de ingeniería o arquitectura análogas a las piscina, cuyo objeto es el uso recreativo. Abarcan una serie de instalaciones cuya referencia es jacuzzi, bañera, tina de hidromasaje, o spa entre otras.

**6.4.3.3 Mantenimiento de equipos eléctricos y electrónicos.** Se debe hacer mantenimiento en los siguientes equipos:

- Mantenimiento de Planta eléctrica
- Mantenimiento del sistema de citofonia
- Mantenimiento de equipos de presión
- Mantenimiento de sistema de red contraincendios
- Mantenimiento de ascensores
- Mantenimiento de puertas eléctricas, vehiculares y peatonales
- Mantenimiento de baño turco
- Mantenimiento de redes eléctrica
- Mantenimiento de redes sanitarias
- Mantenimiento de fachadas.

Cada uno de estos mantenimientos dependerá de la forma como se encuentre construida el edificio o conjunto.

**6.4.3.4 Mantenimiento de muebles y enseres y equipos de oficina.** Corresponderá al mantenimiento de:

- Mantenimiento de Equipos de cómputos
- Mantenimiento de impresora
- Mantenimiento de muebles y enseres.
- Mantenimiento de mobiliario.

Para todos y cada uno de los mantenimientos se debe abrir una bitácora en forma individual que de cuanta de los mantenimientos realizados a cada uno de los equipos, la fecha en que se realizó y las observaciones que se hicieron. Cada uno de los mantenimientos descritos se debe soportar con la firma de un contrato entre el edificio o conjunto y los diferentes proveedores de los servicios de mantenimiento.

## **6.5 SEGUROS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

De acuerdo a la ley 675 de 2001, es obligatorio que una propiedad horizontal cuente con un seguro, de por lo menos incendio y terremoto, para proteger las áreas comunes esenciales.

En las edificios, conjuntos residenciales existen zonas comunes para el uso y disfrute de todos los copropietarios en el régimen de propiedad horizontal., al igual que equipos eléctricos y electrónicos, los cuales deben ser asegurados con el fin de preservar y conservarlos.

El Artículo 7. De la ley expresa que se debe cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

En su artículo 15. Seguros. Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de Propiedad Horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

Parágrafo 1.: En todo caso será obligatorio la constitución de polizas de seguro que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata ta presente ley, susceptibles de ser asegurados.

Parágrafo 2: Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedaran afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los pasos que esta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

En la actualidad incluso se contrata seguros de responsabilidad para los administradores, siendo estos el administrador y el consejo de administración.

Según (Mejía Delgado: 2011), en su libro titulado Seguros en la Propiedad Horizontal expresa que son claras las leyes 675 de 2001 y 222 de 1995, además de lo establecido en el libro IV. Título XXVIII del Código Civil, en cuanto que el mandatario responde hasta de la cumpla leve en el cumplimiento de su encargo y más cuando es remunerado, como es el caso de los administradores de propiedad horizontal.



## **6.6 PLAN DE CUALIFICACION PARA LOS ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El plan de capacitación es una estrategia necesaria para que los administradores de propiedad horizontal, posean los conocimientos suficientes en las diferentes áreas de la administración, las leyes, decretos y códigos que están involucradas en la administración de la propiedad horizontal, permitiéndoles realizar su trabajo en forma eficiente.

Este plan de capacitación se concibe como tareas que contribuyen a las competencias, o capacidades que necesita el administrador de propiedad horizontal para cumplir con los objetivos propuestos de la administración de bienes sometidos a la propiedad horizontal.

Con base en los resultados de las debilidades se propone el siguiente plan de capacitación.

A continuación se ilustra cuáles son los nombres de los cursos que contendrán las capacitaciones, con sus respectivos objetivos y los contenidos de cada sesión

**6.6.1 Capacitación No. 1.** Generalidades de la Ley 675. Creación de un programa de capacitación que contendrá los elementos necesarios que permitan realizar al administrador de propiedad horizontal un estudio sobre la Ley 675 de agosto de 2001, ley de propiedad horizontal.

**6.6.1.1 Nombre capacitación No 1.** Generalidades de la Ley 675

**6.6.1.2 Objetivo capacitación No 1.** Adquirir conocimientos de la ley de propiedad horizontal, ley 675 de agosto de 2001

**6.6.1.3 Generalidades de la capacitación 1.** A continuación se presentan las generalidades de la capacitación No 1.

**Cuadro 49. Generalidades de la capacitación 1**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Número de horas	50
Costo del Curso	\$ 700.000

Fuente: Góngora, Francisco, 2016.

