

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

Ana Cecilia Moreno García

Lorenza Isabel Castrillón De la Ossa

**Facultad de Ciencias Económicas y
Administrativas, Universidad Cooperativa de Colombia**

Opción de Grado

William Eduardo Mosquera Laverde

Director del trabajo

Agosto 2021



TABLA DE CONTENIDO

TITULO DEL PROYECTO	9
RESUMEN	9
<i>Palabras claves</i>	10
ABSTRACT	11
<i>Key words</i>	12
INTRODUCCION	13
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	13
OBJETIVOS	16
<i>Objetivo General</i>	16
<i>Objetivos Específicos</i>	16
METODOLOGIA	17
MARCO TEORICO	18
<i>Cadena productiva</i>	19
<i>Red Empresarial</i>	20
<i>Clúster</i>	20
<i>Economía Colaborativa</i>	20
MARCO CONCEPTUAL	21

<i>Propiedad</i>	21
<i>Propiedad Horizontal</i>	22
<i>Reglamento de Propiedad Horizontal</i>	22
<i>Régimen de Propiedad Horizontal Definición de Reglamento de Propiedad Horizontal</i>	22
<i>Edificio</i>	22
<i>Conjunto</i>	23
<i>Edificio o Conjunto de Uso Residencial</i>	23
<i>Edificio o Conjunto de Uso Comercial</i>	23
<i>Bienes Privados o de Dominio Particular</i>	23
<i>Bienes Comunes</i>	23
<i>Bienes Comunes Esenciales</i>	24
<i>Expensas Comunes Necesarias</i>	24
<i>Coefficientes de Copropiedad</i>	24
<i>Módulos de Contribución</i>	25
<i>Propietario Inicial</i>	25
<i>Área Privada Construida</i>	25
<i>Área Privada Libre</i>	25
<i>Bienes comunes esenciales</i>	26
<i>Bienes comunes no esenciales</i>	27

MARCO LEGAL	28
<i>Normagrama</i>	28
ESTADO DEL ARTE	29
<i>Creación de un sistema de registro y sanciones con relación a los administradores de la propiedad horizontal</i>	30
<i>Introducción de un régimen comunitario</i>	30
<i>Establecimiento de un régimen de inspección, vigilancia y control de la propiedad horizontal</i>	31
<i>Regulación básica de la vivienda turística en el ámbito de la propiedad horizontal</i>	32
<i>Modificaciones con relación a los órganos de administración</i>	32
<i>Procedimiento de entrega de bienes por parte del propietario inicial</i>	33
<i>Inclusión de las nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones</i>	34
<i>Impacto fiscal y la propuesta de sostenibilidad</i>	34
CAPITULO 1 ANALISIS LEY 675 DEL 2001	35
<i>Reglamento de la ley 675 Del 2001</i>	35
<i>Análisis de la ley 675 del 2001</i>	35
<i>Cadena de Abastecimiento En la Propiedad Horizontal</i>	38
CAPITULO 2 DIAGNOSTICO DE LA GESTION ORGANIZACIONAL DE EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL	39

CAPITULO 3 ESTRATEGIAS	62
<i>Estrategias Organizacional</i>	63
<i>Objetivos Estratégicos.</i>	63
<i>Planes de acción</i>	66
<i>Plan de contingencia</i>	67
CONCLUSIONES	69

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. <i>Normagrama</i>	28
Tabla 2. <i>Análisis entre la ley 675 del 2001 y encuesta.</i>	59
Tabla 3. <i>Cronograma plan estratégico.</i>	66
Tabla 4. <i>Servicios de vigilancia</i>	67
Tabla 5. <i>Presupuesto.</i>	68

