

	MACROPROCESO DE APOYO	CÓDIGO: AAAr113
	PROCESO GESTIÓN APOYO ACADÉMICO	VERSIÓN: 6
	DESCRIPCIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA DEL REPOSITORIO INSTITUCIONAL	VIGENCIA: 2021-09-14
		PAGINA: 1 de 7

16.

FECHA	28/01/2022
--------------	------------

Señores

UNIVERSIDAD DE CUNDINAMARCA

BIBLIOTECA

Ciudad

UNIDAD REGIONAL	Girardot - Cundinamarca
------------------------	-------------------------

TIPO DE DOCUMENTO	Trabajo de Grado
--------------------------	------------------

FACULTAD	Ciencias Administrativas Económicas y Contables
-----------------	---

NIVEL ACADÉMICO DE FORMACIÓN O PROCESO	Pregrado
---	----------

PROGRAMA ACADÉMICO	Administración de Empresas
---------------------------	----------------------------

El Autor(Es):

APELLIDOS COMPLETOS	NOMBRES COMPLETOS	No. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
MORALES	ADRIANA MILENA	39584591
MEDINA REYES	LUZ MARINA	1070592259
Director(Es) y/o Asesor(Es) del documento:		

APELLIDOS COMPLETOS	NOMBRES COMPLETOS
RODRÍGUEZ	DANIEL ENRIQUE
TÍTULO DEL DOCUMENTO	
ANÁLISIS DE LA GESTIÓN REALIZADA POR ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CASCO URBANO DE NARIÑO - CUNDINAMARCA	
SUBTÍTULO (Aplica solo para Tesis, Artículos Científicos, Disertaciones, Objetos Virtuales de Aprendizaje)	
TRABAJO PARA OPTAR AL TÍTULO DE: Aplica para Tesis/Trabajo de Grado/Pasantía	
ADMINISTRADOR DE EMPRESAS	
AÑO DE EDICION DEL DOCUMENTO	NÚMERO DE PÁGINAS
2021	70 páginas
DESCRIPTORES O PALABRAS CLAVES EN ESPAÑOL E INGLÉS (Usar 6 descriptores o palabras claves)	
ESPAÑOL	INGLÉS
1. Administrar	Manage
2. Asamblea	Assembly
3. Inmueble	Property
4. Propiedad Horizontal	Horizontal property

5. Vivienda	Living place
6. Zonas Comunes	Common zones

RESUMEN DEL CONTENIDO EN ESPAÑOL E INGLÉS (Máximo 250 palabras – 1530 caracteres, aplica para resumen en español):
<p>En la actualidad se han venido desarrollando diversos proyectos de vivienda, como lo son el de propiedad horizontal incrementando la demanda de personas que administren dichas propiedades; donde son regidas por la ley 675 que abarcan las normas. Derechos y deberes de como se debe realizar la labor trabajando conjuntamente con los propietarios . El administrador es un componente clave para vivir armónicamente; a su vez es el moderador para manejar los asuntos financieros, los recursos comunes de los propietarios y manejar la comunicación entre ellos. El problema está en el desconocimiento de algunos administradores del municipio de Nariño - Cundinamarca a la hora de dar cumplimiento a la norma en el momento de la documentación y parametrización de la propiedad horizontal, presentando falencias en las operaciones administrativas como el mal manejo de los recursos, la comunicación entre propietarios y administradores. Realizando un estudio de campo que refleja sus conocimientos administrativos tanto saben los encargados de administrar y como ellos llevan su labor día a día.</p> <p>Currently, various housing projects have been developed, such as horizontal property, increasing the demand for people who manage these properties, where they are governed by Law 675, which covers the rules on how admiration should be carried out, working together with the owners. the administrator is a key component to live harmoniously, at the same time he is the moderator to manage financial matters, the common resource of the owners and improve communication between them. the problem lies in the ignorance of some administrators of Nariño-Cundinamarca when it comes to complying with the norm at the time, of the documentation and parameterization of horizontal property, presenting shortcomings in administrative operations, such as poor management of resources, poor communication between owners and administrators, for this reason a field study was carried out to show that both administrators are aware of the norm and how they carry it out in their day-to-day work.</p>

FUENTES (Todas las fuentes de su trabajo, en orden alfabético)

<http://www.secretariassenado.gov.co/index.php/constitucion-politica>
Asamblea Nacional Costituyente Bernal Torres, C.A (2010) Procedimiento para estimar el tamaño de la muestrarepresentativa para una población finita Chivito Carvajal, Lina Marcela (12 junio del 2019). Laconvivencia en la propiedad horizontal

AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

Información Confidencial:

Esta Tesis, Trabajo de Grado o Pasantía, contiene información privilegiada, estratégica, secreta, confidencial y demás similar, o hace parte de la investigación que se adelanta y cuyos resultados finales no se han publicado. SI _____ NO _____ .

En caso afirmativo expresamente indicaré (indicaremos), en carta adjunta tal situación con el fin de que se mantenga la restricción de acceso.

LICENCIA DE PUBLICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Los titulares autorizan que la obra sea puesta a disposición del público en los términos autorizados en los literales anteriores bajo los límites definidos por la universidad en el "Manual del Repositorio Institucional AAAM003"

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

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

Nota:

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

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

**Nombre completo del Archivo Incluida su Extensión
(Ej. Nombre completo del trabajo.pdf)**

1, ANÁLISIS DE LA GESTIÓN REALIZADA POR ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CASCO URBANO DE NARIÑO-CUNDINAMARCA

2, Presentación sustentación Análisis de la gestion realizadas por los administradores de propiedad horizontal en el casco urbano de Nariño - Cundinamarca

3,

4,

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

APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS

Adriana Morales
39584591

MORALES ADRIANA MILENA

Luz Marina Medina
1070592.2501

MEDINA REYES LUZ MARINA

**Análisis de la Gestión Realizada por Administradores de Propiedad Horizontal en el
Casco Urbano de Nariño – Cundinamarca**

Adriana Morales y Luz Medina

Facultad de Ciencias Administrativas Económicas y Contables, Universidad de
Cundinamarca

SNIES 14969, Programa Administración de Empresas

Daniel Enrique Rodríguez

30 de noviembre de 2021

Contenido

	Pág.
Título.....	8
Área y Línea de Investigación	8
Formulación del Problema de Investigación.....	9
Planteamiento del Problema.....	12
Objetivos	13
Objetivo General	13
Objetivos Específicos	13
Justificación	14
Marcos de Referencia	16
Marco Teórico.....	16
Origen Jurídico de la Propiedad Horizontal.....	16
Perfil del Administrador de la Propiedad Horizontal	16
Responsabilidades del Administrador de la Propiedad Horizontal.....	17
Marco Conceptual	18
Marco Legal	20
Marco Geográfico	22
Descripción Física.....	22
Límites del Municipio.....	22

Otros Aspectos	22
Ecología	23
Economía	23
Vías	23
Diseño Metodológico.....	25
Tipo de Investigación	25
Método de Investigación	26
Población.....	26
Muestra.....	26
Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos	27
Recursos	28
Humanos.....	28
Tecnológicos	28
Financieros	28
Capítulo I	30
Diagnóstico Situacional.....	52
Capítulo II	56
Responsabilidades del Administrador de la Propiedad Horizontal.	56
Funciones Administrativas.....	58
Función Convivencia	59

Función de Mantenimiento de Zonas Comunes y Seguridad	60
Capítulo III.....	61
Conclusiones	65
Bibliografía	66
Anexos	70
Encuesta	70

Lista de Tablas

	Pág.
Tabla 1 Presupuesto	28
Tabla 2 Clasificación de las Responsabilidades del Administrador de Propiedad Horizontal, según sus Funciones Principales	56
Tabla 3 Estrategias para la Estandarización de las actividades por los administradores de propiedad horizontal del municipio de Nariño	61

Lista de Gráficos

	Pág.
Gráfico 1 Edad de la población encuestada	30
Gráfico 2 Formación de la población encuestada	31
Gráfico 3 Tiempo de experiencia en el cargo	31
Gráfico 4 Tipo de contrato	32
Gráfico 5 Pregunta 1. ¿Conoce la Ley por la que se regula la Propiedad Horizontal?	33
Gráfico 6 Pregunta 2. ¿Conoce la Ley 675 de 2001?	33
Gráfico 7 Pregunta 3. ¿Qué artículo de la ley 675 menciona la naturaleza del administrador? ...	34
Gráfico 8 Pregunta 4. ¿Tipo de naturaleza de la propiedad horizontal?	35
Gráfico 9 Pregunta 5. ¿Cuántas horas diarias de trabajo presencial le dedica a la gestión de los inmuebles?	35
Gráfico 10 Pregunta 6. ¿Qué ámbitos desempeña diariamente como administrador?	36
Gráfico 11 Pregunta 7. ¿Tiene a cargo la administración de otro conjunto o condominio?	37
Gráfico 12 Pregunta 8. ¿Con qué organismos cuenta la propiedad horizontal para su administración?	38
Gráfico 13 Pregunta 9. ¿Qué tipo de reglamentos existen en la propiedad horizontal que administra?	39
Gráfico 14 Pregunta 10. ¿Cómo se comunica con los propietarios?	40
Gráfico 15 Pregunta 11. ¿Inscribe y registra ante un notario, las reformas que se realicen en el reglamento de propiedad horizontal?	42
Gráfico 16 Pregunta 12. ¿Cómo se realiza el pago de la cuota de administración los propietarios que van atrasados?	42

Gráfico 17 Pregunta 13. ¿Convoca a reuniones para tratar temas relacionados con la convivencia, seguridad o mantenimiento de la propiedad horizontal?	43
Gráfico 18 Pregunta 14. ¿Cuál de los siguientes informes elabora?.....	44
Gráfico 19 Pregunta 15. ¿Cuántos empleados tiene a su cargo?	46
Gráfico 20 Pregunta 16. ¿Tipo de contrato que tienen los empleados a su cargo?.....	46
Gráfico 21 Pregunta 17. ¿Qué servicios contrata la propiedad horizontal que administra?	47
Gráfico 22 Pregunta 18. ¿Qué otras funciones, desempeña como administrador de la propiedad horizontal?.....	48
Gráfico 23 Pregunta 19. ¿Utiliza alguna herramienta tecnológica específica para llevar a cabo su labor?.....	50
Gráfico 24 Pregunta 20. ¿Cuáles son los principales problemas a los que se enfrentan los administradores de los inmuebles?	50

Título

Análisis de la gestión realizada por administradores de propiedad horizontal en el casco urbano de Nariño – Cundinamarca.

Área y Línea de Investigación

El presente trabajo se orienta bajo las siguientes áreas y líneas de investigación:

- Área: Gestión de las Organizaciones y la Sociedad.
- Línea de investigación: Desarrollo Organizacional.
- Área: Gestión Para el Desarrollo Local y Translocal.
- Línea de investigación: Desarrollo Socioeconómico.

Formulación del Problema de Investigación

Propiedad horizontal “es un término que ha sido muy debatido por los teóricos, ya que en la practica la designación *propiedad horizontal* no abarca la realidad de este tipo especial de propiedad” ([Montejo, 2016, citado en La Convivencia en la Propiedad Horizontal], 2019, pág. 4).

Sin embargo, su utilización generalizada hoy día, permite entender que el concepto de propiedad horizontal hace referencia a la facultad otorgada al titular de estas propiedades, para poder hacer uso, disfrute y disposición (arreglo - acondicionamiento) de los inmuebles exclusivos como, por ejemplo, departamentos y parqueaderos, y aquellas que hacen parte de las áreas comunes como escaleras, ascensores, azoteas, sótanos, jardines, pasillos, entre otros, que constituyen una unidad inmobiliaria (Torres Vásquez, 2016, pág. 52), comprendiendo una serie de derechos, obligaciones y limitaciones tanto para los elementos privados como para los elementos comunes. Por ello, este tipo de propiedad, requiere de un marco normativo diferente al instituido por el gobierno para las propiedades tradicionales, con el fin de establecer parámetros que resguarden el bienestar social de los titulares y que eviten o solucionen los posibles problemas que se puedan llegar a presentar, como consecuencia de vivir en comunidad. Es por eso que, “es relevante la regulación de todo lo relacionado a las unidades inmobiliarias, así como la intervención de las personas que las integran” (Torres Vásquez, 2016, pág. 53).

En Colombia, el marco jurídico de propiedad horizontal, gira entorno a la Ley 675 de 2001, encargada de “expedir el régimen de propiedad horizontal” (Congreso de Colombia, 2001). Dicho marco nace teniendo en cuenta 2 aspectos muy importantes:

Primero, de la necesidad de unificar la legislación existente que en algunos casos era confusa y hasta contradictoria y segundo, de la necesidad de una regulación sobre la propiedad horizontal, que se adaptara y amoldara a los cambios y exigencias sociales surgidos con el paso del tiempo como consecuencia del desarrollo industrial y residencial del país, que no había sido considerado en legislaciones anteriores (Nader Danies, 2002, pág. 68).

Aunque la Ley 675 de 2001, “forma parte de un considerable cambio en la estructura organizacional de la propiedad horizontal” (Londoño Marín, 2019, pág. 16), todavía cuenta con puntuales vacíos e inconsistencias, lo que ha ocasionado numerosos conflictos al momento de llevar a cabo el cumplimiento de ese marco normativo como: el inmueble y los derechos que atribuye el título de la propiedad y la manipulación legal de los aportes económicos para la administración en los procesos hipotecarios, singulares y ejecutivos (Marín Vélez, 2006, págs. 146-147).

Estas problemáticas se tratan de sobrellevar legalmente mediante la creación de una persona jurídica (administrador), establecido por la misma Ley que “pretenda dar una organización a la propiedad horizontal, con respecto a la representación de intereses de la comunidad” (Nader Danies, 2002, pág. 158), es decir, que sea un mediador encargado de administrar los bienes comunes sin ser el dueño o tener facultad de dominio sobre ellos, con la intención de lograr un régimen de propiedad horizontal ágil, justo y eficiente.

El problema se basa en el desconocimiento de algunos administradores de las funciones específicas de las que son responsables, pero se postulan para este cargo, teniendo en cuenta que es una actividad bien remunerada y no necesitan cumplir con un horario establecido, lo que permite alternarla con otras actividades. Lo ideal es contar con un administrador idóneo de

propiedad horizontal, que asuma las responsabilidades que requieren de atención, toma de decisiones y acciones que mejoren tanto el bienestar como la calidad de vida de los habitantes de estas viviendas, considerando que el pago de los servicios que presta un administrador, es un servicio establecido en uno de los rubros que se incluyen en los contratos de arrendamientos, que igualmente influye muchísimo en la valorización de la propiedad.

Según el estudio exploratorio, titulado “*Análisis exploratorio de la gestión organizacional en la administración de propiedad horizontal*” en la ciudad de Bogotá realizado por Moreno García & Castrillón De la Ossa (2021), muestra algunos vacíos relacionados con la forma en la que los administradores desempeñan su labor al tener a cargo el manejo y funcionamiento de alguna propiedad horizontal como: insuficiencia en la contratación de los servicios, mal manejo de los recursos, mala comunicación entre propietarios y administradores, que en muchos casos se debe a que las personas seleccionadas para realizar esta labor, no son las más adecuadas, desconocen sus funciones e incluso en varios casos también desconocen la norma (pág. 9).

De igual forma, el municipio de Nariño – Cundinamarca, debido al crecimiento económico presentado durante la última década, ha invertido entre otras cosas en el ámbito de la construcción, desarrollando proyectos residenciales de conjuntos y condominios, que contribuyen al desarrollo local y regional.

Es imperativo referirse a que gran parte de los habitantes de las propiedades en cuestión, se caracterizan por ser parte de la población flotante de un municipio o ciudad, es decir, aquella que no residen directamente en él y lo visitan en temporada de vacaciones o fines de semana.

De allí, que este grupo de personas confíen en que la propiedad horizontal cuente con beneficios como: fácil acceso a áreas comunes, seguridad y mantenimiento de las zonas comunes ya sea por sus propietarios o por las inmobiliarias que se encargan de administrarlas, considerando que debido a su ausencia o estadía temporal los hacen sitios idóneos para descansar por lapsos cortos de tiempo, sin tener que preocuparse por la seguridad de su residencia temporal o el cuidado de las áreas comunes al momento de partir.