**6.6.1.4 Contenido de la capacitación 1.** A continuación se presenta el contenido de la capacitación 1.

#### Modulo No. 1

Naturaleza de la ley 675  
 Objetivos y definiciones  
 Constitución del Régimen de Propiedad horizontal.  
 Extinción de la propiedad horizontal.  
 Reconstrucción del edificio o conjunto

#### Modulo No. 2

Bienes privados o de dominio particular  
 Bienes comunes  
 Coeficientes de copropiedad  
 Contribución a expensas comunes  
 La propiedad horizontal como persona jurídica

#### Modulo No. 3

Asamblea general  
 Administrador del edificio o conjunto  
 Funciones del administrador  
 Consejo de administración  
 Comité de convivencia  
 Revisor fiscal

#### Modulo No. 4

Solución de conflictos  
 Sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias.  
 Unidades inmobiliarias cerradas  
 Áreas sociales comunes  
 Integración municipal

## Obligaciones comunes

### **6.6.2 Capacitación 2.** Elementos legales en la administración de propiedad horizontal.

Creación de un programa de capacitación que contendrá los elementos necesarios que permitan realizar al administrador de propiedad horizontal un estudio sobre la leyes y decretos en relación con normatividad del Código de Comercio, ley de acción comunal, leyes ambientales Código Nacional de Policía, ley sobre métodos de solución de conflictos, ley de servicios públicos, código de tránsito.

#### **6.6.2.1 Nombre de la capacitación 2.** Aspectos legales en la administración de propiedad horizontal.

#### **6.6.2.2 Objetivo capacitación No 2.** Adquirir conocimiento de todas las leyes y códigos que concurren en la administración de la propiedad horizontal.

#### **6.6.2.3 Generalidades de la capacitación No 2.** A continuación se presentan las generalidades de la capacitación No 2.

**Cuadro 50. Generalidades de la capacitación 2**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Número de horas	40
Costo del Curso	\$ 500.000

Fuente: Góngora, Francisco, 2016.

#### **6.6.2.4 Contenido de la capacitación No 2.** Este es el contenido de la capacitación 2.

##### **Modulo No. 1**

- Disposiciones generales
- Los comerciantes y los asuntos de comercio
- Libros de Comercio
- Reserva y exhibición de los libros de comercio

## **Modulo No. 2**

Eficacia probatoria de los libros y papeles de comercio  
Asamblea o junta de socios y administradores  
Administrador  
Revisor Fiscal  
Tribunal de arbitramento.

## **Modulo No. 3**

Ley 743 de 05 de junio de 2002. Ley de acción comunal  
Desarrollo de la Comunidad  
Organización de acción comunal  
Organización  
Objetivos y principios de la organización  
Afiliados  
Dirección, administración y vigilancia  
Quorum  
Dignatarios  
Conciliación, impunidad y nulidades.

## **Modulo No. 4**

Código de Policía  
Disposiciones generales  
Reglamento, permisos y ordenes  
Empleo de la fuerza y otros medios de coerción  
Servicio de la policía  
Vigilancia privada  
Domicilios y allanamiento  
Trasteos  
Asistencia militar  
Derecho de propiedad  
Contravenciones al Código Nacional y Policía.

## **Modulo No. 5**

Ley sobre Tenencia de Mascotas. Ley 746 de julio 19 de 2002  
Contravenciones especiales con respecto a la tenencia de ejemplares caninos

## **Modulo No. 6**

Ley de arrendamiento: Ley 820 de 2003  
Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana  
Aspectos generales  
Formalidad del contrato de arrendamiento de vivienda urbana  
Obligaciones del arrendador y el arrendatario  
Renta de arrendamiento  
Personas dedicadas a la actividad de arrendamiento de bienes raíces  
Inspección, control y vigilancia en materia a de arrendamiento

### **Modulo No. 7**

Ley de servicios públicos: ley 142 de 1994  
Principios generales  
Definiciones especiales  
Personas prestadoras de servicios públicos  
Régimen jurídico de las empresas de servicios públicos

### **Modulo No. 8**

Constitución Nacional e Colombia

**6.7 PLAN DE ACCION:** El plan de acción se concibe como las prioridades más importantes que se deben tener en cuenta al momento de administrar la propiedad horizontal. Con base en los resultados de la encuesta proponemos en forma prioritaria dos grandes aspectos.

- Capacitación del proceso administrativo
- Capacitación sobre otras leyes y normas relativas a la propiedad horizontal.