LISTAS DE FIGURAS

Figura 1. <i>Resumen ley 675 del 2001</i>	35
Figura 2. <i>Cadena de abastecimiento.</i>	38
Figura 3. <i>Aspectos de la administración</i>	39
Figura 4. <i>Cumplimiento de actividades</i>	40
Figura 5. <i>Estructura Organizacional</i>	41
Figura 6. <i>Asistencia de los copropietarios a las reuniones</i>	42
Figura 7. <i>Indicadores de productividad</i>	43
Figura 8. <i>Recolección de pagos de la administración del edificio</i>	44
Figura 9. <i>Alianzas Estratégicas</i>	45
Figura 10. <i>Calificación del servicio prestado por los proveedores</i>	46
Figura 11. <i>Vigencia de contratos con Aliados estratégicos</i>	47
Figura 12. <i>Programa de Mantenimiento equipo de cómputo</i>	48
Figura 13. <i>Cotizaciones de mantenimientos.</i>	49
Figura 14. <i>Medios de comunicación</i>	50
Figura 15. <i>Liquidación de la administración</i>	51
Figura 16. <i>Variedad del portafolio de los proveedores</i>	52

Figura 17. <i>Conocimiento de las leyes de Propiedad Horizontal</i>	53
Figura 18. <i>Protocolos de Bioseguridad</i>	54
Figura 19. <i>Satisfacción de los residentes</i>	55
Figura 20. <i>Normas de la Administración</i>	56
Figura 21. <i>Cumplimiento normas ISO 9001</i>	57
Figura 22. <i>Sanciones</i>	58

TITULO DEL PROYECTO

ANÁLISIS EXPLORATORIO DE LA GESTIÓN ORGANIZACIONAL EN LA ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

RESUMEN

Ley 675 del 2001 es muy importante para Colombia porque formaliza el manejo y administración de la propiedad horizontal, este documento, aunque lleva ya varios años vigente no ha sido muy bien implementado por los esquemas de propiedad horizontal la cual muestra algunos vacíos al hacer un estudio exploratorio acerca de cómo se aplica la administración de la propiedad horizontal y dentro de esos hallazgos encontramos que hay una insuficiencia en la contratación de los servicio , que hay mal manejo de los recurso , mala comunicación entre propietarios y administradores por consiguiente con este proyecto pretende mostrar una estrategia que se aplica en la Propiedad Horizontal.

En su gran mayoría la gestión de propiedad horizontal es asumida por personas que en realidad no son las más idóneas para ejercer ese rol. Algunas no conocen la norma que la rige y son pocos los conocimientos que se tienen de esta, entre las funciones que debe asumir el administrador de una o varias propiedades horizontales se encuentran:

- Saber, cumplir y hacer cumplir la normativa legal vigente. Igualmente, conocer y respetar los lineamientos establecidos por los órganos reguladores de la propiedad horizontal.
- Usar y distribuir de forma eficiente los recursos de la propiedad horizontal (económicos, humanos y físicos).
- Realizar presupuestos de gastos e ingresos.

- Emplear herramientas para la prevención y evaluación de riesgos.
- Planificar, comprar bienes y contratar los servicios necesarios para el manejo de la propiedad horizontal.
- Gestionar la cobranza mediante la aplicación de técnicas efectivas de recaudación.
- Preparar reuniones de asambleas y elaborar informes de gestión.
- Entre algunas estrategias para hacer más efectiva la gestión podemos mencionar las siguientes:
 - Aplica la planeación estratégica: a partir de un diagnóstico, establece la ruta a seguir para alcanzar los objetivos estratégicos que necesita lograr la propiedad y la comunidad.
 - Apóyate en la tecnología: usa un sistema de gestión de propiedad horizontal para agilizar procesos. Igualmente, crea un canal digital que permita la interacción con la comunidad, como una página web, una app o las redes sociales.
 - Capacita constantemente al personal: principalmente, en temas legales y de gestión, así como el manejo de quejas y calidad de servicio.
 - Usa una adecuada señalización de las áreas comunes: no solo en temas de prevención, sino como herramienta pedagógica orientada a promover conductas adecuadas de convivencia.
 - Fomenta las relaciones públicas: para establecer acercamientos con autoridades e instituciones que puedan favorecer la gestión y generar beneficios a la comunidad.

Palabras claves

Competitividad, Obligaciones, Estrategias de seguridad privada, Formulación, Administración de propiedad horizontal, gestión organizacional.