En consecuencia, a lo anteriormente expuesto, con la presente monografía se pretende analizar si la gestión que llevan a cabo los administradores de propiedad horizontal de condominios y conjuntos ubicados en el municipio de Nariño – Cundinamarca están cumpliendo lo exigido por la ley, así como las competencias que cuentan para desempeñar dichos cargos.

Planteamiento del Problema

¿Qué tan idónea es la gestión que realizan los administradores de propiedad horizontal en conjuntos y condominios del casco urbano de Nariño - Cundinamarca?

Objetivos

Objetivo General

Analizar la gestión realizada por los administradores de propiedad horizontal en el casco urbano de Nariño – Cundinamarca, teniendo en cuenta las funciones y responsabilidades establecidas en el marco normativo colombiano.

Objetivos Específicos

- ❖ Diagnosticar cómo los administradores de propiedad horizontal en conjuntos y condominios pertenecientes al casco urbano del municipio de Nariño - Cundinamarca están desempeñando su labor.
- ❖ Elaborar una revisión bibliográfica las responsabilidades de un administrador de propiedad horizontal, teniendo en cuenta los parámetros, establecidos por la normatividad colombiana.
- ❖ Recomendar estrategias de buenas prácticas de gestión, para los administradores de propiedad horizontal, que contribuyan al mejoramiento de sus funciones en el casco urbano del municipio de Nariño - Cundinamarca.

Justificación

En Colombia el régimen de propiedad horizontal está regulado por la Ley 675 de 2001, contemplando requerimientos de administración como, velar por la seguridad y el cuidado de áreas comunes en dichas propiedades, requiriendo de talento humano profesional técnico y operativo como contadores y auxiliares contables, operarios, servicios especializados de limpieza, pintura, mantenimiento de jardines y piscinas, obras de construcción menores, al igual que proveedores de varios servicios para el buen funcionamiento de las mismas.

Por otro lado, el hecho de que las propiedades horizontales cuenten con más de un propietario y que en muchísimos casos estos propietarios no residan permanentemente en las propiedades, crean la necesidad de contratar los servicios de un administrador, (aprobado por la ley), que se encargue entre otras cosas de la subcontratación del talento humano ya mencionado, que vele por la sana convivencia, contando con la capacidad de lidiar y sobrellevar todas aquellas insatisfacciones presentadas por los propietarios, que estén enmarcadas dentro de sus funciones y responsabilidades, siendo relevante conocer más de cerca el papel que ellos desempeñan, el cual puede ser apreciado a simple vista, sobre todo en la forma como administran los recursos y el estado en el que se encuentren las áreas comunes. Por ello, un administrador debe ser un líder, responsable, transparente, que tenga empatía, comunicación asertiva, y que conozca muy bien la normatividad para llevar a cabo de manera eficiente el desarrollo de sus actividades.

En síntesis, el administrador de propiedad horizontal, es un componente clave para vivir armónicamente en condominios y conjuntos, ya sirve como moderador para manejar los asuntos financieros, los recursos comunes de los propietarios y mejorar la comunicación entre ellos, considerando que sus acciones conciernen de manera significativa el bienestar y estilo de vida de

los copropietarios, quienes esperan que con la cuota que le es cobrada por este rubro, su residencia y zonas aledañas se mantenga en excelentes condiciones.

Este trabajo se elabora con el propósito de conocer la forma en que los administradores de propiedades horizontales del casco urbano del municipio de Nariño – Cundinamarca están realizando su gestión, para determinar sus falencias y proporcionar alternativas que optimicen la gestión de los mismos, teniendo en cuenta los parámetros establecidos por la normatividad colombiana.

Marcos de Referencia

Marco Teórico

Origen Jurídico de la Propiedad Horizontal

En Colombia, la propiedad horizontal es un régimen jurídico desarrollado en un ámbito social, político y económico, que, aunque ha estado en constante cambio, no ha encontrado un punto de equilibrio. Surge como consecuencia del “Bogotazo” (hecho trascendental en la historia colombiana) que sucedió el 9 de abril de 1948 cuando fue asesinado el líder político Dr. Jorge Eliecer Gaitán, ocasionando afectaciones a nivel local y nacional. La primera, es la destrucción del centro de Bogotá por la frenética aglomeración de personas; y la segunda, marca el comienzo de un extenso periodo de terrorismo e intimidación en las áreas rurales, causando la emigración principalmente de los campesinos hacia zonas urbanas entre ellas la Capital; generando cambio radical en el modelo urbano, al requerir alojar a muchas personas en el menor espacio posible (Servicio Nacional de Aprendizaje [SENA], 2018, pág. 7).

Perfil del Administrador de la Propiedad Horizontal

Es el delegado legal, tesorero del conjunto residencial que, cuenta con la autoridad para representar, salvaguardar, ejecutar y recaudar según lo establece el marco normativo colombiano, atribuyéndole estas facultades procedentes de su labor.

Se encarga de mantener en buenas condiciones los bienes, los recursos logísticos de la copropiedad, al igual que de tener personal a cargo, conservar la sana convivencia, teniendo como guía las disposiciones internas (manuales), sin excederse del presupuesto, con el fin de contribuir al buen funcionamiento de la propiedad horizontal (Notaría 19 de Bogotá, 2018, para 1 - 2).

Responsabilidades del Administrador de la Propiedad Horizontal

Las actividades esenciales del administrador están establecidas por la Ley 675 de 2001, dichas funciones son:

1. Citar a la asamblea a reuniones de carácter ordinario o extraordinario.
2. Dar a conocer a los dueños y moradores, las actas que realice la asamblea general y el consejo de administración.
3. Elaboración de informes para la Asamblea
4. Encargarse de la correspondencia, al igual que llevar los libros de registros de los dueños y habitantes de las propiedades y actas realizadas.
5. Manejar la contabilidad de la propiedad horizontal.
6. Administrar los bienes de dominio de la persona jurídica.
7. Representar tanto judicial como extrajudicialmente a la persona jurídica y en caso de ser necesario conceder un poder especial para este fin.
8. Recaudar multas, cuotas ordinarias o extraordinarias.
9. Inscribir y registrar ante un notario, las reformas que se realicen en el reglamento de propiedad horizontal.
10. Efectuar las sanciones, por algún tipo de incumplimiento.
11. Tramitar el paz y salvo de cuentas con la administración del conjunto, en caso de haya un cambio de dueño o habitante de alguna propiedad de carácter exclusivo.
12. Velar por el cuidado y la seguridad de los bienes comunes (Congreso de Colombia, 2001, pág. 32).

Marco Conceptual

Administración: es una función de dirigir, organizar o disponer bienes o servicios, conformada por la teoría organizacional, la dirección estratégica y el comportamiento organizacional –conocimientos, cuya aplicación se encuentra en la definición de las actividades organizacionales, tanto en los niveles operativos como en los gerenciales (Torres Valdivieso & Mejía Villa, 2006, pág. 116).

Área privada construida: es una extensión superficiaria revestida por las propiedades exclusivas, prescindiendo de los bienes comunes inmersos en sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Área privada libre: es una extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de su área limítrofe, según lo determine la normatividad colombiana (Congreso de Colombia, 2001, pág. 5).

Bienes comunes: son las áreas de una propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, conservación, funcionamiento, seguridad, disfrute, uso o aprovechamiento de bienes privados.

Bienes comunes esenciales: son aquellos bienes que son necesarios para poder usar y disfrutar de las propiedades de carácter exclusivo, así como también son indispensables para la existencia, el mantenimiento, la conservación y seguridad del conjunto.

Bienes privados: son los 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 (Congreso de Colombia, 2001, pág. 3).

Conjunto: es el desarrollo inmobiliario que se encuentra conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, bienes y servicios de uso y utilidad general, como parqueaderos, escaleras, zonas verdes, ascensores, muros de cerramiento, corredores, porterías, entre otros. Que también pueden estar conformadas por distintas unidades estructurales independientes, ya sean para vivienda, industria o comercio o industria.

Edificio: es la construcción de uno o algunas plantas (pisos) alzados sobre un terreno, donde su estructura comprende varias unidades independientes, idóneas para usarse según lo destinado natural o convencionalmente, además de áreas y servicios de uso y utilidad general.

Edificio o conjunto de uso mixto: son los inmuebles cuyas propiedades de carácter exclusivo o dominio particular poseen variados propósitos, como, por ejemplo, vivienda, industria, comercio, u oficinas, según lo establece el marco normativo urbanístico vigente.

Edificio o conjunto de uso residencial: son los inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, según lo establece el marco normativo urbanístico vigente (Congreso de Colombia, 2001, pág. 3).

Propietario inicial: “es el titular o el dueño del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que, mediante una declaración de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal” (Congreso de Colombia, 2001, pág. 4).

Propiedad horizontal: es el derecho real otorgado al titular, o hace referencia a la facultad que posee el dueño de estas propiedades, para poder hacer uso, disfrute y disposición (arreglo - acondicionamiento) de los inmuebles exclusivos como, por ejemplo, departamentos y parqueaderos, y aquellas que hacen parte de las áreas comunes como escaleras, ascensores, azoteas, sótanos, jardines, pasillos, entre otros, que constituyen una unidad inmobiliaria (Torres Vásquez, 2016, pág. 52).

Régimen de propiedad horizontal: “es un sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse” (Congreso de Colombia, 2001, pág. 2).

Marco Legal

A continuación, se menciona la normatividad pertinente a la propiedad horizontal en Colombia y algunos de los parámetros en cuanto a la contratación de empleados.

Constitución Política de Colombia de 1991: en su art. 51, señala que “todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna” y que el gobierno se encargará de establecer las condiciones necesarias para dar cumplimiento a este derecho fundamental (Asamblea Nacional Constituyente, 1991, Capítulo 2. De los derechos sociales, económicos y culturales).

Decreto Ley 356 de 1994: se encarga de expedir el Estatuto de Vigilancia y Seguridad Privada, estableciendo las tarifas mínimas para el cobro de vigilancia y seguridad privada por parte de empresas o cooperativas de seguridad. Se tiene en cuenta para los contratos con las empresas de vigilancia, siendo uno de los aspectos más relevantes de gasto de la copropiedad porque es el que más afecta el presupuesto de la misma (Ministerio de Defensa Nacional, 1994, título 1. Aspectos generales).

Ley 388 de 1997: “establece los parámetros de uso y destinación del suelo; y hace referencia entre otras cosas al carácter de las copropiedades ya sea residencial, comercial o mixto” (Congreso de Colombia, 1997, Capítulo I. Objetivos y principios generales).

Ley 675 de 2001: es la norma general de la propiedad horizontal. Se basa en la regulación de la propiedad horizontal, en la 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, así como la función social de la propiedad (Congreso de Colombia, 2001, Capítulo I. Objetivos y definiciones).

Decreto legislativo 770 de 2020: acoge las medidas de protección al cesante. Asimismo, adopta medidas alternativas respecto a la jornada de trabajo, adopta una alternativa para el primer pago de la prima de servicios, crea el Programa de Apoyo para el Pago de la Prima de Servicios (PAP), y crea el Programa de auxilio a los trabajadores en suspensión contractual, en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica declarada mediante el Decreto número 637 de 2020 (Ministerio del trabajo, 2020, para. 1).

Resolución 2021 del 2018: “establece los lineamientos relacionados con la inspección, vigilancia, y control que se adelanta frente al contenido del artículo 63 de la ley 1429 de 2010” (Ministerio del Trabajo, 2018, para. 1).

Código sustantivo del trabajo de 1951: “tiene como finalidad primordial lograr la justicia en las relaciones que surgen entre empleadores y trabajadores, dentro de un espíritu de coordinación económica y equilibrio social” (Estado Colombiano, 1951, título preliminar. Principios generales).

Marco Geográfico

Descripción Física

Desde el aspecto topográfico, Nariño – Cundinamarca, se encuentra dividido en dos grandes áreas. La primera, hace mención a una zona fértil y plana, que comprende la zona de grandes latifundios, lugar donde suele practicarse la actividad de la agricultura mecanizada, y la segunda, hace referencia a una zona montañosa y quebrada, que está localizada a lado y lado en las estribaciones de la cordillera Alonso Vera y la zanja de pauta. Dichos terrenos son de difícil laboreo y baja calidad.

Este municipio, forma parte del valle interandino de las cordilleras central y oriental. Asimismo, cuenta algunos accidentes geográficos sobresalientes, como las cuchillas de Alonso Vera, cerro de la despensa, alto del Cobrado o del Espino. No se presentan alturas mayores a 1000 msnm (Estado Colombiano, 2018, Nuestro municipio - geografía).

Límites del Municipio

Al Norte con el municipio de Guataquí; al Oriente con los municipios de Jerusalén, Tocaima y Girardot; por el sur con el municipio de Girardot, y por el Occidente con el río Magdalena, que lo separa del departamento del Tolima (Estado Colombiano, 2018, Nuestro municipio - geografía).

Otros Aspectos

- Extensión total: 54 Km²
- Extensión área urbana: 2 Km²
- Extensión área rural: 52 Km²

- Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 263 msnm
- Temperatura media: 27 °C
- Distancia de referencia: 149 kilómetros a Bogotá (Estado Colombiano, 2018, Nuestro municipio - geografía).

Ecología

En la vereda Los Mangos existe un pozo de aguas termales azufradas. La gente acude allí a tomar un refrescante y saludable baño, luego de una larga y extenuante caminata por lindísimos parajes del municipio. Sitios como este, junto con los visitantes ansiosos de conocer y conservar la naturaleza, forman un potencial para realizar actividades ecoturísticas en nuestro territorio (Estado Colombiano, 2018, Nuestro municipio - ecología).

Economía

Teniendo en cuenta que el sistema económico se refiere a las actividades socio económicas integradas a los sistemas de producción y extracción que se presentan en el municipio, se destacan las siguientes: zonificación de la producción, sistemas de producción y extracción, identificación y articulación de mercado, evaluación general para la optimización de las actividades productivas (Estado Colombiano, 2018, Nuestro municipio- economía).

Vías

- Aéreas: aeropuerto de Flandes (Tolima) a 30 minutos.
- Terrestres: vía Girardot – Cambao y vía Tocaima – Jerusalén – Nariño.

- Fluviales: por el río Magdalena (Estado Colombiano, 2018, nuestro municipio, geografía, ecología, economía y vías).

Diseño Metodológico

La presente investigación se desarrollará en 3 capítulos:

En el capítulo 1, se recopila información de primera mano por medio de la aplicación de la encuesta (trabajo de campo) y se analiza la información para conocer cómo es la forma en la que los administradores de propiedad horizontal de Nariño – Cundinamarca desempeñan su labor, permitiendo identificar los aspectos a mejorar.

En el segundo capítulo, se realiza una revisión documental y bibliográfica, relevante para el desarrollo del proyecto que contribuye a la construcción de los marcos referenciales y aporta información importante acerca de las funciones y responsabilidades de un administrador de propiedad horizontal, establecidas por la normatividad colombiana.

En el último capítulo, se plantean las recomendaciones que contribuyan a fortalecer las falencias ya identificadas en los administradores de propiedad horizontal de Nariño – Cundinamarca, optimizando la gestión que desarrollan.

Tipo de Investigación

Es de carácter descriptivo, el cual emplea una investigación documental de carácter mixto, es decir, que la obtención de la información se realiza a través de fuentes primarias (trabajo de campo o investigación directa) y secundarias (consulta de documentos). La primera, se lleva a cabo por medio de la aplicación de una encuesta a los administradores y profesionales que tienen a cargo, y la segunda, permite la recopilación información pertinente a la temática encontrada en libros, artículos y demás documentos ya sea en forma física o digital, que al fusionarlas contribuyen a la complementación, interpretación y retroalimentación de los datos, cumpliendo con la finalidad de esta investigación. De igual forma, es un tipo de investigación

deductivo, debido a que se basa en hechos o fundamentos o teóricos que permiten resolver o explicar hechos particulares, satisfaciendo con el objetivo propuesto del presente trabajo.

Método de Investigación

Es cualitativo, ya que permite que se estudie la temática de manera sistemática y empírica, logrando hacer preguntas antes, durante y después de la recolección y análisis de la información. Este enfoque, estudia el fenómeno, utilizando la recopilación de la información sin necesitar de mediciones o cálculos matemáticos para comprobar o descubrir las teorías halladas en el momento de interpretar la información obtenida en los resultados.