**6.7.1 Capacitación del Proceso Administrativo:**

- Se dará a conocer los elementos del proceso administrativo uno a uno. Proceso de Planeación, organización, dirección, control, evaluación.
- Este curso de capacitación podrá ser dictado por Universidades e institutos legalmente reconocidos.
- Se realizará dinámica de aprendizaje consistente en realizar los procesos teniendo en cuenta ser aplicado en el conjunto o edificio que cada uno administra.
- Se evaluará el proceso de aprendizaje a través de exposiciones y talleres.
- Se certificará al estudiante.

**6.7.2 Capacitación sobre otras Leyes, normas y decretos relativos a la administración de Propiedad Horizontal.**

- Se dará a conocer las demás leyes existente que interactúan en la administración de la Propiedad Horizontal.
- Se propone que se presenten casos reales, y que estos sean analizados por cada uno de los asistentes a la capacitación.
- Se evaluará el proceso de aprendizaje a través de exposiciones y talleres
- Se certificará al estudiante.

## CONCLUSIONES

Del diagnóstico del cuestionario para la administración de la propiedad horizontal se concluye que:

El desarrollo de esta investigación permitió diagnosticar la situación actual de la administración de propiedad horizontal en la ciudad de Santiago de Cali, A través del cuestionario se pudo evidenciar los conocimientos que poseen los administradores de las funciones administrativas, la ley que oriente la propiedad horizontal en Colombia, los decretos y leyes que enmarcan la labor de la administración de propiedad horizontal.

En el análisis de las fortalezas y debilidades se pudo encontrar como fortalezas que la formación profesional juega un rol importante en la administración, que un porcentaje considerable de los administradores encuestados poseen títulos de universitarios, técnicos y de postgrados, que otro número considerable posee conocimiento sobre las funciones administrativas, las cuales aplica para llevar a cabo los objetivos trazados por cada conjunto o edificio que se administra, que la mayoría conoce de la ley 675, ley de propiedad horizontal, sin embargo un porcentaje mínimo desconoce de esta ley, desconoce del proceso administrativo en propiedad horizontal, y también desconocen las leyes y decretos que enmarcan la administración de la propiedad horizontal.

Este análisis también permitió evidencia que aproximadamente la mitad de los adiestrados de propiedad horizontal, no pertenecen a una asociación de propiedad horizontal en la ciudad de Cali, y que se capacitan muy poco en temas relacionados con la actividad.

Se realizó el perfil del administrador de propiedad horizontal.

Se propuso un sistema de gestión para la administración de la propiedad horizontal, el cual estará basado en: Cumplimiento de las normas, desde su constitución, el régimen de propiedad horizontal, la estructura organiza que debe tener la propiedad horizontal, los aspectos en los cuales se enmarca la administración de la propiedad horizontal.

Se elaboró un plan de capacitación, el cual tiene como objetivo que el administrador de la propiedad horizontal, tenga conocimiento suficiente no solo de la ley de propiedad horizontal, sino también de las leyes y decretos donde se enmarca la propiedad horizontal.

Se propuso un plan de acción con base en las debilidades más prioritarias.

## **RECOMENDACIONES**

Es de vital importancia que todas las personas que se vayan a dedicar a la labor de administrar propiedad horizontal tengan conocimiento de la ley de propiedad horizontal y de las demás leyes y decretos que enmarcan esta actividad.

Es fundamental que se capaciten, para que así pongan en práctica los conocimientos adquiridos y se puedan conseguir los objetivos que se trazan el conjunto o edificio administrador.

Para tener un aval, respaldo es recomendable que los administradores de propiedad horizontal se asocien a una entidad o tengan el aval de esta.

Además de realizar las capacitaciones para demostrar idoneidad es fundamental que realicen los Diplomados que se relacionen con la propiedad horizontal.



## BIBLIOGRAFÍA

ABRIL SÁNCHEZ, Cristina Elena; ENRÍQUEZ PALOMINO, Antonio y SÁNCHEZ RIVERO José Manuel. Manual para la integración de sistemas de gestión. Calidad, medio ambiente y prevención de riesgos laborales. Madrid. Fundación Confemetal. 2006. 285 p.

AGUILAR BAROJAS, Saraí. Fórmulas para el cálculo de la muestra en investigaciones de salud. En: Salud en Tabasco. Enero - Agosto, 2005. vol 11, no 1-2, p 333-338. [En línea] Disponible en internet: < <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=48711206> >

AKTOUF, Omar. La metodología de las ciencias sociales y el enfoque cualitativo en las organizaciones. Una introducción al procedimiento clásico y una crítica. Santiago de Cali. Universidad del Valle. 2001. 195 p.