ABSTRACT

Law 675 of 2001 is very important for Colombia because it formalizes the management and administration of horizontal property, this document, although it has been in force for several years, has not been very well implemented by horizontal property schemes which shows some gaps when making a study exploratory about how the administration of horizontal property is applied and within these findings we find that there is an insufficiency in the contracting of services, that there is mismanagement of the resources, bad communication between owners and administrators, therefore with this project it tries to show a strategy that is applied in Horizontal Property.

For the most part, horizontal property management is assumed by people who are not actually the most suitable to exercise that role. Some do not know the rule that governs it and there is little knowledge of it, among the functions that the administrator of one or more horizontal properties must assume are:

Know, comply with and enforce current legal regulations. Likewise, know and respect the guidelines established by the horizontal property regulatory bodies.

- Use and efficiently distribute the resources of the horizontal property (economic, human and physical).
- Make budgets of expenses and income.
- Use tools for risk prevention and assessment.
- Plan buy goods and contract the necessary services for the management of the horizontal property.

- Manage collection through the application of effective collection techniques.
- Prepare assembly meetings and prepare management reports.
- Among some strategies to make management more effective we can mention the following:
 - Applies strategic planning: based on a diagnosis, establishes the route to follow to achieve the strategic objectives that the property and the community need to achieve.
 - Lean on technology: use a horizontal property management system to streamline processes. Likewise, create a digital channel that allows interaction with the community, such as a website, an app or social networks.
 - Constantly trains the staff: mainly, in legal and management issues, as well as the handling of complaints and quality of service.
 - Use adequate signage in common areas: not only in prevention issues, but as a pedagogical tool aimed at promoting appropriate coexistence behaviors.
 - Promotes public relations: to establish approaches with authorities and institutions that can favor management and generate benefits for the community.

Key words

Competitiveness, Obligations, private security strategies, Formulation, Horizontal property administration, organizational management.

INTRODUCCION

La Propiedad Horizontal en Colombia se fundamenta en la Ley 675 de 2001, esta se encarga de moderar todo lo relacionado con la administración y regularización de una propiedad privada exclusiva de bienes y derechos, 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. La conformación de la A. P. H. también ordena cumplir los requisitos legales, tales como la constitución de una persona jurídica que por su naturaleza es sin ánimo de lucro. Siempre en cuanto este encaminada a garantizar la convivencia y propender el bienestar de una comunidad determinada.

Por lo anterior es importante aplicar el Análisis exploratorio de la gestión organizacional en la administración de propiedad horizontal., es una herramienta administrativa que sirve de apoyo para mejorar con eficiencia el trabajo del administrador.

El presente documento desarrollara un análisis de cómo se puede mejorar la gestión y Administración de A. P. H. en Bogotá, como un diseño de mejorar una alternativa en los servicios que ofrece la A.P.H.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Hay muchos conjuntos, diversas formas de Propiedad Horizontal y tipos de administraciones, variedad y tipos del manejo de la propiedad horizontal en Bogotá, donde se pretende tener una buena convivencia pacífica en los conjuntos residenciales, por consiguiente el Estado Colombiano lanzó la Ley 675 de 2001, donde indica que los bienes privados y bienes comunes, están condicionados bajo un régimen de la A.P.H.; que permite garantizar la seguridad,

convivencia, normatividad, derechos y obligaciones, servicios generales, manutención y el usufructo de los bienes comunes esenciales y privados.

Al determinar nos damos cuenta de que la A.P.H., no ha sido tan efectiva, como uno pretende todavía, hay poca preparación, algunos administradores son deshonestos y se lucran con el pago mensual de la administración sin invertir en los conjuntos residenciales, hay una gestión indebida de los recursos sociales, abuso de confianza, hurto agravado calificado, corrupción y deslealtad administrativa. Lo anterior lo podemos sustentar con el mal uso de los recursos del edificio Champlain Towers South en Surfside Miami, el cual colapso debido a que los bienes comunes estaban deteriorados ya que faltaba mantenimiento, el edificio presentaba grietas, daños en la tubería, fallas visibles, deterioro en la fachada por el envejecimiento de los materiales, los cuales se erosionaron y se cristalizaron.