Población

Según la Cámara de Comercio de Nariño – Cundinamarca, existen 11 edificaciones registradas bajo el régimen de propiedad horizontal en el casco urbano municipal.

Muestra

Para la selección de la muestra se aplicó “el procedimiento para estimar el tamaño de la muestra representativa para una población finita” (Bernal Torres, 2010), teniendo en cuenta una población de 11 conjuntos y condominios residenciales del sector urbano del Municipio de Nariño – Cundinamarca.

$$n = \frac{Z^2 P Q N}{E^2 (N - 1) + Z^2 P Q}$$

- ✓ N: Tamaño poblacional (11).
- ✓ Z: Nivel de confianza (1.64).
- ✓ E: error de estimación (0.05).
- ✓ P: Probabilidad de éxito (0.95).

✓ Q: Probabilidad de fracaso (0.05).

✓ n: tamaño de la muestra por estimar.

$$n = \frac{(1.64)^2(0.95)(0.05)(11)}{(11 - 1)(0.05)^2 + (1.64)^2(0.95)(0.05)}$$

$$n = \frac{(2.69)(0.52)}{(10)(0.0025) + (2.69)(0.047)}$$

$$n = \frac{1.399}{0.025 + 0.126}$$

$$n = \frac{1.399}{0.151} = 9,26$$

$$n = 9,26 \approx 9$$

Por lo tanto, el tamaño de la muestra es de 9 propiedades horizontales.

Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

Las técnicas e instrumentos usados en esta investigación para la recolección de la información son: la revisión documental y bibliográfica, la encuesta y el registro fotográfico.

Asimismo, se utilizará el software Microsoft Excel para la tabulación de la información recolectado en campo, facilitando así la interpretación de la información.

Recursos

Humanos

- Administradores de Conjuntos y Condominios de la zona urbana de Nariño - Cundinamarca.
- Estudiantes de Administración de Empresas.
- Asesor del programa.

Tecnológicos

- Computadores.
- Internet.
- Impresora.
- Celulares.
- Biblioteca física y virtual y útiles de oficina.

Financieros

Tabla 1.

Presupuesto

Descripción	Referente	Cantidad	Valor/U.	V/ Total
Impresiones – Encuesta	Hoja	7	\$300	\$2.100
Impresiones blanco y negro – Trabajo (ajustable)	Hoja	73	\$ 300	\$21.900

Descripción	Referente	Cantidad	Valor/U.	V/ Total
Impresiones color – Trabajo (ajustable)	Hoja	10	\$ 900	\$9.000
Transporte y viáticos (Viajes para desarrollar las encuestas)	Viajes	4	\$40.000	\$160.000
Internet	Mes	3	\$72.000	\$216.000
Luz	Mes	3	\$15.000	\$45.000
Imprevistos			\$50.000	\$50.000
Total				\$504.000

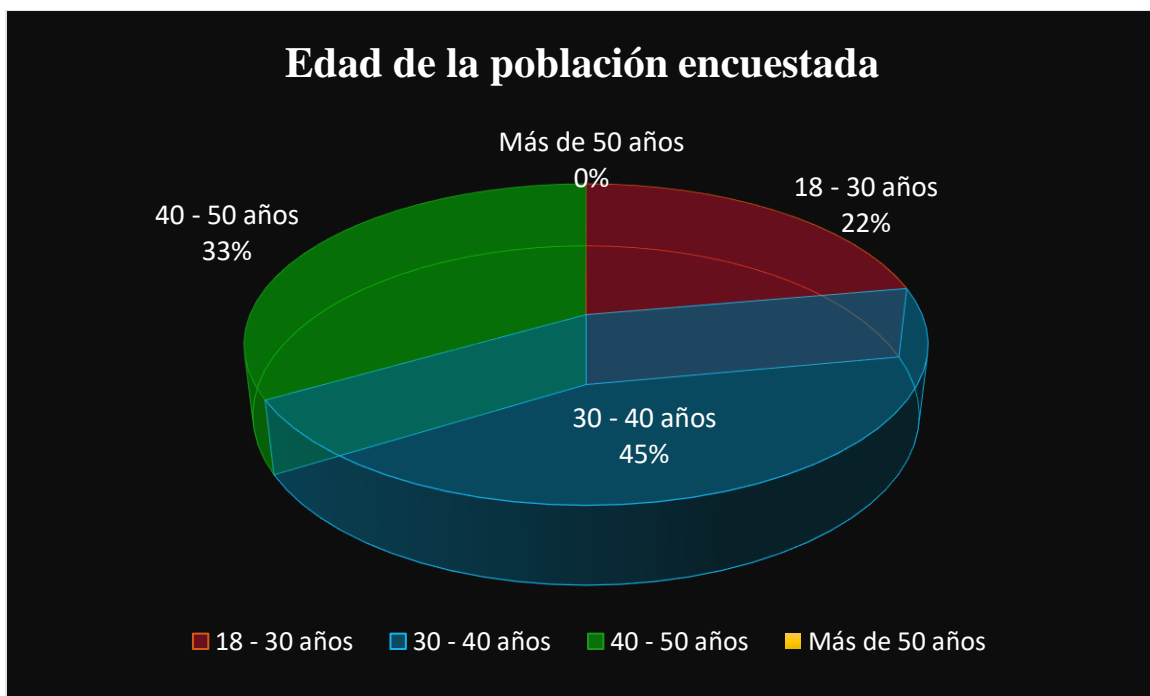
Nota. El financiamiento de esta investigación es propio.

Capítulo I

Para el desarrollo de este capítulo, se realiza la aplicación de la encuesta (trabajo de campo) y se analiza la información para obtener un diagnóstico relacionado con la forma en la que los administradores de propiedad horizontal de Nariño – Cundinamarca desempeñan su labor, con la finalidad de identificar los aspectos que se puedan mejorar. A continuación, se muestra los gráficos de la encuesta que fue aplicada a 9 condominios o conjuntos del municipio, seleccionados aleatoriamente.

Gráfico 1

Edad de la Población Encuestada

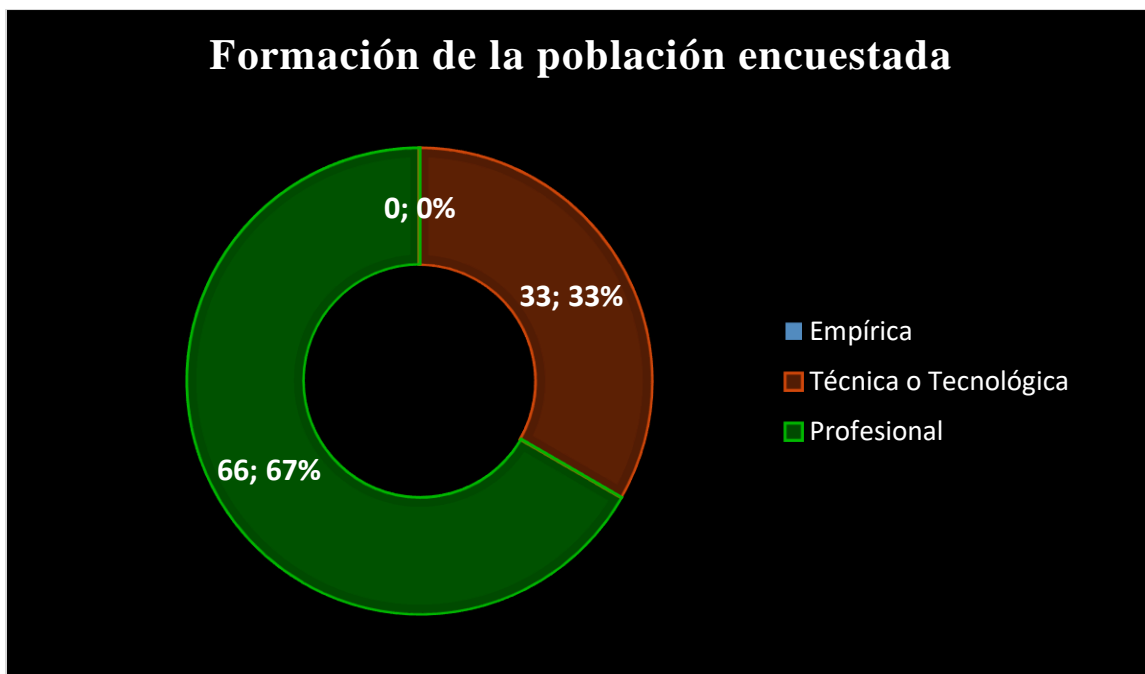


Nota. El gráfico muestra los rangos de edad de los administradores de propiedad horizontal a los que se les aplicó la encuesta, encontrando que: el 45% de los encuestados (4 personas) se

encuentran entre los 30 y 40 años, el 33% de los encuestados (3) personas se encuentran entre los 40 y 50 años, y el 22% (2 personas) se encuentran entre los 18 y 30 años.

Gráfico 2

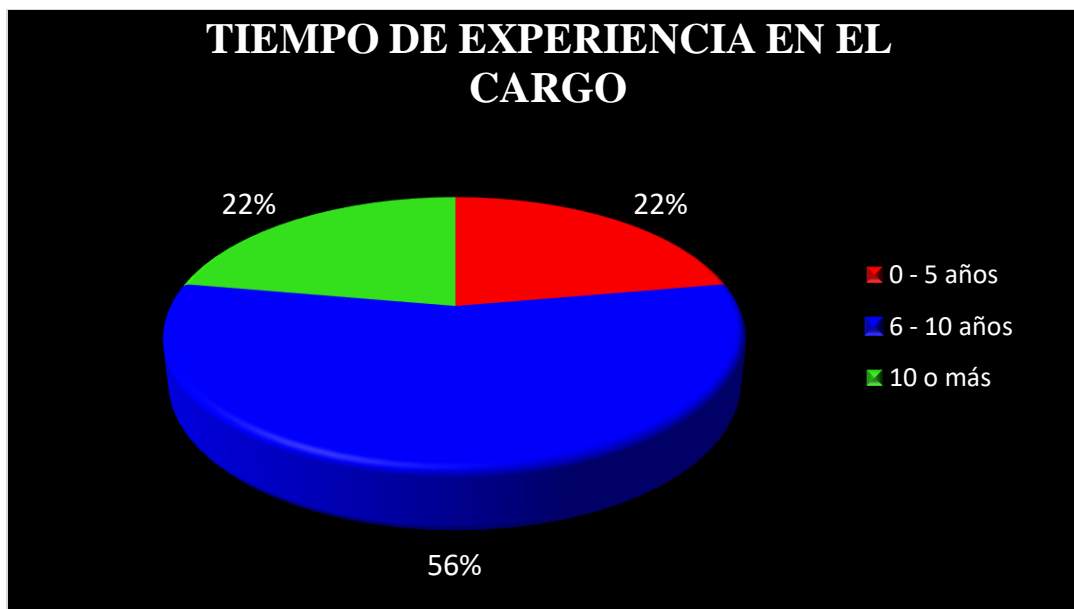
Formación de la Población Encuestada



Nota. Los resultados del gráfico anterior, muestran que los administradores de propiedad horizontal no son empíricos, indicando que han recibido algún tipo de formación, siendo en su mayoría profesional, abarcando el 67% de la población encuestada (6 personas) y en su minoría, formación técnica o tecnológica, ocupando el porcentaje restante 33% (3 personas).

Gráfico 3

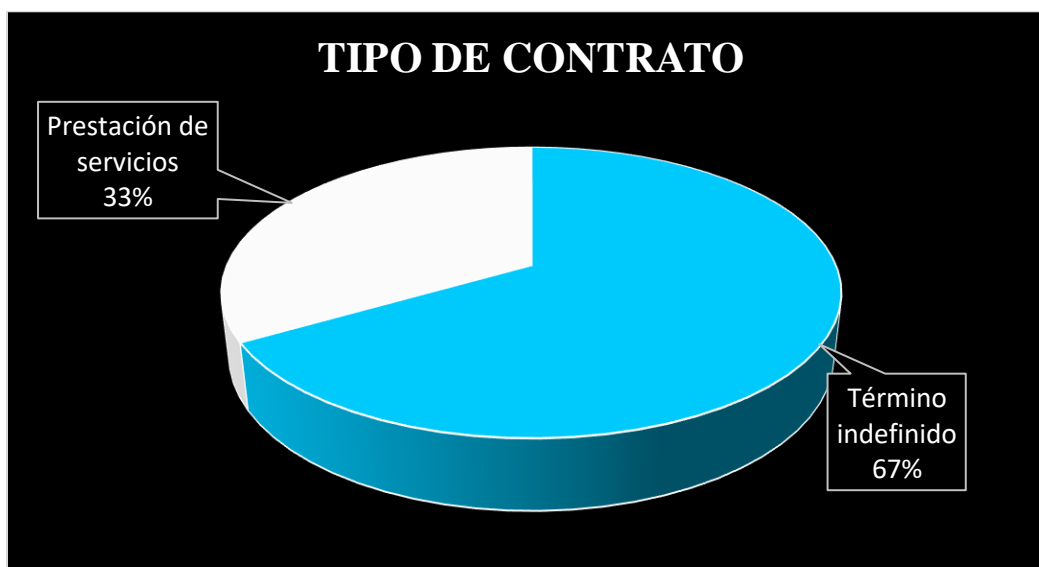
Tiempo de Experiencia en el Cargo



Nota. Teniendo en cuenta el gráfico en cuestión todos los administradores encuestados tienen algún tipo de experiencia en este campo, donde en su mayoría, 5 de ellos (56%) cuentan con una experiencia entre 6 y 10 años, 2 de ellos (22%) tienen entre 0 y 5 años de experiencia y los otros 2 administradores restantes (22%) tienen entre 10 o más años de experiencia.

Gráfico 4

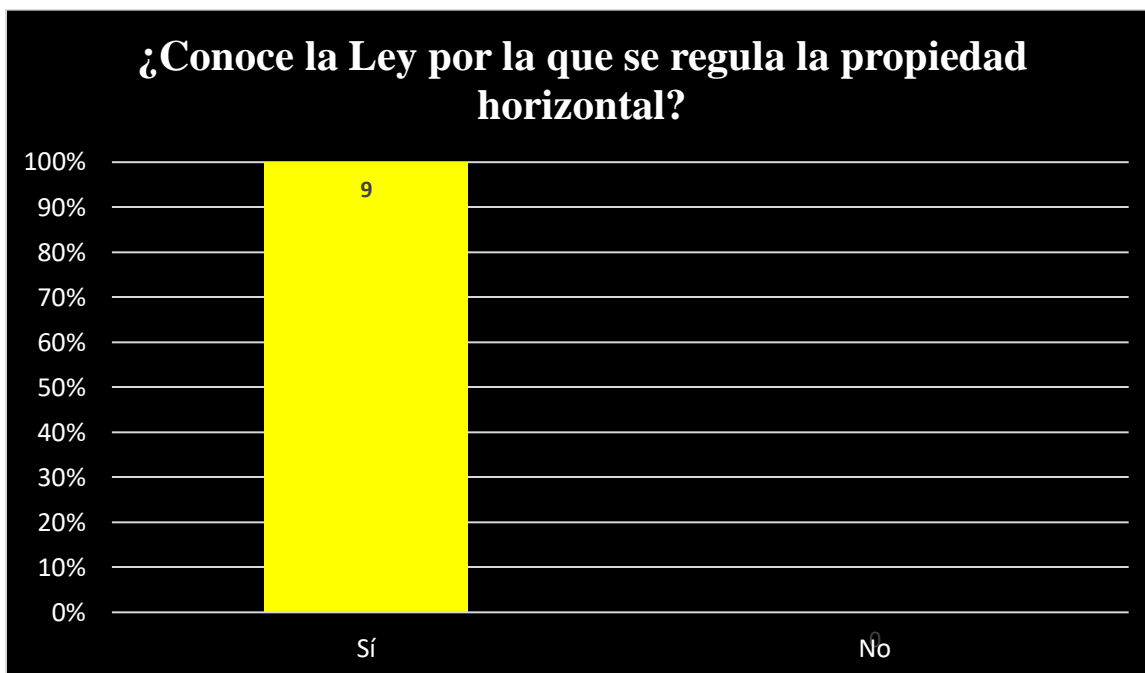
Tipo de Contrato



Nota. La mayoría de los administradores de propiedad horizontal encuestados, es decir, el 67% (6 personas) tienen contrato a término indefinido y el porcentaje restante 33% (3 personas) tienen contrato por prestación de Servicios.