ALCÓN YUSTAS, María Fuencisla. El pensamiento político y jurídico de Adam Smith. La idea de orden en el ámbito humano. Universidad Pontificia Comillas de Madrid, 1994 - 395 p. ISBN 84-87840-62-0

ÁLVAREZ SUAREZ, Mónica y CASTAÑEDA ALDANA, Nayibe. Estudio de mercados que permita identificar las razones por las cuales los propietarios de vehículos particulares, no consumen gas natural vehicular como opción alterna de combustible, en Bogotá. Trabajo de grado especialista en Gerencia de Mercadeo Bogotá DC. Fundación Universitaria Politécnico Grancolombiano. Escuela de postgrados 12, 2007. 97 p.

ANDER-Egg, 2003:147. Tesis.uson.mx/digital/tesis/docs./22043.Capitulo 5.

ARVID JOHNSON, Richard; ELLSWORTH KAST, Fremont y ROSENZWEIG, James Erwin. The theory and management of systems. McGraw-Hill, New York. 1973. 539 p

BARDEY, David; BECERRA Alejandro y CABRERA Pilar. Análisis económico de la normativa de libre competencia en Colombia. Bogotá DC: Fedesarrollo; 2012 [En línea]. Disponible en internet: < [http://www.fedesarrollo.org.co/wp-content/uploads/2011/08/An%C3%A1lisis-econ%C3%B3mico-de-la-normativa-de-libre-competencia-en-Colombia-Fedesarrollo-Competencia\\_FINAL-MAYO-7.pdf](http://www.fedesarrollo.org.co/wp-content/uploads/2011/08/An%C3%A1lisis-econ%C3%B3mico-de-la-normativa-de-libre-competencia-en-Colombia-Fedesarrollo-Competencia_FINAL-MAYO-7.pdf)>

BETANCOURT, Fernando. Derecho Romano Clásico. 3 ed. Universidad de Sevilla, 2007 - 666 p.

BOSSIDY, Lawrence; CHARAN, Ram; BURCK, Charles. Gerencia General. Editorial: Crown Publishing Group. 2002.

CABANELLAS, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo 2. 21 ed. Buenos Aires. Heliastra S.R.L.

Cámara de comercio de Cali. Cali se toma la palabra en Propiedad Horizontal [en línea]. Disponible en internet: < <http://www.ccc.org.co/articulos-revista-accion/centro-de-eventos-valle-del-pacifico/5718/cali-se-toma-la-palabra-en-propiedad-horizontal.html> >

CASTILLO RAMÍREZ Arturo. Apuntes para la materia de Administración de Personal. Universidad autónoma de San Luis de Potosí, Facultad de Ingeniería. [En línea]. Disponible en internet: <[http://ingenieria.uaslp.mx/web2010/Estudiantes/apuntes/ADM%C3%93N DE PERSONAL.pdf](http://ingenieria.uaslp.mx/web2010/Estudiantes/apuntes/ADM%C3%93N_DE_PERSONAL.pdf)>

COBLE SARRO, David. Idea, verdad y conocimiento en Spinoza. En revista de filosofía Factótum. 2014, No 11, p. 88–102. [En línea] Disponible en internet: <[http://www.revistafactotum.com/revista/f\\_11/articulos/Factotum\\_11\\_7\\_David\\_Coble.pdf](http://www.revistafactotum.com/revista/f_11/articulos/Factotum_11_7_David_Coble.pdf)> ISSN 1989-9092

COLOMBIA. ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE. Constitución política de Colombia 1991. Artículo 58. Artículo modificado por el artículo 1o. del Acto Legislativo 1 de 1999. Secretaría del senado de la república de Colombia [En línea]. Disponible en internet: <<http://www.secretariasenado.gov.co/index.php/constitucion-politica>>

COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 182. (2, diciembre, 1948). Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio. Diario Oficial. Bogotá D.C. [En línea]. Disponible en internet: <<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=323>>

COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 675. (3, agosto, 2001). Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Diario Oficial. Bogotá D.C. 2001. no. 44.509. [En línea]. Disponible en internet: <<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162>>

COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 99. (22, diciembre, 1993). Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá D.C. 1993. [En línea]. Disponible en internet: <<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=297>>

COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 1607. (26, diciembre, 2012). Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá D.C. 2012. no 48.655 [En línea]. Disponible en internet: <<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=51040>>

ECHEGOYEN OLLETA, Javier. Filosofía Medieval Y Moderna: Historia De La Filosofía. Madrid.: Edinumen, 1996. 96 p. ISBN 978-84-8578-9856.