Adicionalmente, en las propiedades horizontales comúnmente se incumple el manual de convivencia, existe una mala ejecución presupuestal, también el administrador no lleva los libros contables y actas al día, de lo cual se tiene una cartera considerable por la inoperancia de este proceso, existe en cierto grado un abuso de poder y el administrador tiene desconocimiento del manejo y la práctica para su gestión y resultados para ser eficiente.

La situación deseada es que hay una implementación real de la Ley 675 de 2001, lográndose con una buena capacitación en los Administradores de P.H., con una buena convivencia entre los residentes y los administradores y con un buen manejo de recursos; por ende, nos lleva a la pregunta problema ¿Como mejoramos la gestión administrativa organizacional a partir de Análisis exploratorio de la gestión organizacional en la administración de propiedad horizontal?

La A.P.H. se basa en la Ley 675 de 2001 contempla los deberes, funciones y derechos que tiene tanto el administrador de las propiedades horizontales como los propietarios ya sea de un Conjunto, Edificio o Residencia.

Más allá de las normas se ha dado un valor en la formación y el perfil que ejerce el derecho de los Administradores de Propiedad Horizontal como un perfil ejecutivo de dirección, formación en Contabilidad o Administración, conocimientos relacionados con el régimen laboral, solución de conflictos, de salud y legislación de A.P.H., así mismo se busca en que debe ser una persona responsable, donde se le puede depositar confianza para poder administrar la propiedad y zonas comunes de los copropietarios.

JUSTIFICACIÓN

La llamada “Propiedad Horizontal” es propiedad plena, es decir “dominio” y como tal es un derecho real, permite sectorizar un espacio de modo que todo lo que se construye en el terreno puede ser propiedad de otras, además del dueño del terreno. A partir de la Ley 675 del 2001, todo Edificio sometido al régimen de Propiedad Horizontal, posee un sector de unidades funcionales de propiedad exclusiva de cada propietario constituido por bienes y servicios. La propiedad Horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular; Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y hacer cumplir la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

EL trabajo pretende optimizar la implementación de la norma de propiedad horizontal con apoyo de los modelos de asociatividad, para romper paradigmas que se esquematizan en el

manejo de una administración empírica y adopta sus propios acuerdos y donde se pretende basarse en la Ley 675 del 2001 mostrando normas de seguridad y convivencia dentro de la misma (Bernal, 2021).

Porque es importante para un administrador de empresas tener los conocimientos para planear, orientar, dirigir y controlar los esfuerzos de un grupo de individuos para lograr un objetivo común. El administrador delega funciones y responsabilidades, sabe que las tareas que tienen deben ser ejecutadas y compartidas en equipo, confía en su equipo de colaboradores para cumplir los objetivos trazados, impulsa a cada persona para que desarrolle su actividad, mantiene la armonía y las tareas bajo control, estructura un formato laboral y corporativo el cual va de la mano de la visión, los objetivos y metas que se requieran para llevar a la cumbre la tarea de administrar.

OBJETIVOS

Objetivo General

- Determinar una estrategia organizacional que mejore la competitividad en la administración de propiedad horizontal en Bogotá.

Objetivos Específicos

- Análisis de la Ley completa de la ley 675 del 2001.
- Diagnosticar la gestión organizacional de propiedad Horizontal en Bogotá
- Determinar los elementos y tipos de asociatividad que aplican en A.P.H.

METODOLOGIA

El estudio de este trabajo es exploratorio, cualitativo y de una muestra discrecional a conveniencia y con instrumento de encuesta. La investigación ha desarrollado es investigación cualitativa tomando como estudio transversal los entes participativos de la propiedad horizontal como son los conjuntos residenciales con base en la Ley 657 del 2001.

El método empleado en el diseño de la investigación es el cualitativo por cuanto permite que se estudien los fenómenos de manera sistemática y de manera empírica ya que con este método de investigación lo que logramos es hacer preguntas antes, durante y después de la recolección y análisis de los datos, donde la acción de exploración se llevó a cabo de manera dinámica, como indica (Sampieri, 2010) El Enfoque cualitativo utiliza recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación y puede o no probar hipótesis en su proceso de interpretación. Para nuestra investigación se aplicó una encuesta para un tamaño de la muestra de 21 conjuntos de la ciudad de Bogotá donde pudimos obtener la respuesta de 17 administradores de estos conjuntos encuestados en el barrio la Felicidad, los resultados y el detalle de la encuesta se evidencia en el capítulo dos de este trabajo.