Gráfico 5

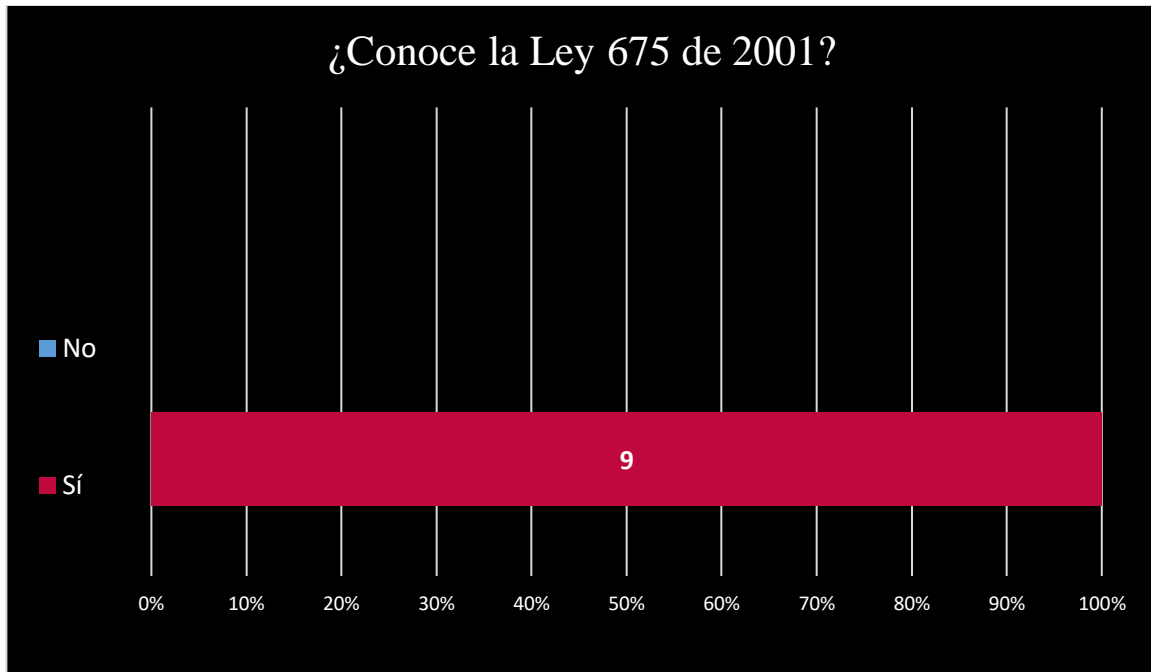
Pregunta 1. ¿Conoce la Ley por la que se Regula la Propiedad Horizontal?



Nota. Los resultados indican que todos los administradores (9), conocen o han escuchado hablar de la Ley que regula todo lo relacionado con la propiedad horizontal a nivel nacional.

Gráfico 6

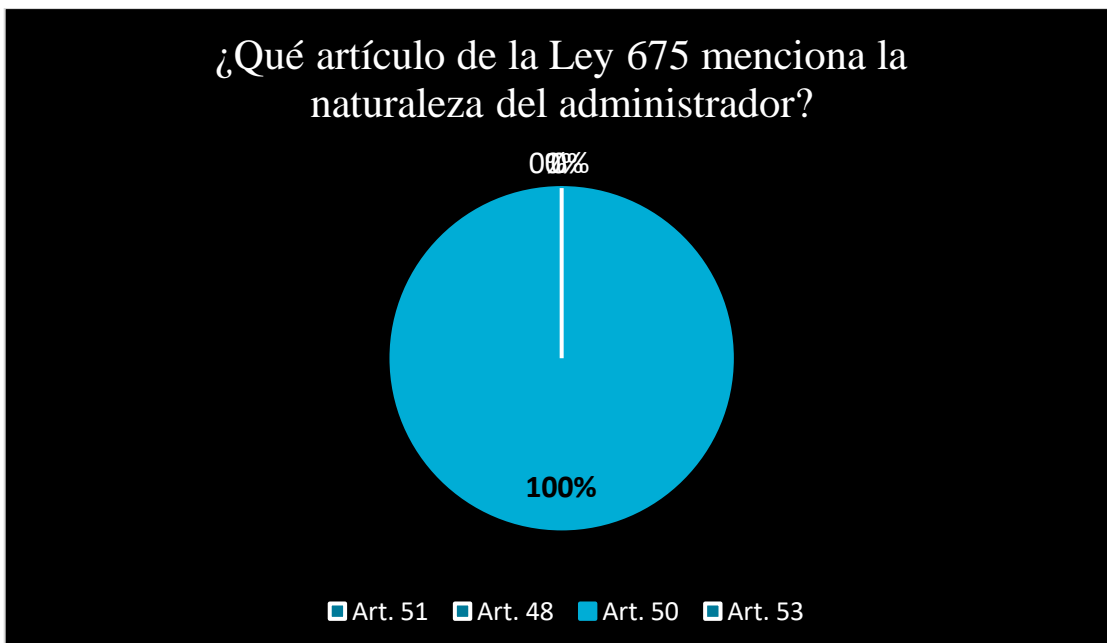
Pregunta 2. ¿Conoce la Ley 675 de 2001?



Nota. El gráfico en cuestión, indica que el 100% de los administradores encuestados (9 personas), conocen o han escuchado mencionar la Ley 675 de 2001.

Gráfico 7

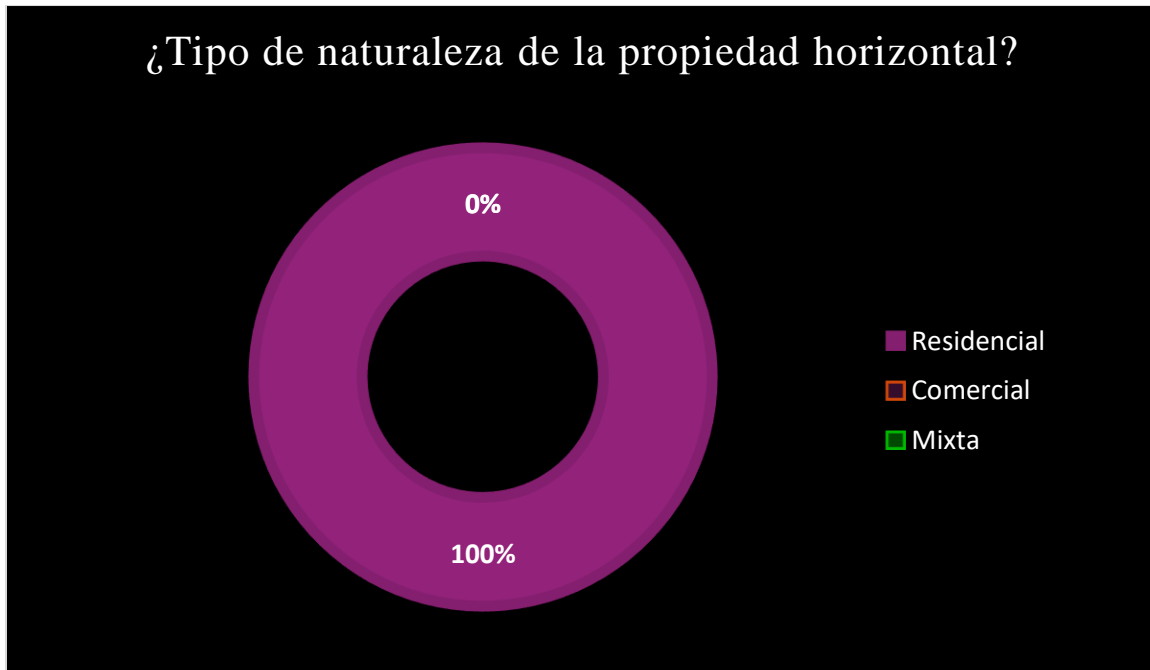
Pregunta 3. ¿Qué Artículo de la ley 675 Menciona la Naturaleza del Administrador?



Nota. De la población encuestada, en su totalidad (9 personas) conocen cual es el artículo que define la naturaleza del administrador (artículo 50), de la Ley 675 de 2001.

Gráfico 8

Pregunta 4. ¿Tipo de Naturaleza de la Propiedad Horizontal?



Nota. De acuerdo a los resultados de la pregunta 4, todas las unidades inmobiliarias de dominio particular tienen naturaleza residencial, careciendo en estos conjuntos o condominios propiedades de carácter comercial o mixto.

Gráfico 9

Pregunta 5. ¿Cuántas Horas Diarias de Trabajo Presencial le Dedicar a la Gestión de los Inmuebles?

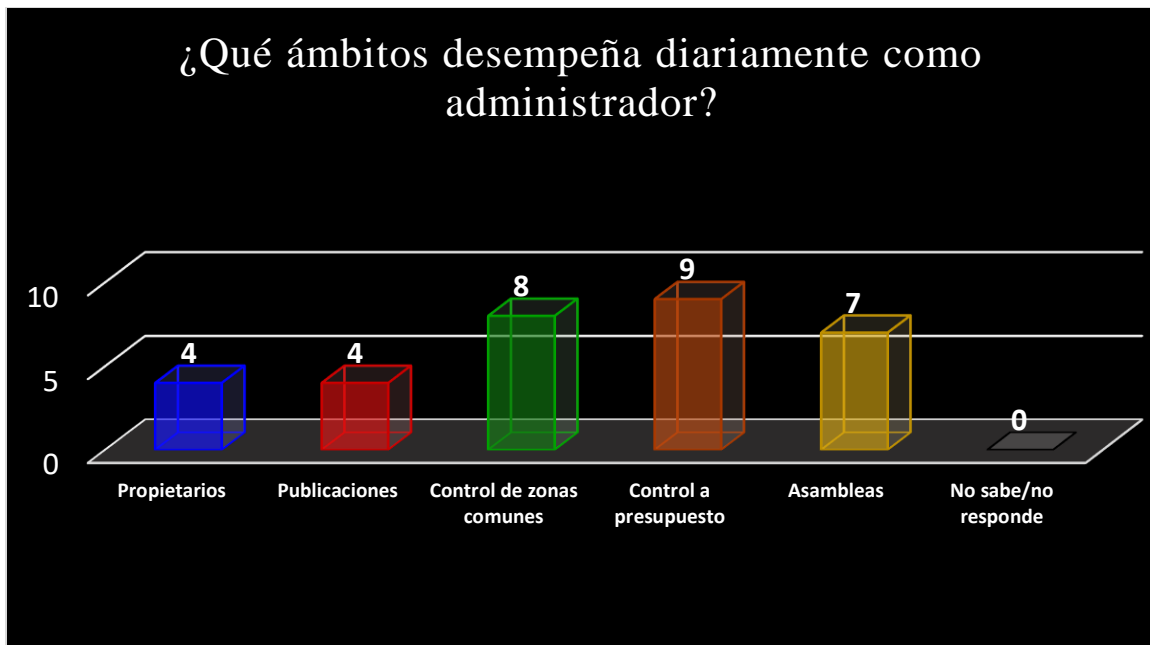


Nota. La mayoría de los administradores de propiedad horizontal, es decir, 6 de ellos (67%), destinan 7 o más horas presenciales para llevar a cabo su labor.

Por otro lado, hay 2 administradores (22%) que solo usan entre 3 y 5 horas diarias para el cumplimiento de sus funciones y 1 (11%) de ellos, que dedica entre 5 y 7 horas para desarrollar su labor.

Gráfico 10

Pregunta 6. ¿Qué Ámbitos Desempeña Diariamente como Administrador?



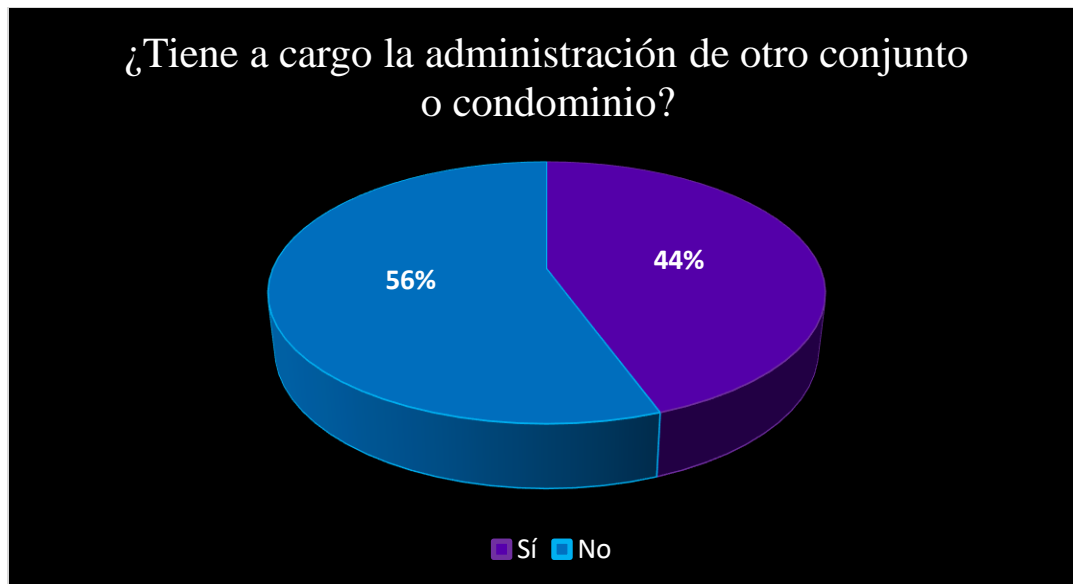
Nota. Entre los ámbitos o los campos de acción que desempeñan diariamente los administradores de propiedad horizontal, se destaca el control de presupuesto, al haber sido escogido por toda la población encuestada (9 personas), seguido por el control de las comunes (8 personas) y las asambleas (7 personas).

Por otro lado, los aspectos en los que 4 administradores consideran al desarrollar sus funciones diarias, son los relacionados con los propietarios y con las publicaciones.

Es importante resaltar que, de los administradores encuestados el 22% (2 personas) tienen en cuenta todos los ámbitos mencionados para llevar a cabo su gestión diaria, otro 22% tienen en cuenta solo 2 aspectos y hay otro 22% que tienen en cuenta 4 aspectos y el porcentaje restante perteneciente al 44% (4 personas), solo tienen en cuenta 3 aspectos.

Gráfico 11

Pregunta 7. ¿Tiene a Cargo la Administración de otro Conjunto o Condominio?

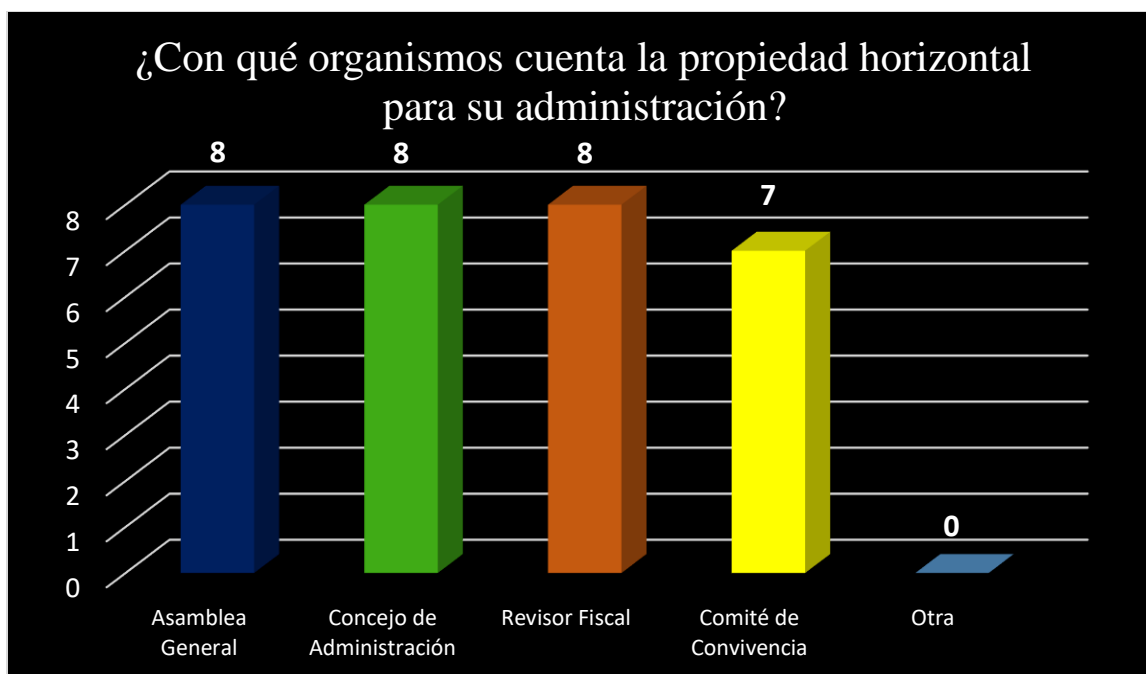


Nota. Según muestran los resultados, 5 de los administradores encuestados solo tienen a su cargo una sola propiedad horizontal y los 4 restantes, afirman que administran más de 1 propiedad horizontal. De esos 4 administradores 3 de ellos administran 2 conjuntos o condominios y 1 de ellos administra 3. Este último, tiene un contrato de prestación de servicios y dedica 10 o más horas para el desarrollo de sus funciones, dejando la salvedad, de que cuenta con el apoyo del contador y revisor fiscal de cada propiedad horizontal que tiene a su cargo.