ELLSWORTH KAST, Fremont y ROSENZWEIG, James Erwin. General System Theory: En Applications for Organization and Management. Academic Journal. Diciembre, 1972. vol 15. no 4 . p.447-465.

ESCOBAR CÓRDOBA, Federico. El derecho romano de la propiedad En la doctrina civil colombiana. En Criterio Jurídico. 2006vol 1, no 6 p.311-326. [En línea]. Disponible en internet: <<http://revistas.javerianacali.edu.co/index.php/criteriojuridico/article/view/261>>

FAYOL, Henri. Principios de la administración científica: Administración industrial y general. Herrero Hermanos, 1963. 278 p

FAYOL, Henri. Administración industrial y general. Barcelona: Ediciones Orbis. Barcelona.1986

FERRATER MORA, José y TERRICABRAS Jose-Maria. Diccionario de filosofía. Grupo Planeta (GBS), 1994. 3830 p.

FORRESTER, Jay W. Comportamiento Contraintuitivo de los Sistemas Sociales Traducido por el Grupo de Dinámica de Sistemas del ITESM, Monterrey, México. Septiembre, 2000. [En línea]. Disponible en internet <http://tiesmexico.cals.cornell.edu/courses/shortcourse5/minisite/pdf/Literatura/Forrester%20Comportamiento%20Contraintuitivo.pdf>

GUTIÉRREZ OLMOS, Nora y JACOBUS, Charles J. Bienes Raíces: Introducción a la Profesión. Introducción a La Profesión. Cengage Learning, 2009.576 p

HERNÁNDEZ VELASCO, Héctor Elías. El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-2001. En Anuario de Historia Regional Y de Las Fronteras. Vol 18 no. [En línea]. Disponible en internet <<http://revistas.uis.edu.co/index.php/anuariohistoria/article/view/3416/3932>>

JIMÉNEZ PALMERO, Alfredo. La Internacionalización de la Empresa a Través del Enfoque de Recursos y Capacidades En Revista de La Agrupación Joven Iberoamericana de Contabilidad Y Administración de Empresas. vol 2. no 13. [En línea]. Disponible en internet <[http://www.elcriterio.com/revista/ajoica/contenidos\\_2/jimenez\\_palmero.pdf](http://www.elcriterio.com/revista/ajoica/contenidos_2/jimenez_palmero.pdf) >

JOHANSEN BERTOGLIO, Oscar. Introducción a la teoría general de sistemas. Editorial Limusa, 1982. 167 p

LIFANTE VIDAL, I.,2006:Poderes Discrecionales, en A. GARCIA- FIGUEROA (coord), Racionalidad y Derecho, Madrid, Centro de Estudios Constitucionales, pp 107-131.

MARTINEZ FERRO, Hernan. Kant: una ética para la modernidad. En Dialogos de saberes. Bogotá DC. Enero – Junio 2006.no 24. p 181-194. ISSN 0124-0021

MATIAS CAMARGO, Sergio Roberto. La teoría del servicio público y las telecomunicaciones. En Dialogos de saberes. Bogotá DC. Enero – Junio 2013.no 38. p 43-62. ISSN 0124-0021.

MAYER, John y SALOVEY, Peter. What is Emocional intelligence?. New York Basic Book. 1997

MEDINA PABÓN, Jorge enrique. Derecho civil aproximación al derecho. Derecho de personas. Universidad del Rosario. Bogotá D.C. 2005. 270 p.

MEJIA DELGADO, Hernan. Seguros en la Propiedad Horizontal. Ecoe Ediciones Bogota D.C 2011. P 38. ISBN 978-958-648-726-9.

MONTOYA URIBE, Támara y QUINTERO GUTIERREZ Lina Maria. Competencias laborales generales en los jovenes de la ciudadela bosques del norte. Trabajo de grado Administrador de empresas. Manizales, universidad de Manizales. Facultad de ciencias Contables Economicas y Administrativas. 2011. [En linea] Disponible en internet: <[http://ridum.umanizales.edu.co:8080/xmlui/bitstream/handle/6789/707/116\\_Montoya\\_Uribe\\_Tamara\\_2011.pdf?sequence=1](http://ridum.umanizales.edu.co:8080/xmlui/bitstream/handle/6789/707/116_Montoya_Uribe_Tamara_2011.pdf?sequence=1)>

NADER DANIES, Lina Margarita. Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia. Trabajo de grado Abogado. Bogotá D.C. Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Juridicas. 2002. 297 p.