De acuerdo con los pasos que indica Sampieri lo primero que hicimos fue determinar un muestreo de más de 20 propiedades horizontales de las cuales 17 nos apoyaron con la respuesta de la encuesta, estos fueron encuestados a través de una encuesta lanzada virtualmente esta contaba con 22 preguntas.

El paso siguiente de acuerdo con el concepto que indica sampieri que es la recolección de datos, en este sentido lo que hicimos fue hacer una serie de preguntas encaminadas en tener una visión holística acerca de la aplicación de la ley 675 del 2001 y conocimiento de la misma,

satisfacción de los copropietarios con la administración, involucramiento de los copropietarios en las decisiones que se toman en el conjunto y correcta aplicación del proceso administrativo por parte del administrador del conjunto.

MARCO TEORICO

El proyecto se sustenta en los siguientes pilares teóricos, la normatividad de la A.P.H., los modelos de asociatividad y los índices de competitividad.

Nuestro modelo de gestión tomará como referente todo lo establecido en la ley 675 del 2001, la cual nos servirá como bitácora, con la finalidad de optimizar todo el proceso administrativo y organizacional de propiedad Horizontal (P.H) y así mismo crear una visión holística a los administradores de P.H.

En primera instancia vamos a sistematizar nuestro modelo de gestión basados en la norma ISO 45001 que habla del actual precepto de sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo (SGSST) esta sustituye a la antigua norma británica la 18001 (OHSAS), la norma ISO 9001:2015 la cual estandariza el sistema de control de calidad de las organizaciones, la ley 1801 del 2016 código nacional de policía este reemplaza al anterior código de policía expedido mediante el decreto 1355 de 1970 este tiene como objetivo regular la convivencia pacífica y armónica entre las personas con los bienes y el medio ambiente y por último el decreto 579 del 15 de abril del 2020 el cual contiene las principales medidas para los contratos de arriendo de viviendas residenciales y comerciales relaciones con la situación actual del COVID-19.

Al hablar de asociatividad empresarial (Rozo, 2012) indica que la cooperación es la base de la asociatividad, y esta es la base para la construcción de una visión compartida que posibilita la

consecución de sueños u objetivos. Los resultados de la investigación permiten fundamentar el conocimiento alrededor de la asociatividad y sus diferentes formas de ejercicio, conocer el contexto de su aplicabilidad en países como España, Suiza, Venezuela, Holanda y Colombia y describir de manera particular el caso de Sociedades Agropecuarias de Transformación, SAT, como mecanismo de asociatividad y modelos de asociatividad desarrollados en Boyacá. El conocer experiencias asociativas diversas permite evidenciar el comportamiento de variables o factores críticos de éxito para la asociatividad y a partir de ellos construir un modelo (Rozo, 2012)

Profundizando el concepto de asociatividad, encontramos los siguientes tipos de modelos:

Cadena productiva

Es un sistema que está constituido por diferentes actores, donde se transforma, se relaciona y se transforma un producto, donde los que participan son de un solo sector y trabajan de forma conjunta desde una forma Asociativa, el cual se trabaja de manera contigua desde la elaboración hasta que el producto llegue al cliente final. (Van, 2004).

Las etapas que comprenden la cadena productiva van desde la elaboración, distribución y comercialización de un bien o servicio hasta su consumo final.