Del grupo de 3 administradores que tienen a cargo 2 propiedades horizontales, 2 de ellos, tienen contrato a término indefinido y le dedican un promedio de 6 a 10 horas diarias al desempeño de sus funciones. El otro, cuenta con un contrato de prestación de servicios y solo dedica entre 0 y 5 horas diarias para administrar ambos conjuntos.

Gráfico 12

Pregunta 8. ¿Con qué organismos cuenta la propiedad horizontal para su administración?

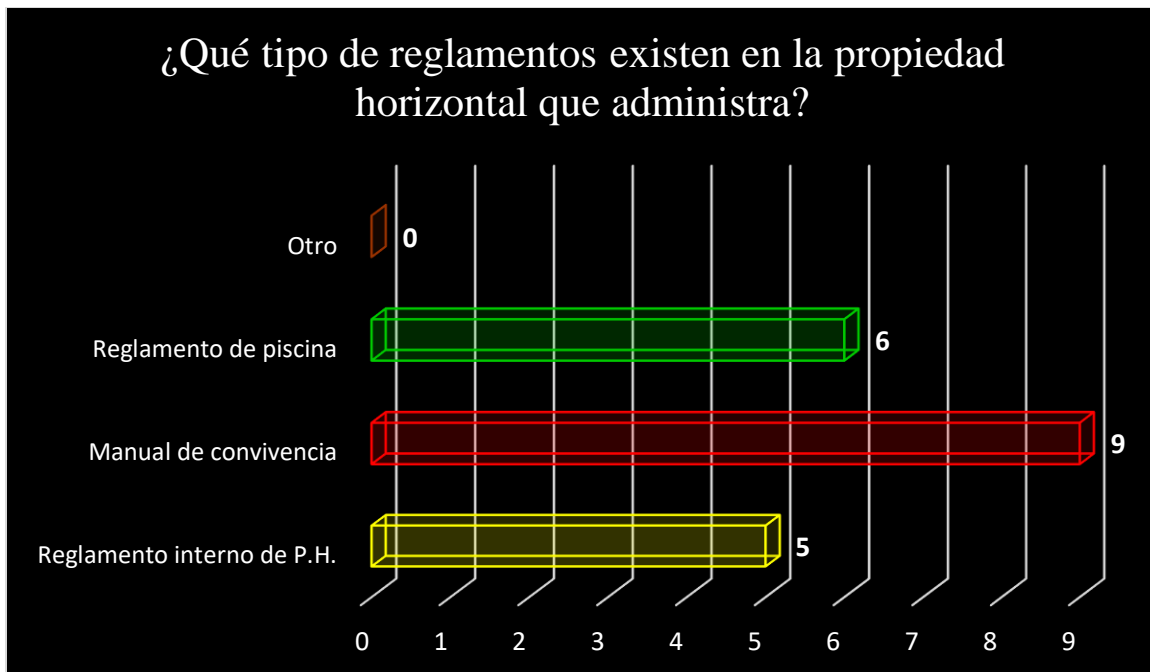


Nota. Los resultados mostrados en la gráfica anterior, muestran de modo general (organismos inmersos en la administración de las propiedades horizontales), que 8 de las 9 propiedades horizontales en cuestión, cuentan con una Asamblea General, un Concejo de Administración y un Revisor Fiscal y que 7 propiedades cuentan con un Comité de Convivencia.

De forma más detallada, analizando cada propiedad horizontal, realmente solo 6 de ellas (67%), incluyen en su administración a todos los organismos ya mencionados, los 3 restantes carecen de la presencia de alguno o varios de ellos. El primer caso, no tiene Comité de Convivencia, el segundo, no cuenta con Concejo de administración y el tercero, únicamente tiene Concejo de administración. Es relevante hacer esta aclaración, debido a que, aparentemente pareciera que solo hay una propiedad que carece de todos los organismos para su administración, cuando la realidad es completamente diferente.

Gráfico 13

Pregunta 9. ¿Qué tipo de Reglamentos Existen en la Propiedad Horizontal que Administra?

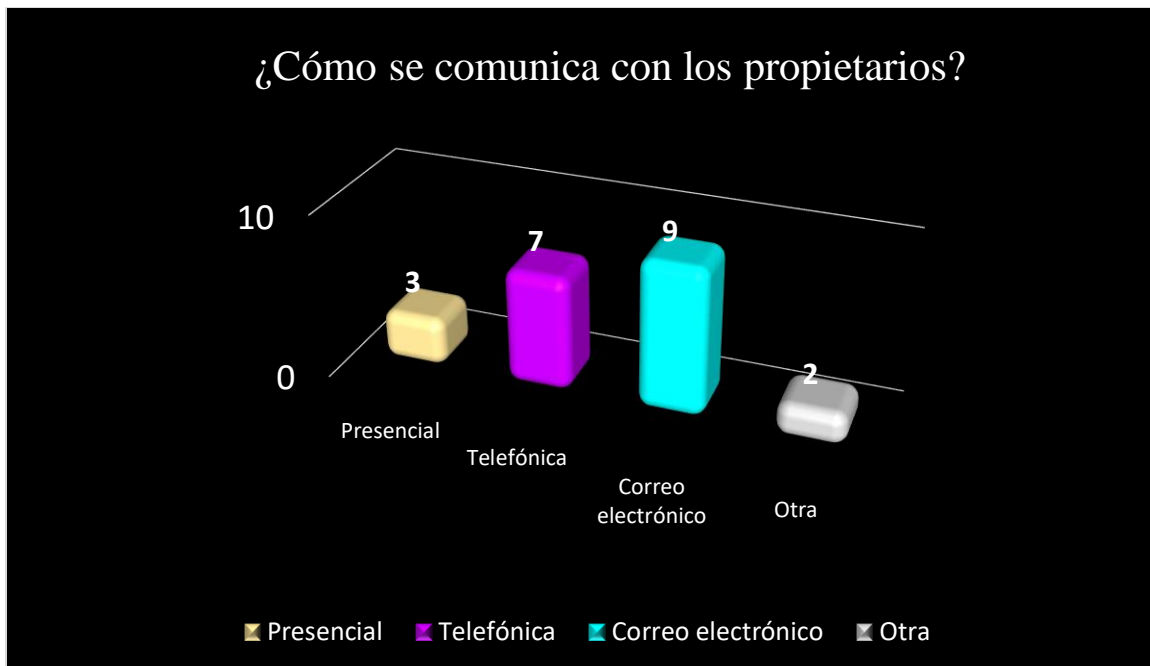


Nota. Según los resultados obtenidos en la pregunta 9, solo 5 (56%) de todas las propiedades horizontales, incluyen todos los reglamentos nombrados en la gráfica anterior, es el reglamento de convivencia, 3 (33%) solo cuentan con el manual de convivencia y 1 (11%) cuenta con manual de convivencia y reglamento interno de la propiedad horizontal.

Desde otra perspectiva, el único reglamento presente en todos los condominios o conjuntos es el manual de convivencia.

Gráfico 14

Pregunta 10. ¿Cómo se Comunica con los Propietarios?



Nota. Según los resultados obtenidos de la pregunta 10, el medio más usado por los propietarios para comunicarse es el correo electrónico, siendo el único medio escogido por todos los administradores encuestados. El segundo más usado es el telefónico, siendo seleccionado por 4 administradores y el menos usado es el presencial, escogido por 2 administradores, que afirmaron que lo utilizan con poca frecuencia, debido a la persistente pandemia que afronta el país.

De igual forma, 2 administradores afirmaron que usan otros medios electrónicos, como las plataformas de Zoom o Google Meet, para reunirse con los propietarios, ya que la mayoría residen en la ciudad de Bogotá D.C.

Por otro lado, 3 de los administradores utilizan las 3 opciones para comunicarse y uno de ellos también usa las plataformas digitales. 4 de los administradores usan el correo electrónico y la telefonía, dónde uno de ellos, adicionalmente, usa medios digitales; y 2 administradores solo se comunican por medio de correo electrónico.

Gráfico 15

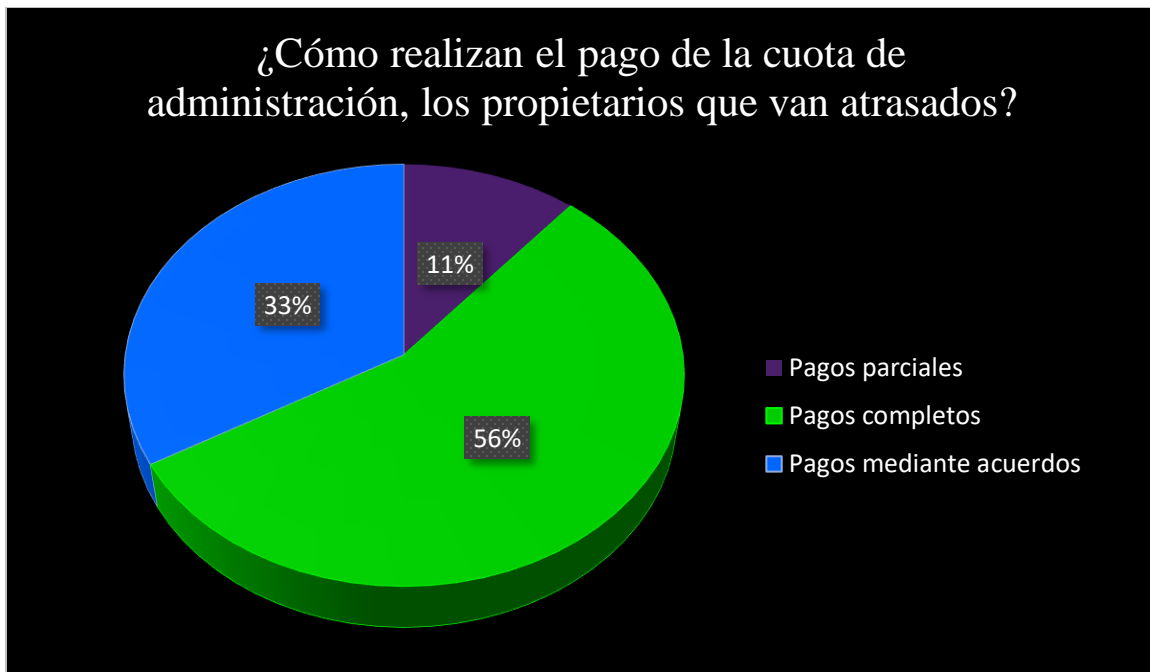
Pregunta 11. ¿Inscribe y Registra ante un Notario, las Reformas que se Realicen en el Reglamento de Propiedad Horizontal?



Nota. El gráfico anterior, muestra que sólo 3 de los administradores encuestados, inscriben y registran ante un notario las reformas que se realizan en la unidad inmobiliaria de dominio particular; que 2 administradores no lo hacen y 4 de ellos, llevan un registro de las reformas que se realizan en un documento digital, ya sea, Microsoft Word o Excel.

Gráfico 16

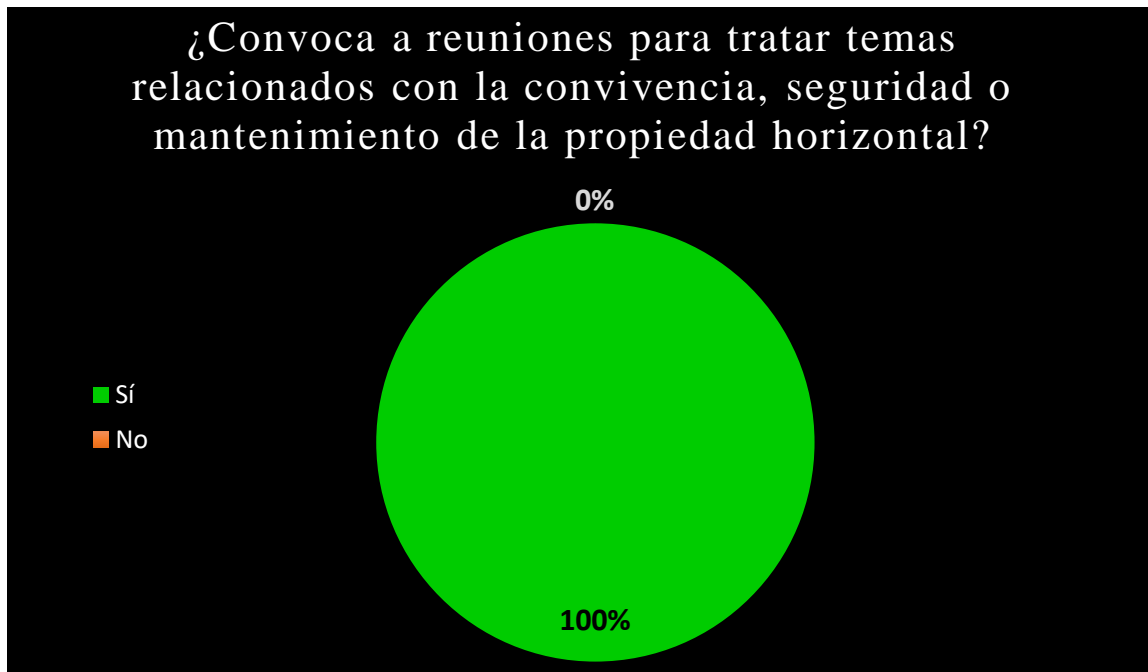
Pregunta 12. ¿Cómo Realizan el Pago de la Cuota de Administración, los Propietarios que van Atrasados?



Nota. Los resultados encontrados en el gráfico anterior, evidencian que la mayoría de los propietarios de 5 propiedades horizontales, cuando se atrasan en los pagos de administración, realizan en un solo pago, el valor que deben. En 3 propiedades horizontales los propietarios atrasados llegan a un acuerdo con el administrador y en 1 propiedad horizontal, la cuota atrasada se realiza en pagos parciales.