NEGRO COSTEA, Jose Luis. Representación, Mandato y Poder. Escuela militar de intervencion. Madrid Mayo 2010. Edicion en linea. NIPO:075-11-184-2

O'CONNOR, D. J. Introducción a la filosofía de la educación. Paidós, 1971 - 208 p.

ORREGO, Juan Andres. La posesión. 2013. [En linea]. Disponible en internet: <<http://www.juanandresorrego.cl/app/download/5566913071/La+Posesi%C3%B3n.pdf?t=1437962328>>

PAZ PARRA, Rafael Alberto y PIEDRAHITA ECHEVERRY, Mónica. Desarrollo Histórico Del Marketing. Universidad Libre. Cali. ISBN: 978-958-8308-31-9

RAMÍREZ CARDONA, Carlos. Fundamentos de administración. Ecoe ediciones, 2002 - 250 p.

SAAVEDRA , Ramiro L. Propiedad horizontal cuenta con agremiación. En Diario occidente. Santiago de Cali. 22, Julio, 2012. [en línea]: Disponible en internet: <<http://occidente.co/propiedad-horizontal-cuenta-con-agremiacion/>>

SOLANO RODRÍGUEZ, Omar Javier y SÁNCHEZ MAYORGA, Ximena. El Sistema de información en la propiedad horizontal y su relación con los procesos

contables. En: Entramado. Enero – Junio, 2008 Vol 4, no 1. [En línea <<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=265420384004>>

SOLANO RODRÍGUEZ, Omar Javier y SÁNCHEZ MAYORGA, Ximena. La administración en la propiedad horizontal, un enfoque estratégico. Universidad Libre Seccional Cali. 2008. 128 p. ISBN: 9789588308784.

TAMAYO LOMBANA, Alberto. Manual de Obligaciones. Doctrina y Ley. 305 p. ISBN 9789586765176

TAÑSKI, N., BAEZ, C., CLERICI, C. y AQUINO, C. La organización en las asociaciones previas a clusters. Universidad Nacional de Misiones-Facultad de Ciencias Económicas-Departamento de Administración. [En línea] Disponible en internet <[http://www.icepem.com.br/conteudo/artigos\\_entrevistas/Art.%20Revista%20JAJQ.pdf](http://www.icepem.com.br/conteudo/artigos_entrevistas/Art.%20Revista%20JAJQ.pdf)>

VELÁSQUEZ VÁSQUEZ Francisco. Escuelas e interpretaciones del pensamiento administrativo. En Estudios gerenciales. Abril – Junio ,2002. no 83. [En línea] Disponible en <[http://www.icesi.edu.co/revistas/index.php/estudios\\_gerenciales/article/view/81/html](http://www.icesi.edu.co/revistas/index.php/estudios_gerenciales/article/view/81/html)>

VERANO GAMBOA, Leonardo. Protocolo Académico. Bogotá D.C. 2005. [En línea] Disponible en internet <[http://datateca.unad.edu.co/contenidos/401216/401216\\_guia.pdf](http://datateca.unad.edu.co/contenidos/401216/401216_guia.pdf) >

VIVES, Antonio y PEINADO-VARA, Estrella. La responsabilidad social de la empresa en América Latina. Banco Interamericano de Desarrollo. 2, enero, 2012

VON BERTALANFFY, Ludwig. Teoría general de sistemas. UNAM, 1999. 27 p.

## ANEXOS

### Anexo A. Instrumento de recolección de información

**Objetivo de la encuesta:** La presente encuesta se realiza con el objetivo de conocer aspectos relacionados con la administración de la propiedad horizontal en la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca. Obedece a una investigación de la Tesis de Maestría en Administración de Empresas de la Universidad del Valle titulada “Sistema de Gestión en la Propiedad Horizontal en la ciudad de Santiago de Cali”.

### DISEÑO DE UN SISTEMA DE GESTIÓN PARA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI ENCUESTA

Nombres y Apellidos: \_\_\_\_\_  
Celular: \_\_\_\_\_  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_

#### I.- Formación profesional.

Por favor marque con una X en el espacio de acuerdo a su formación profesional:

- a. Universitario ( )
- b. Postgrado ( )
- c. Maestría ( )
- d. Básica secundaria ( )
- e. Secundaria y técnica ( )
- f. Otras ( )

#### II.-Genero.

Sexo: a. Masculino ( ) b. Femenino ( )

#### III .Numero de conjuntos que administra.

¿Cuántos conjuntos administra? \_\_\_\_\_

I. Conocimiento del tema.

¿Conoce que es un Sistema de Gestión en Propiedad Horizontal?

a.- Si: \_\_\_\_\_ b.- No: \_\_\_\_\_

II. Conocimiento del proceso administrativo.

1. ¿Sabe usted cual es el proceso administrativo que se debe seguir al momento de administrar?

a.- Si: \_\_\_\_\_ b.-: No. \_\_\_\_\_

III. Conocimiento de los elementos de la administración.

¿Conoce usted los elementos de la administración?

a.- Si: \_\_\_\_\_ b.- No: \_\_\_\_\_

VII.- Procesos que más se desarrollan en la Propiedad Horizontal.

- a.- Control de zonas comunes ( )
- b.- Asambleas ( )
- c.- Control a presupuesto ( )
- d.- Planeación ( )
- e.- Organización. ( )
- f.- Publicación de actas ( )
- g.- Contabilidad. ( )

¿Cuáles son los procesos que se desarrollan en una Propiedad Horizontal?

- a.- Todas ( )
- b.- Asambleas ( )
- c.- Publicaciones ( )
- d.- Control de zonas comunes ( )
- e.- Control de presupuesto ( )
- f.- No sabe/ no responde ( )



### VIII Principios aplicados en la propiedad horizontal.

Marque con una X, cuáles de los principios de la Propiedad Horizontal aplica con mayor frecuencia en su trabajo.

- a.- Propiedad ( )
- b.- Dominio ( )
- c.- Bienes inmuebles ( )
- d.- Bienes comunes ( )
- e.- No sabe/no responde ( )

### IX Conocimientos básicos.

En qué temas como administrador tiene conocimientos básicos:

- a.- Administración ( )
- b.- Contabilidad ( )
- c.- Convivencia ( )
- d.- Seguros de zonas comunes ( )
- e.-Derecho ( )
- f.- No sabe/ no responde ( )

## **GERENCIA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

I.- Profesión más adecuada para administrar.

¿Qué profesión cree usted que debe tener una persona que administra Propiedad Horizontal?

- a.- Psicólogo ( )
- b.-Contador ( )
- c.- Administrador ( )
- d.- Abogado ( )
- e.-ingeniero Industrial ( )
- f.- Otra\_\_\_\_\_ ¿Cuál?\_\_\_\_\_

Características de un administrador de propiedad horizontal.

- a.- Por conocimiento ( )
- b.-Por las competencias para el trabajo ( )

- c.- Por idoneidad ( )
- d.- No sabe/no responde ( )

II Años de experiencia que debe tener un administrador de Propiedad Horizontal.

¿Cuántos años considera usted que se debe tener como experiencia para ser administrador de Propiedad Horizontal?

- a.-0-3 años ( )
- b.-4-7 años ( )
- c.-8- 11años ( )
- d.- Más de 11 años ( )
- e.- No sabe/ no responde ( )

III. Comportamiento que debe presentar un administrador de Propiedad Horizontal.

- a.- Ético ( )
- b.- Justo ( )
- C.-Equilibrado ( )
- d.- Condición Moral ( )
- e.- Buenas relaciones ( )
- F.- No sabe/ no responde ( )

IV. Elementos que se utilizan en la Propiedad Horizontal.

¿Cuáles de los siguientes elementos se utilizan en la propiedad horizontal que usted administra?:

- a.-Control de ingresos ( )
- b.-Libros de Copropietarios ( )
- c.-Contabilidad ( )
- d.-Inscripción de los libros ( )
- e.-Reglamento de Propiedad Horizontal ( )
- f.-Reglamento de Piscina ( )
- g.-Seguridad ( )
- h.-Servicio de aseo ( )
- i.-Póliza de seguros de zonas comunes ( )

- j.-Póliza de seguros de zonas privadas ( )
- k.- Asesoría Jurídica ( )
- l.-Control de mascotas ( )
- m.-Control de Residuos ( )
- n.- No sabe/ no responde

V. Años de experiencia de los administradores de propiedad horizontal.

¿Cuántos años hace que se fundó la propiedad horizontal que usted administra?

- a.-1-5 años ( )
- b.-6- 10 años ( )
- c.-11-15 años ( )
- d.-16-20 años ( )
- e.-Más de 20 años ( )
- f.-No se sabe/ No responde ( )

IV. Conocimiento de la Ley 675 de agosto de 2001.

Conoce usted la Ley 675 de agosto de 2001- Ley de Propiedad Horizontal

- a.- Si: \_\_\_\_\_
- b.- No: \_\_\_\_\_

VII.Conocimiento de otras Leyes.