Gráfico 17

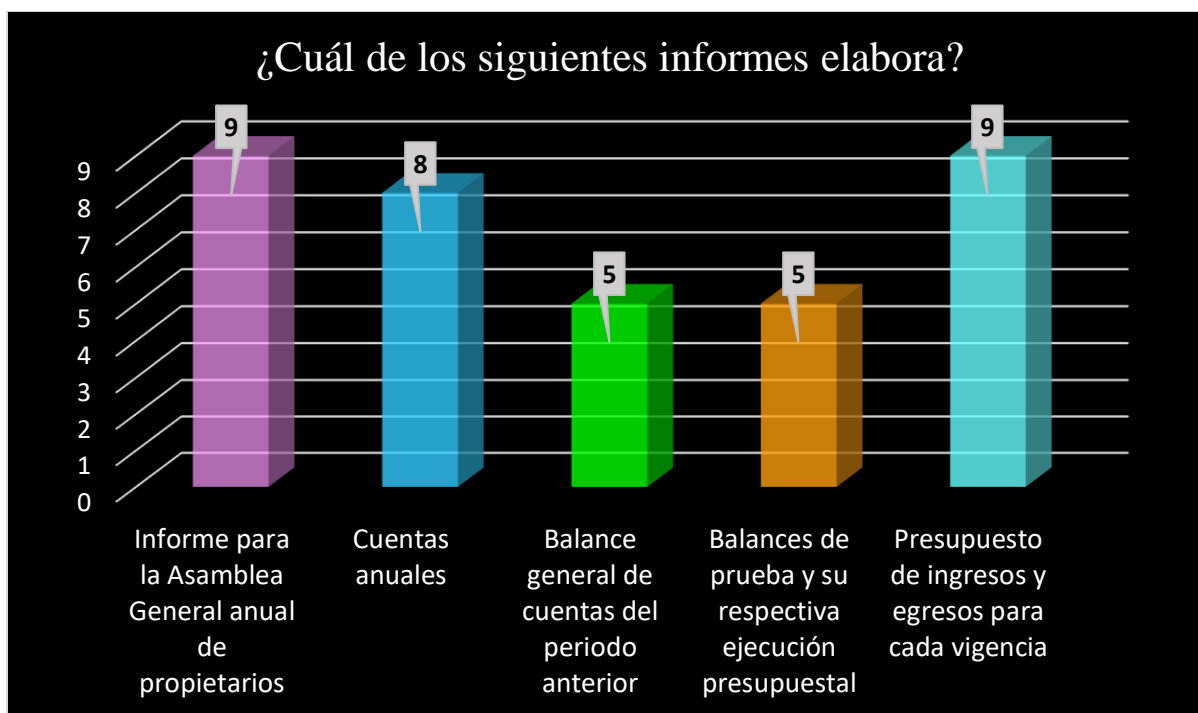
Pregunta 13. ¿Convoca a Reuniones para Tratar Temas Relacionados con la Convivencia, Seguridad o Mantenimiento de la Propiedad Horizontal?



Nota. El gráfico anterior, muestra que todos los administradores convocan a reuniones con el fin de tratar temas relacionados con la convivencia, seguridad o mantenimiento de las zonas comunes de cada propiedad horizontal. Algunos de los administradores programa reuniones cada mes, cada 3 meses, 6, anual o según se presenten casos.

Gráfico 18

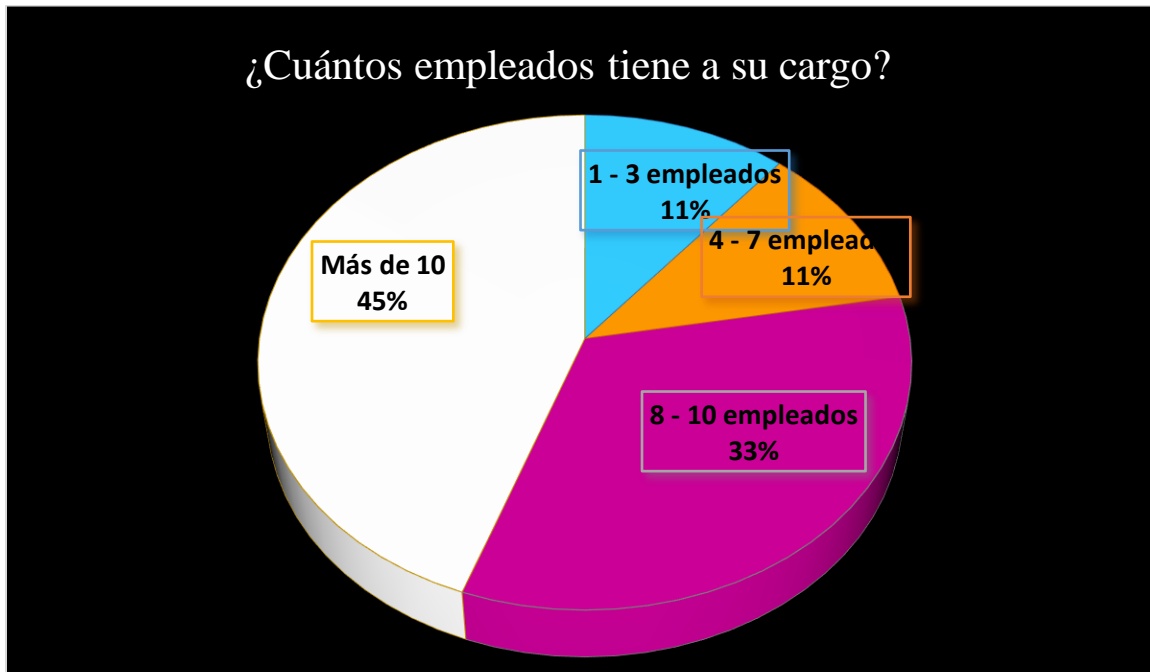
Pregunta 14. ¿Cuál de los Sigüientes Informes Elabora?



Nota. En la gráfica anterior, se evidencia que para todos los administradores (9), es imperativo la elaboración de informes para la Asamblea General anual de propietarios y el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia; que para casi todos los administradores (8), aparte de realizar los 2 informes ya mencionados, también les parece relevante realizar el informe de cuentas anuales, y en menor medida, solo 5 administradores consideran que es importante desarrollar el balance general de cuentas del periodo anterior y el balances de prueba y su respectiva ejecución. Por otra parte, solo 5 administradores hacen todos los informes; 1 administrador realiza el informe para la Asamblea General anual de propietarios, las cuentas anuales, el balance general de cuentas del periodo anterior y el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia; 2 administradores realizan el informe para la Asamblea General anual de propietarios, las cuentas anuales y el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia; y 1 administrador solo realiza el informe para la Asamblea General anual de propietarios y el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia.

Gráfico 19

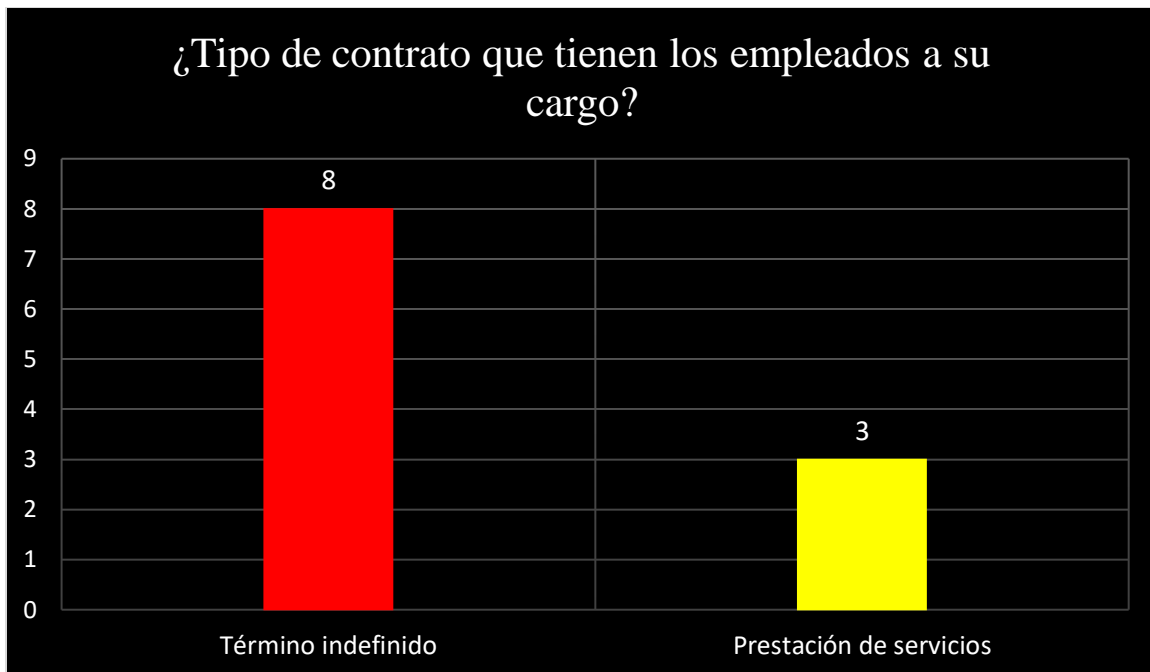
Pregunta 15. ¿Cuántos Empleados Tiene a su Cargo?



Nota. Los resultados obtenidos en la pregunta 15, muestran que, 4 de los administradores de propiedad horizontal tienen a su cargo más de 10 empleados, que 3 de los administradores tienen bajo su responsabilidad entre 8 y 10 empleados, que 1 administrador tiene a su cargo entre 4 y 7 empleados; y que 1 administrador tiene bajo su responsabilidad entre 1 y 3 empleados.

Gráfico 20

Pregunta 16. ¿Tipo de Contrato que Tienen los Empleados a su Cargo?



Nota. Los resultados obtenidos en la pregunta 16, muestran que a nivel general se manejan los 2 tipos de contratos, encontrando mayor prioridad en los contratos a término indefinido.

Desde otro punto de vista, los empleados que se encuentran bajo la responsabilidad de 6 administradores tienen contrato indefinido; los empleados a cargo de 1 administrador cuentan con contratos por prestación de servicios y los 2 administradores restantes, utilizan ambas modalidades de contrato.

Gráfico 21

Pregunta 17. ¿Qué Servicios Contrata la Propiedad Horizontal que Administra?

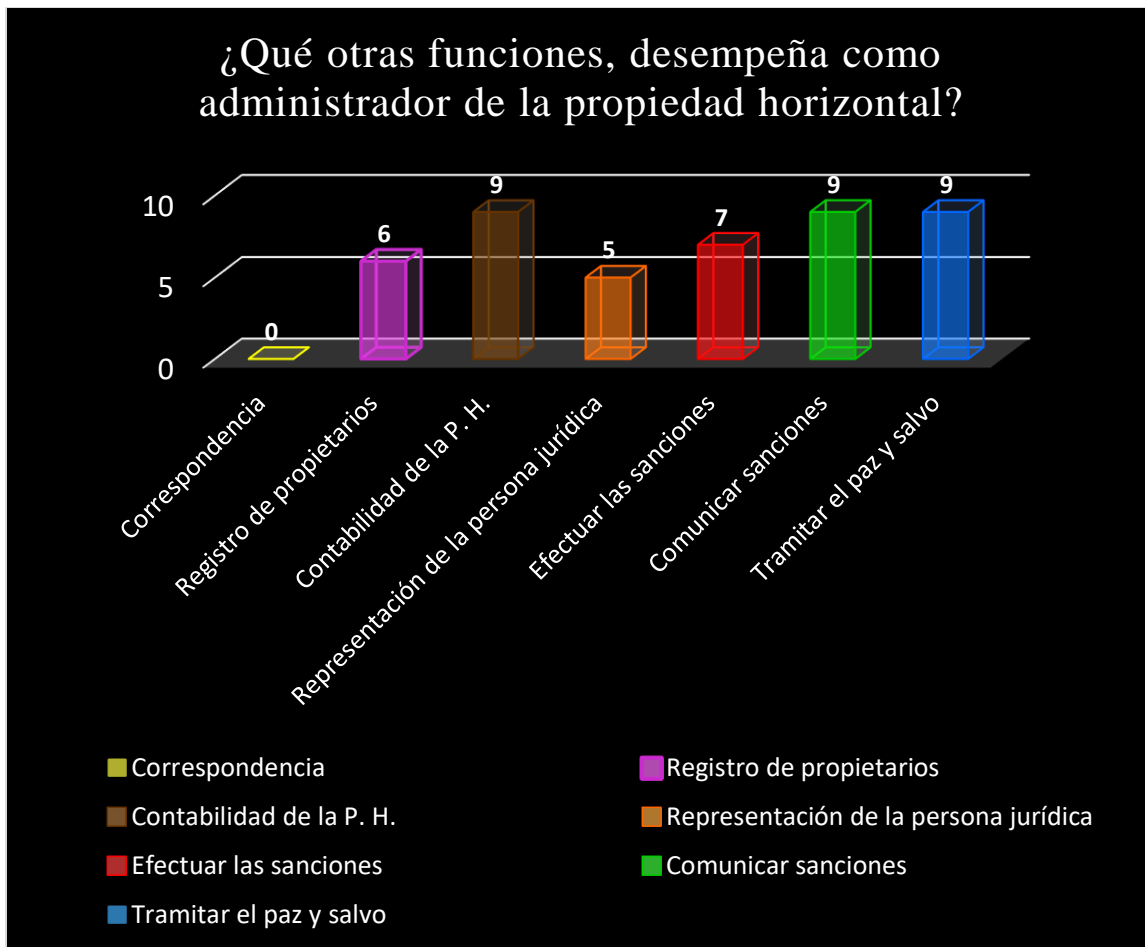


Nota. Entre los servicios que contratan las propiedades horizontales en cuestión, se encuentran, en primera instancia administración (9), contador (9), revisor fiscal (9), vigilancia (9), luego jardinería (8) y en menor instancia la piscina (6).

Visto de otra forma, 5 propiedades horizontales contratan todos los servicios. Dentro de estas 5 propiedades horizontales 2 de sus administradores mencionaron otros servicios para el mantenimiento, servicios eléctricos y personal para hacer la limpieza de las propiedades; 3 contratan casi todos los servicios a excepción de piscina y 1 contrata los servicios de administración, contador, revisor fiscal, vigilancia y piscina.

Gráfico 22

Pregunta 18. ¿Qué otras Funciones, Desempeña como Administrador de la Propiedad Horizontal?



Nota. De los resultados obtenidos en la pregunta 18. Ningún administrador menciona que se encargara de la correspondencia. 5 de los administradores de propiedad horizontal, se encargan de realizar las otras funciones, nombradas en el gráfico anterior; 2 administradores se encargan de realizar las funciones de: manejar la contabilidad de la propiedad horizontal, comunicar a los dueños de los inmuebles las sanciones y tramitar el paz y salvo de cuentas; 1 administrador se encarga de: manejar la contabilidad de la propiedad horizontal, efectuar las sanciones, ocasionadas por el incumplimiento de las obligaciones establecidas por la normatividad colombiana o por algún reglamento interno, comunicar a los dueños de los inmuebles las sanciones y tramitar el paz y salvo de cuentas; y 1 administrador lleva a cabo las funciones recién

mencionadas, añadiendo la de llevar de manera responsable los libros de registros de los dueños y propietarios de las propiedades.

Gráfico 23

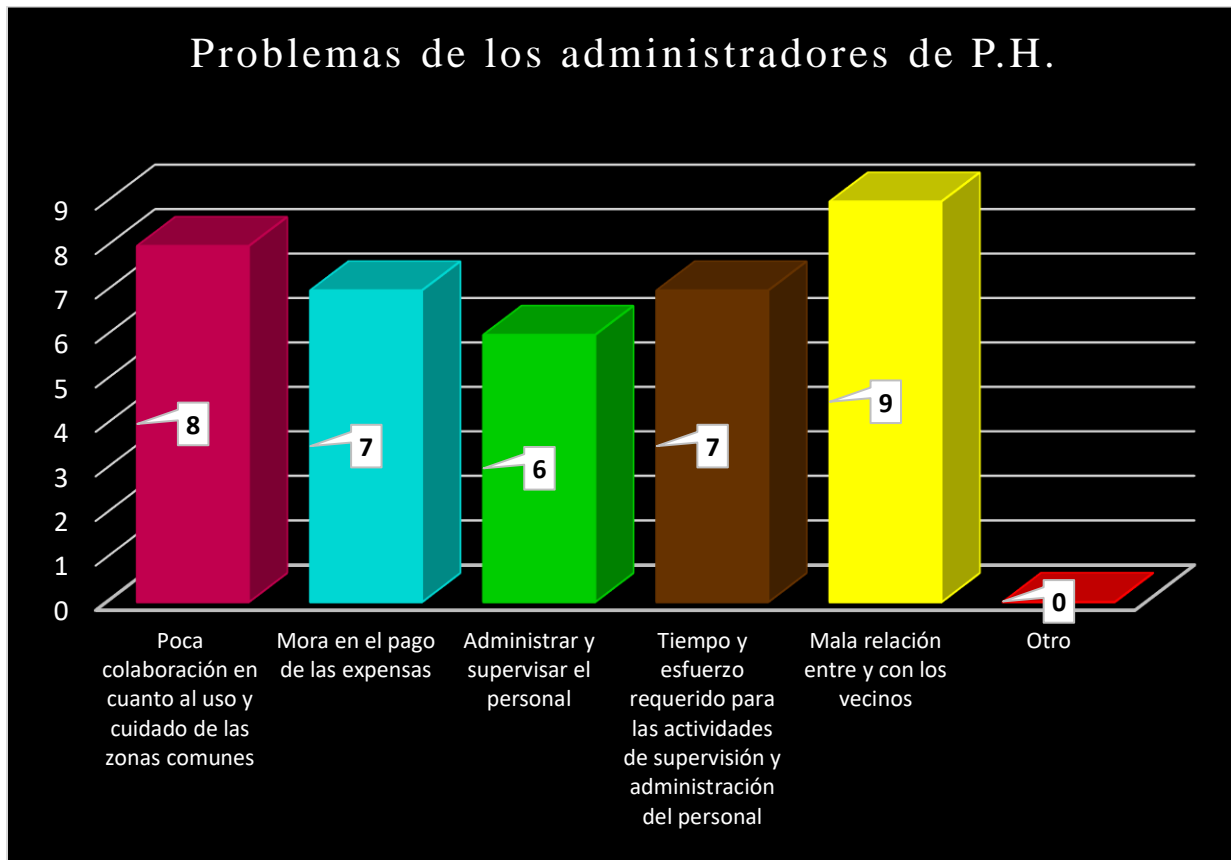
Pregunta 19. ¿Utiliza Alguna Herramienta Tecnológica Específica para Llevar a Cabo su Labor?



Nota. Según las respuestas obtenidas por los administradores de propiedad horizontal en la pregunta 19, 2 de los administradores encuestados mencionaron que no utilizan ninguna herramienta tecnológica específica que facilite el desempeño de su labor, pero se ayudan con herramientas ofimáticas como Microsoft Word y Excel. Cabe resaltar que uno de los administradores de este grupo, dice que solo usa Excel, debido a que solo debe estar a cargo de todos los informes y presupuestos de cada propiedad. Por el contrario, los 7 restantes si la utilizan, nombrando algunas plataformas virtuales como Propiedata y Daytona.

Gráfico 24

Pregunta 20. ¿Cuáles son los Principales Problemas a los que se Enfrentan los Administradores de los Inmuebles de Dominio Particular?



Nota. Según las respuestas obtenidas en la pregunta 20, el problema de mayor relevancia mencionado por todos los administradores de propiedad horizontal, es la mala relación entre y con los vecinos (9), seguido por la poca colaboración en cuanto al uso y cuidado de las zonas comunes (8), luego mora en el pago de las expensas (7), tiempo y esfuerzo requerido para las actividades de supervisión (7) y administración del personal administrar y supervisar del personal de aseo y mantenimiento (6).

Por otro lado, 3 administradores mencionaron que se les presentan todos los problemas en cuestión. 2 administradores dijeron que sus problemas eran casi todos excepto, la administración del personal administrar y supervisar del personal de aseo y mantenimiento (6). 1 administrador dijo

que sus problemas eran casi todos excepto, el tiempo y esfuerzo requerido para las actividades de supervisión. 1 administrador dijo que sus problemas eran casi todos excepto, mora en el pago de las expensas. 1 administrador dijo que sus problemas eran: mala relación entre y con los vecinos, tiempo y esfuerzo requerido para las actividades de supervisión, y administración del personal administrar y supervisar del personal de aseo y mantenimiento 1 administrador dijo que sus problemas eran: mala relación entre y con los vecinos, mora en el pago de las expensas y poca colaboración en cuanto al uso y cuidado de las zonas comunes.

Diagnóstico Situacional

La población encuestada, pertenece a administradores de propiedad horizontal (de carácter residencial) del municipio de Nariño. Su edad se encuentra en su mayoría en los rangos de 30 y 40 años y 40 y 50 años. Cuentan con algún tipo de formación, ya sea técnica, tecnológica o profesional (en su gran mayoría) y tienen experiencia en el cargo. Gran parte de los administradores (6), dedican más de 7 horas para desarrollar su labor, considerando que 4 de ellos en promedio, administran 2 propiedades horizontales. Siendo muy poco tiempo para cumplir con las tareas y responsabilidades que demanda el cargo (aunque un administrador afirmo que puede cumplir con sus actividades porque recibe apoyo del Contador y Revisor Fiscal). Su medio de comunicación con los copropietarios o contenientes, debido a la pandemia actual que afronta el país, es por correo electrónico, vía telefónica y en menor instancia la presencial (usada por solo 2 administradores) y por medios de plataformas virtuales como Zoom o Google Meet, para reunirse con los propietarios, ya que la mayoría residen en la ciudad de Bogotá D.C.

En cuanto al conocimiento de la Ley 675 de 2001, los administradores han escuchado o la conocen parcialmente, debido a que identificaron correctamente el artículo donde se establece la

naturaleza del administrador y se requiere de un estudio más riguroso para determinar si realmente la conocen en su totalidad.

En cuanto a los organismos con lo que debería contar una propiedad horizontal la población encuestada no es un problema tan relevante, ya que dicha propiedad es de carácter residencial y los organismos mínimos que requieren son: la asamblea general de propietarios y el administrador y solo hay un conjunto o condominio que no cuenta con una Asamblea General. Sin embargo, hay algunas propiedades que cuentan con otros organismos como el Comité de Convivencia, un contador, un Revisor Fiscal y el Consejo de Administración. Los dos últimos, son obligatorios siempre y cuando la propiedad horizontal sea de carácter comercial o mixto y como todos son de carácter residencial.

De igual forma, pasa con el cumplimiento de las reuniones, para debatir sobre asuntos de convivencia, seguridad o mantenimiento de las zonas comunes por ley mínimo se debe realizar 1 vez al año y ellos las realizan cada mes, cada 3 meses, cada 6 mes o anuales.

En relación a los reglamentos internos, la normatividad establece de carácter obligatorio, el Reglamento de Propiedad Horizontal que “regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal” (Congreso de Colombia, 2001). Asimismo, la norma determina aspectos que se deben tener en cuenta para la elaboración de otros reglamente en pro de la sana convivencia, conservación y seguridad de los bienes de dominio particular y común, como: la identificación de los bienes privados, y es que solo 5 propiedades horizontales tienen reglamento interno y la mayoría solo cuentan con un manual de convivencia, que cumple el parámetro de la norma en pro de “las relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los dueños y arrendatarios”, siendo importante planificar e implementar un manual interno para las otras propiedades restantes. En

cuanto al reglamento de piscina, solo queda mencionar que los 6 conjuntos o condominios que poseen este bien, cuentan con ese reglamento.

Con respecto al desempeño general de los administradores, se evidencian muchas falencias de las cuales se desconoce si se debe a que no conocen completamente sus funciones, o no cuentan con el tiempo para llevarlas a cabo, incumpliendo con las responsabilidades y parámetros que establece la normatividad colombiana. Estas falencias son muy notables en la mayoría de las preguntas, por ejemplo, en los ámbitos o temáticas que deberían tener en cuenta para llevar a cabo sus funciones diarias, solo 2 administradores la desarrollan. En la inscripción y registro ante un notario las reformas que se realizan en la unidad inmobiliaria de dominio particular solo 3 administradores lo cumplen, porque de nada sirve que otros 4 administradores los tengan en un documento de Excel o Word, si así, no es como lo consagra la norma. En la elaboración de los informes que determina la norma, solo 5 administradores lo hacen.

Entre otras funciones, los administradores creen que no se encargan de la correspondencia y aunque no lo hacen directamente, este servicio es realizado por el guarda de seguridad y el administrador es quien se encarga de contratar este servicio, dando cumplimiento a esta responsabilidad que igualmente está determinada por la Ley 675 de 2001. Algunos administradores tampoco se encargan de: representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica; llevar de manera responsable los libros de registros de los dueños y habitantes de las propiedades; o de efectuar las sanciones producto del incumplimiento de las obligaciones establecidas por la legislación colombiana o por alguno de los reglamentos internos.

En otro orden de ideas, los administradores presentan problemas en el de su labor como la mala relación entre y con los vecinos, la poca colaboración en cuanto al uso y cuidado de las zonas comunes, mora en el pago de las expensas, aspectos que requieren del trabajo en equipo

del administrador con propietarios y contenientes, acarreándole más problemas al administrador requiriendo más tiempo y esfuerzo requerido para llevar a cabo sus demás las actividades.

Finalmente, aunque la norma no lo exige, resulta imperativo que los administradores de propiedad horizontal estén actualizados con la implementación de herramientas tecnológicas que simplifiquen y optimicen la gestión que realizan y aunque 7 de los administradores las usan, es importante que los demás también lo empiecen a incorporar en el desempeño diario de sus funciones.

Capítulo II

En el segundo capítulo, se realiza una revisión documental y bibliográfica, relevante para el desarrollo del proyecto que contribuye a la construcción de los marcos referenciales y aporta información importante acerca de las funciones y responsabilidades de un administrador de propiedad horizontal.

Para el desarrollo de este capítulo, se hace una clasificación de las 13 responsabilidades del administrador, según sus funciones principales (administración, convivencia, mantenimiento de zonas comunes y seguridad) mencionando los aspectos que se deben considerar en cada una de ellas, para mejorar la gestión y cumplir con lo instituido en la normatividad colombiana.

Responsabilidades del Administrador de la Propiedad Horizontal.

Tabla 2

Clasificación de las Responsabilidades del Administrador de Propiedad Horizontal, según sus Funciones Principales.

Responsabilidades	Función Principal
Citar a la asamblea a reuniones de carácter ordinario o extraordinario.	Administrativa
Dar a conocer a los dueños y moradores, las actas que realice la asamblea general y el consejo de administración.	Administrativa
Elaboración de informes para la Asamblea	Administrativa
Encargarse de la correspondencia, al igual que llevar los libros de registros de los dueños y habitantes de las propiedades y actas realizadas.	Administrativa
Manejar la contabilidad de la propiedad horizontal.	Administrativa
Administrar los bienes de dominio de la persona jurídica.	Administrativa

Responsabilidades	Función Principal
Representar tanto judicial como extrajudicialmente a la persona jurídica y en caso de ser necesario conceder un poder especial para este fin.	Administrativa
Recaudar multas, cuotas ordinarias o extraordinarias.	Administrativa
Inscribir y registrar ante un notario, las reformas que se realicen en el reglamento de propiedad horizontal.	Administrativa
Efectuar las sanciones, por algún tipo de incumplimiento.	Administrativa
Tramitar el paz y salvo de cuentas con la administración del conjunto, en caso de haya un cambio de dueño o habitante de alguna propiedad de carácter exclusivo.	Administrativa
Velar por el cuidado y la seguridad de los bienes comunes.	Mantenimiento de zonas comunes y seguridad

Nota. Esta tabla se realiza para tener un concepto más general, que facilite el posterior abordaje de las responsabilidades establecidas por la normatividad colombiana según su función principal. Dicha tabla evidencia que el 92% de las responsabilidades son de carácter administrativo.

Es importante resaltar que, aunque la Ley 675 de 2001 no haya establecido una responsabilidad relacionada con la convivencia, en la misma ley viene consignado como uno de los principios “*la convivencia pacífica y la solidaridad social y menciona a la solución de los conflictos que se puedan presentar como una acción que requiere la participación ciudadana*”, en el capítulo IV (Congreso de Colombia, 2001), en la que están incluidos los copropietarios, moradores y el administrador.

Funciones Administrativas

Lo más importante a considerar en las funciones administrativas es el poder implementar el ciclo PHVA (planificar, hacer, verificar y actuar), ciclo de mejora continua de cualquier organización.

En la planificación, se debe tener en cuenta los actores que participan y las directrices de la normatividad. Por lo que, para administrar una propiedad horizontal, se requiere en primera instancia de la conformación de una Asamblea General de Propietarios, que es la base principal sobre la cual se estructura toda la gestión administrativa de la propiedad horizontal. Está integrada por todos los dueños y moradores, donde el representante legal es el administrador. Esa conformación de la Asamblea tiene que realizarse ante un notario y registrarse en el Reglamento Interno de la Propiedad Horizontal, el cual debe constituirse con el fin de servir como norma esencial que proporcione los lineamientos necesarios para poder vivir pacífica y armoniosamente en comunidad.

Una vez conformada la asamblea, se elegiría el Revisor Fiscal y el Concejo de Administración (soporte importante para el administrador), para posteriormente planificar, organizar y aprobar la forma en la que se va a gestionar económicamente la propiedad horizontal, es decir, establecer el modus operandi del presupuesto, las cuotas ordinarias, extraordinarias y especiales, y disposiciones afines que sean avaladas por el Concejo. Adicionalmente, se complementa ese modus operandi, con la forma minuciosa de proceder del administrador para llevar a cabo el cumplimiento de lo aprobado, por la Asamblea incluyendo temáticas relacionadas con la convivencia y el mantenimiento y preservación de las zonas comunes, con sus respectivos manuales o reglamentos.

Como se había mencionado en el capítulo anterior de esta investigación, esto es un paso obligatorio según la normatividad en las propiedades horizontales de carácter comercial o mixto, pero de ser implementadas en una de carácter residencial, contribuirá al mejoramiento de la gestión del administrador.

Completado el proceso de la planificación, el administrador procede a desarrollar sus funciones (fase Hacer del ciclo PHVA), manteniendo sobre todo el control presupuestal diario, tomando las acciones necesarias en cuento a recoger y recuperar cartera en caso de haber cuotas atrasadas, recurriendo a tomar acciones legales en caso de ser estrictamente necesario.

En última instancia, lo ideal es realizar reuniones periódicas ya sean mensuales o trimestrales según lo hayan pactado en la planificación, para evaluar (fase Verificar del ciclo PHVA), cómo se ha desarrollado el modus operandi e implementar mejoras en caso de ser necesarias (fase Actuar del ciclo PHVA), consignando todo en las respectivas actas de reunión, requerimiento de la normatividad colombiana.

Función Convivencia

Como primera instancia, está, el cumplimiento de las medidas que se hayan implantado en la fase de planificación de la función administrativa, tanto en el reglamento interno de propiedad horizontal como en el manual de convivencia (incluyendo aspectos concernientes a las mascotas), avalados por la Asamblea General.

En segunda y última instancia, se debería crear un Comité de Convivencia quien cumpla las veces de intermediario en los conflictos que se puedan presentar entre los ciudadanos, dando el respaldo de que el propietario o residente que se sienta agraviado pueda exponer su caso (según la forma en la que lo determine el manual de convivencia o reglamento interno) y quien

sea el que lo ocasiono pueda defenderse. Asimismo, la finalidad del Comité es tener la facultad de brindar soluciones a esos conflictos, en pro del mejoramiento y fortalecimientos de las relaciones entre propietarios y arrendatarios.

Función de Mantenimiento de Zonas Comunes y Seguridad

Con respecto a esta función, lo primero, es determinar cuáles son los servicios, bienes y áreas comunes, el tiempo promedio en el que los bienes requieran de limpieza, mantenimiento o reparación, para que el administrador pueda contratar personal que suministre esos servicios, estableciendo la cuota de financiación de los mismos, que se encuentra inmersa en la cuota de administración que pagan los propietarios o moradores de la propiedad horizontal.

Luego, se determina los planes de mantenimiento para los bienes y áreas comunes que vayan en pro de la sana convivencia. Esto se estructura en la fase de planificación de la función administrativa, en el que se determina el tiempo en el que se va a hacer (diario, semanal, mensual, trimestral o anual) y el presupuesto estipulado.

Con respecto a los servicios comunes (seguridad), se debe considerar una empresa de vigilancia que cumpla lo establecido por la legislación nacional, que se establezcan responsabilidades y que responda en caso de presentarse una eventualidad. Es imperativo, que la propiedad horizontal cuente con pólizas de seguro, en las que se pueda amparar económicamente, en el momento de presentarse ese tipo de situaciones.

Posteriormente, se ejecutan los planes de mantenimiento, subcontratando personal u organizaciones que garanticen el provisionamiento de estos servicios, se supervisa su cumplimiento y se realizan reuniones de seguimiento con el fin de evaluar la gestión y realizar los cambios o mejoras a que haya lugar.