Tiene conocimiento si existía antes de la ley 675, otras Leyes que regulaban la Propiedad Horizontal:

- a.-Si: \_\_\_\_\_
- b.- No: \_\_\_\_\_

(Si su respuesta fue afirmativa por favor continúe con la siguiente pregunta

V. Leyes anteriores a ley 675 de conocimiento de los administradores de Propiedad Horizontal.

- a.- Ley 182 ( )
- b.- Ley 675 ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

VI. Concepto de idoneidad para los administradores en Propiedad Horizontal.

- a.- Condiciones necesarias ( )
- b.- Conocimiento del trabajo ( )
- c.- Capacidad para administrar ( )
- d.- No sabe/ no responde ( )

10.- Conocimiento sobre la relación entre el código de comercio y la propiedad horizontal.

¿Tiene usted conocimiento sobre el Código de Comercio y la relación que tiene este con la Ley de propiedad horizontal?

- a.- SI ( )
- b.- No ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

### **ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

I.- Conocimiento de los administradores en relación con leyes ambientales.

¿Posee conocimientos sobre Leyes ambientales?

- a.- SI ( )
- b.- No ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

III. Conocimiento de los administradores en relación con la Ley de acción comunal.

¿Conoce y aplica Ley 746/03 Acción Comunal?

- a.- SI ( )
- b.- No ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

IV. Conocimiento sobre el código nacional de Policía.

¿Conoce el código nacional de policía?..

- a.- SI ( )
- b.- No ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

IV Conocimiento de los administradores sobre el Código de Transito

¿Conoce la Ley 769/02 Código Transito?

- a.- SI ( )
- b.- No ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

V. Conocimiento de los administradores sobre leyes sobre mascotas.

2. ¿Conoce sobre las Leyes 84 / 89 y 74 6/ 02 Mascotas?

- a.- SI ( )
- b.- No ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

VI.- Conocimiento de los administradores en relación con la ley de arrendamiento.

¿Conoce sobre la Ley 820/03 Arrendamientos?

- a.- SI ( )
- b.- No ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

VII. Conocimiento de los administradores en relación con métodos de solución de conflictos.

¿Conoce sobre la Ley 640/01 Métodos Alternos de Solución de Conflictos?

- a.- SI ( )
- b.- No ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

VIII. Conocimiento de los administradores en relación con la ley de servicios públicos

¿Conoce sobre la Ley 142/94 de Servicios Públicos?

- a.- SI ( )
- b.- No ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

IX Conocimiento sobre la Constitución Nacional.

¿Conoce la Constitución Nacional?

- a.- SI ( )
- b.- No ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

VII. Conocimiento de los administradores en relación con la norma y decreto de vigilancia privada.

¿Conocen las normas y decretos sobre Vigilancia privada?

- a.- SI ( )
- b.- No ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

VIII. Conocimiento de los administradores en relación con la Ley de ordenamiento territorial.

¿Conoce aspectos de la Ley 388/97 Ordenamiento Territorial en relación con la Propiedad Horizontal?

- a.- SI ( )
- b.- No ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

IX. Conocimiento de los administrados en relación con el decreto de espacios públicos.

¿Conoce lo relacionado al Decreto 1504/98 de Espacio Público?

- a.- SI ( )
- b.- No ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

X. Conocimiento de los administradores en relación con establecimiento de comercio.

¿Conoce la Ley 232/95 Establecimientos de Comercio?

- a.- SI ( )
- b.- No ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

XIV. Conocimiento de los administradores en relación con decretos de discapacitados.

¿Conoce sobre el Dcto.1660/02 Discapacitados?

- a.- SI ( )
- b.- No ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

XV. Pertenencias de los administradores a asociaciones, juntas o grupos colegiados.

¿Pertenece a una Asociación o junta o grupo colegiado en Propiedad Horizontal?

- a.- SI ( )
- b.- No ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

XVI. Actualizaciones que realizan los administradores de Propiedad Horizontal.

¿Cada cuánto se capacita en temas relacionados en Propiedad Horizontal?

- a.- SI ( )
- b.- No ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

XVII. Administradores que han realizado el Diplomado de Propiedad Horizontal.

¿Ha realizado Diplomado en Propiedad Horizontal?

- a.- Sí ( )
- b.- No ( )
- c.- No sabe/ no responde ( )

Muchas gracias por su colaboración con el llenado de esta encuesta. Esta encuesta es totalmente confidencial y su fin es hacer un estudio sobre la idoneidad de los administradores en propiedad horizontal con el fin de realizar un diseño de gestión de administración en propiedad horizontal. Al momento de tabular los resultados sus nombres no aparecerán.