Capítulo III

Una estrategia según Contreras Sierra (2013), “es el fundamento que utiliza el administrador para poder establecer qué quiere de la empresa y cómo quiere conseguirlo” (pág. 178). Expresado de otra forma, es el medio en el que se traza un camino, que permite llegar a un lugar deseado, teniendo en cuenta los pro y los contras que se puedan presentar, e ideando las posibles alternativas para sobrellevar las eventualidades que esos contras puedan generar.

Con base a lo anterior y a los resultados obtenidos en esta investigación, se considera prudente que se estandaricen los procesos que desempeñan los administradores de propiedad horizontal, por medio de la formulación de estrategias que permitan el mejoramiento su gestión. Dichas estrategias se establecen a continuación.

Tabla 3

Estrategias para la Estandarización de las actividades por los administradores de propiedad horizontal del municipio de Nariño.

Aspecto	Observación	Estrategias
Ámbitos que desempeña diariamente	Aunque todos los administradores realizan diariamente un control presupuestal, deben tener en cuenta que deben revisar diariamente otros temas referentes a los propietarios, asambleas, publicaciones y control de zonas comunes, considerando que hay eventualidades que se pueden presentar y necesitan ser tratadas cuanto antes, requiriendo de reuniones	<ul style="list-style-type: none"> - Revisión de las responsabilidades del administrador (Ley 675 de 2001). - Elaboración de un plan de acción semanal o mensual de actividades, teniendo en cuenta los manuales de mantenimiento de bienes y zonas comunes. - Implementación de algún software administrativo ^a.

Aspecto	Observación	Estrategias
	extraordinarias; así como, habrá otras que puedan ser pospuestas.	
Organismos para la administración de la propiedad horizontal	Algunas propiedades horizontales no cuentan con los organismos mínimos que establece la Ley 675 de 2001.	<ul style="list-style-type: none"> - Revisión de la Ley 675 de 2001, considerando que la naturaleza de la propiedad horizontal es en todas de carácter residencial. - Conformación de los organismos faltantes (Asamblea General, Comité de Convivencia, etc.).
Reglamentos de la propiedad horizontal	Algunas propiedades horizontales no cuentan con el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal.	<ul style="list-style-type: none"> - Revisión de la Ley 675 de 2001. - Planificación y elaboración del Reglamento Interno de Propiedad Horizontal.
Inscripción y registro ante un notario, de las reformas que se realicen en el reglamento de propiedad horizontal.	Muy pocos administradores, inscriben y registran ante un notario las reformas que se realizan.	<ul style="list-style-type: none"> -Revisión de la Ley 675 de 2001. - Realizar la respectiva inscripción y registro ante un notario, de las reformas que se realicen en el reglamento de propiedad.
Elaboración de informes.	Cerca de la mitad de los administradores no realizan todos los informes que exige la Ley.	<ul style="list-style-type: none"> - Revisión de la Ley 675 de 2001. - Realizar los informes faltantes.
Tipo de contrato de los	Aunque no es obligatorio que los contratos de los servicios sean a término indefinido, este tipo de contratos,	<ul style="list-style-type: none"> - Revisión de la naturaleza de los contratos de servicios.

Aspecto	Observación	Estrategias
servicios subcontratados	asegura la uniformidad de los procesos, evitando que se presenten variaciones, producto del cambio en la empresa o empleado que lo presta.	- Contratar servicios a término indefinido.
Funciones del administrador.	Todos los administradores desconocen en totalidad las responsabilidades que implica su cargo. Algunos desempeñan la gran mayoría como otros solo realizan unas que otras.	Revisión de las responsabilidades del administrador, impartidas por la Ley 675 de 2001.
Software administrativo para la administración de propiedad horizontal	No todos los administradores usan una herramienta tecnológica especializada para administrar propiedad horizontal.	- Analizar las características de varios software administrativos. - Seleccionar e implementar un software administrativo.
Problemas que enfrentan los administradores de propiedad horizontal ^b.	Mala relación entre y con vecinos	Programar actividades que promuevan la interacción de la comunidad.
	Poca colaboración en cuanto al uso y cuidado de las zonas comunes	Campañas de capacitación y sensibilización de la importancia del uso y conservación de zonas comunes.
	Mora en el pago de las expensas	Establecer acuerdos de pago con los propietarios.
	- Tiempo y esfuerzo requerido para las actividades de supervisión. - Administración y supervisión del personal de aseo y mantenimiento.	- Elaboración de un plan de acción semanal o mensual de actividades, teniendo en cuenta los manuales de mantenimiento de bienes y zonas comunes.

Aspecto	Observación	Estrategias
		- Implementación de algún software especializado.

Nota: En la tabla anterior, se establecen estrategias con la finalidad de mejorar la gestión de los administradores, unificando el desarrollo de los aspectos en los que se encontraron dichas falencias. Cabe resaltar, que algunas de falencias no aplican a todos los conjuntos pero que igual se plantean, ya que lo que se busca es la uniformidad en el desarrollo de las actividades.

^a Los software administrativos mejoran la gestión de los administradores, optimizando y facilitando actividades como el control de gastos, atención de solicitudes y la emisión de informes de la suma recaudada vs suma que debió recaudarse.

^b Categorizados según las estrategias a implementar.

Conclusiones

La administración de propiedad horizontal, es un papel que requiere de mucho compromiso, disposición, preparación y capacitación, además del uso de herramientas tecnológicas, que faciliten su cumplimiento y del trabajo mancomunado entre administradores, propietarios y arrendatarios para poder lograr un hábitat tranquilo, salubre y en armonía.

En el municipio de Nariño, Cundinamarca, se detectó que la gestión que realizan dichos administradores no óptima, debido a que no desarrollan a cabalidad, todas las responsabilidades impartidas por la normatividad colombiana, requiriendo de la implementación de estrategias que sirvan como base para la estandarización de los procesos administrativos de propiedad horizontal, mejorando la gestión de los administradores y con ello, la calidad de vida de sus residentes.

Para que los administradores de propiedad horizontal del municipio de Nariño, puedan llevar a cabo una gestión idónea, no solo necesita de una buena formación profesional, del uso de herramientas tecnológicas, del conocimiento de sus responsabilidades o de la normatividad colombiana, sino también necesita del apoyo de los otros entes reguladores de propiedad horizontal como la Asamblea General de Propietarios y el Comité de Convivencia, que se deben conformar, y de los cuales, por supuesto, él debe ser parte; proporcionando un grupo de trabajo que facilite la organización, planificación, puesta en marcha y mejora continua de los procesos. A lo anterior se adiciona la creación de manuales y reglamentos que vayan acorde a la normatividad colombiana.

Bibliografía

Asamblea Nacional Constituyente. (20 de julio de 1991). *Constitución Política de Colombia*.

Obtenido de Portal web Secretaría General del Senado:

<http://www.secretariasenado.gov.co/index.php/constitucion-politica>

Bernal Torres, C. A. (2010). Procedimiento para estimar el tamaño de la muestra representativa

para una población finita. En C. A. Bernal Torres, & O. Fernández Palma (Ed.),

Metodología de la investigación (Tercera ed., pág. 183). Pearson.

Chilito Carvajal, Lina Marcela (12 de junio de 2019). *La Convivencia en la Propiedad*

Horizontal. (citó a Montejo, 2016, pág. 4). Obtenido de Repositorio Universidad Santiago de Cali.:

<https://repository.usc.edu.co/bitstream/handle/20.500.12421/3616/LA%20CONVIVENCIA%20EN%20LA%20PROPIEDAD.pdf?sequence=1>

Congreso de Colombia. (18 de julio de 1997). *Ley 388*. Obtenido de Portal web Secretaría

General del Senado:

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html

Congreso de Colombia. (03 de agosto de 2001). *Ley 675*. Obtenido de Portal web Secretaría

General del Senado:

https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley_675_2001.pdf

Constructora Bolívar. (11 de diciembre de 2019). *Con y siempre juntos - Portafolio de buenas*

prácticas comunitarias en Propiedad horizontal. Obtenido de Portal web Constructora

Bolívar: <https://www.constructorabolivar.com/sites/default/files/imagenes/interna->

enconjunto/documentos/documento/20191211_Buenas-Practicas_compressed_compressed.pdf

Contreras Sierra, E. R. (julio de 2013). El concepto de estrategia como fundamento de la planeación estratégica. Obtenido de Biblioteca Científica Online:

http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1657-62762013000200007

Estado Colombiano. (07 de junio de 1951). *Código Sustantivo del Trabajo*. Obtenido de Portal web Secretaría General del Senado:

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

Estado Colombiano. (03 de abril de 2018). *Alcaldía municipal de Nariño Cundinamarca*.

Obtenido de Portal Único Web del Estado Colombiano: <http://www.narino-cundinamarca.gov.co/municipio/nuestro-municipio>

Londoño Marín, P. V. (2019). *Propuesta de Modelo de Gestión para la Administración en la*

Propiedad Horizontal. Obtenido de Repositorio Digital - Universidad de Cundinamarca:

<https://repositorio.ucundinamarca.edu.co/handle/20.500.12558/3157>

Lozano Correa, L. J. (agosto de 2007). *Universidad EAN (Escuela de Administración de*

Negocios Institución Universitaria). Obtenido de El talento humano, una estrategia de éxito en las empresas culturales: <https://www.redalyc.org/pdf/206/20606008.pdf>

Marín Vélez, G. A. (05 de mayo de 2006). *Cinco problemas actuales del régimen de propiedad*

horizontal en Colombia. Obtenido de Repositorio Universidad de Medellín. Revista Opinión Jurídica Vol. 05, núm. 09:

<https://revistas.udem.edu.co/index.php/opinion/article/view/845>

Ministerio de Defensa Nacional. (11 de febrero de 1994). *Decreto 356*. Obtenido de Portal web

Secretaría General del Senado:

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/decreto_0356_1994.html

Ministerio del Trabajo. (09 de Mayo de 2018). *Resolución 2021*. Obtenido de

<https://www.mintrabajo.gov.co/documents/20147/58634564/Resolución+2021+de+2018.pdf>

Ministerio del trabajo. (03 de junio de 2020). *Decreto Legislativo 770*. Obtenido de Portal web

Secretaría General del Senado:

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/decreto_0770_2020.html#INICIO

Moreno García, A. C., & Castrillón De la Ossa, L. I. (11 de agosto de 2021). *Análisis*

exploratorio de la gestión organizacional en la administración de propiedad horizontal.

Obtenido de Repositorio Institucional - Universidad Cooperativa de Colombia:

<https://repository.ucc.edu.co/handle/20.500.12494/35592>

Nader Danies, L. M. (2002). *Análisis Jurídico de la Propiedad Horizontal en Colombia*.

Obtenido de Repositorio Institucional - Pontificia Universidad Javeriana:

<https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/55489/Tesis-58.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Notaría 19 de Bogotá. (10 de Marzo de 2018). *¿Quién es y qué hace un administrador de*

propiedad horizontal? Obtenido de Blog Notaria 19 Bogotá:

<https://www.notaria19bogota.com/administrador-de-propiedad-horizontal/>

Servicio Nacional de Aprendizaje [SENA]. (agosto de 2018). *Guía gráfica conceptual de*

propiedad horizontal. Obtenido de Repositorio del SENA:

https://repositorio.sena.edu.co/bitstream/handle/11404/5187/Guia_Grafica_Conceptual_Propiedad_Horizontal_.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Torres Valdivieso, S., & Mejía Villa, A. (diciembre de 2006). *Una visión contemporánea del concepto de administración: revisión del contexto colombiano*. Obtenido de Revista científica de la Pontificia Universidad Javeriana:

<https://www.redalyc.org/pdf/205/20503205.pdf>

Torres Vásquez, A. (05 de abril de 2016). *Propiedad Horizontal*. Obtenido de Revista de

Investigación - Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Perú Vol. 18, N° 1, 51-64:

<https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/12322/11023>

Anexos**Encuesta****Universidad de Cundinamarca****Profesional Administrador de Empresas**

Encuesta dirigida a los administradores de propiedad horizontal del municipio de Nariño - Cundinamarca.

Objetivo: Análisis de la gestión realizada por los administradores de propiedad horizontal de la ciudad de Nariño, con fines netamente académicos.

Edad: 18 – 30____ 30 – 40____ 40 – 50____ Mas de 50____

Formación: Empírica____ Técnica o Tecnológica____ Profesional____

Tiempo de experiencia en el cargo: 0 – 5____ 6 – 10____ 10 o más____

Tipo de contrato: Termino indefinido____ Prestación de Servicios____

1. ¿Conoce la Ley por la que se regula la Propiedad Horizontal?

Sí____

No____

2. ¿Conoce la Ley 675 de 2001?

Sí____

No____

3. ¿Qué artículo de la ley 675 menciona la naturaleza del administrador?

Art. 51____

Art. 48____

Art. 50____

Art. 53____

4. ¿Tipo de naturaleza de la propiedad horizontal?

Residencial____

Comercial____

Mixta____

5. ¿Cuántas horas diarias de trabajo presencial le dedica a la gestión de los inmuebles?
Menos de 2____ 2 – 3____ 3 – 5____ 5 – 7____ 7 o más____
6. ¿Qué ámbitos desempeña diariamente como administrador?
✓ Propietarios____ ✓ Control a presupuesto____
✓ Asambleas____ ✓ No sabe/no responde____
✓ Publicaciones____ ✓ Todas las anteriores____
✓ Control de zonas comunes____
7. ¿Tiene a cargo la administración de otro conjunto o condominio?
Sí____ No____ Cuantos____
8. ¿Con qué organismos cuenta la propiedad horizontal para su administración?
Asamblea General____ Concejo de Administración____ Revisor Fiscal____
Comité de Convivencia____ Otra____
9. ¿Qué tipo de reglamentos existen en la propiedad horizontal que administra?
Reglamento interno de P.H.____ Manual de convivencia____
Reglamento de piscina____ Otro____
10. ¿Cómo se comunica con los propietarios?
Presencial____ Telefónica____ Correo electrónico____ Otra____
11. ¿Inscribe y registra ante un notario, las reformas que se realicen en el reglamento de propiedad horizontal?
Sí____ No____ Otra forma____
12. ¿Cómo realizan el pago de la cuota de administración, los propietarios que van atrasados?
Pagos parciales____ Pagos completos____ Pagos mediante acuerdos____

13. ¿Convoca a reuniones para tratar temas relacionados con la convivencia, seguridad o mantenimiento de la propiedad horizontal?

Sí_____

No_____

Cada cuanto_____

14. ¿Cuál de los siguientes informes elabora?

- ✓ Informe para la Asamblea General anual de propietarios_____
- ✓ Cuentas anuales_____
- ✓ Balance general de cuentas del periodo anterior_____

- ✓ Balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal_____
- ✓ Presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia_____

15. ¿Cuántos empleados tiene a su cargo?

1 – 3_____

4 – 7_____

8 – 10_____

Más de 10_____

16. ¿Tipo de contrato que tienen los empleados a su cargo?

Termino indefinido_____

Prestación de Servicios_____

17. ¿Qué servicios contrata la propiedad horizontal que administra?

Administrador_____

Contador_____

Revisor fiscal_____

Jardinería_____

Vigilancia_____

Piscina_____

Otros_____

18. ¿Qué otras funciones, desempeña como administrador de la propiedad horizontal?

- ✓ Encargarse de la correspondencia_____
- ✓ Llevar de manera responsable los libros de registros de los dueños y habitantes de las propiedades_____
- ✓ Manejar la contabilidad de la propiedad horizontal_____
- ✓ Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica_____.
- ✓ Efectuar las sanciones, ocasionadas por el incumplimiento de las obligaciones establecidas por la normatividad colombiana o por algún reglamento interno_____
- ✓ Comunicar a los dueños de los inmuebles las sanciones_____
- ✓ Tramitar el paz y salvo de cuentas _____

19. ¿Utiliza alguna herramienta tecnológica específica para llevar a cabo su labor?

Sí____

No____

Cual____

20. ¿Cuáles son los principales problemas a los que se enfrentan los administradores de los inmuebles de domino particular?

✓ Poca colaboración en cuanto al uso y cuidado de las zonas comunes ____

✓ Mora en el pago de las expensas____

✓ Administrar y supervisar del personal de aseo y mantenimiento____

✓ Tiempo y esfuerzo requerido para las actividades de supervisión y administración del personal____

✓ Mala relación entre y con los vecinos____

✓ Otro____