La idea de una cadena productiva está centrada en transformar la materia prima en productos terminados y venderlos y en el valor que se agrega. El diseño, la producción y la comercialización implica una cadena de actividades que se requiere para llevar a cabo un producto desde que inicia hasta que es lanzado al mercado. (Pietrobelli, 1959)

Red Empresarial

Las redes son mecanismos o estrategias de integración y articulación de diferentes agentes que tienen un objetivo. (Fredy, 2008) (Becerra, 2008)

Otro concepto de red empresarial según Una red empresarial es una agrupación coordinada de un número determinado de organizaciones independientes, con flujos de recursos, información y conocimientos, que se agrupan por vínculos de relaciones de confianza para alcanzar objetivos comunes, logrando mayores niveles de eficiencia y competitividad que son inalcanzables individualmente. (Suarez, 2017)

Clúster

Es un grupo de empresas de un mismo sector o una misma actividad productiva donde se colaboran estratégicamente para una mayor competitividad y fortalecer su cadena productiva. Los clústeres son una característica sorprendente de casi todas las economías nacionales, regionales, son masas críticas ubicadas en determinado lugar (E) (Porter, 1990)

Economía Colaborativa

La economía colaborativa es un concepto emergente en el ámbito de la empresa y la economía en los últimos años, que plantea la aparición de nuevas oportunidades de negocio y de generación de ideas basadas en las tecnologías de la comunicación. De forma recurrente, se asocian a este modelo económico aspectos como la confianza, la cooperación, una mayor redistribución de riqueza entre los participantes en ella, la búsqueda de justicia en los intercambios realizados... que hace que muchas veces se la vincule con el término «social», incluyendo en el mismo paraguas a las experiencias de economía colaborativa y economía social.

Sin embargo, frente al diálogo que existe actualmente alrededor del término economía colaborativa, la economía social se muestra como un sector económico asentado y con unas características definidas, cuya actividad económica se basa en principios y valores como los expuestos arriba, pero que incluyen matices añadidos (Saavedra, 2020).

La economía colaborativa es un movimiento que engloba nuevas prácticas económicas que tienen en común algún grado de participación u organización colectiva en la provisión de bienes y servicios. Esta definición pone el énfasis en aquellas prácticas y modelos de negocio basados en redes horizontales y la participación de una comunidad, construida sobre energía distribuida y la confianza dentro de las comunidades en lugar de instituciones centralizadas, borrando los límites entre el productor y el consumidor e interactuando en internet y plataformas peer-to-peer (P2P), así como incluyendo otras experiencias offline. (Foncea, 2016).

MARCO CONCEPTUAL

Estos conceptos fueron tomados del libro Régimen de Propiedad Horizontal el cual detalla todo los artículos y definiciones de conceptos contenidos en la ley 675 del 2001.

Propiedad

Se define como un bien al cual se le otorga la facultad de disponer libremente del mismo, el cual el titular del dominio tiene obligaciones en beneficio de la comunidad.

Cuando se habla de Propiedad Horizontal se piensa que sólo son Edificios, Conjuntos y normas, la verdad esta es una parte importante dentro del ámbito de esta, desde las últimas décadas del siglo pasado. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001)

Propiedad Horizontal

Para la ley 675 del 2001 es un Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001)

También podemos decir que la propiedad horizontal es el conjunto de normas jurídicas que regulan la (ley 657 del 2001), división y organización de diversos inmuebles o conjunto que está construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal

Estatuto que regula los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de Propiedad Horizontal. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001)

Régimen de Propiedad Horizontal Definición de Reglamento de Propiedad Horizontal

Sistema Jurídico que regula el sometimiento a Propiedad Horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001)

Edificio

Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, con una estructura que comprende un número plural de unidades independientes y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de Propiedad Horizontal se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001)

Conjunto

Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios que puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001)

Edificio o Conjunto de Uso Residencial

Inmuebles destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001)

Edificio o Conjunto de Uso Comercial

Inmuebles destinados al desarrollo de actividades mercantiles. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001)

Edificio o Conjunto de Uso Mixto

Aquellas con diversas destinaciones: Vivienda, Comercio, Industria u Oficinas. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001)

Bienes Privados o de Dominio Particular

Inmuebles delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo que integran un edificio o conjunto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001)

Bienes Comunes

Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de Propiedad Horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados para su uso y goce. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001)

Bienes Comunes Esenciales

Indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular entre ellos los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos y las fachadas entre otros. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001).

Expensas Comunes Necesarias

Erogaciones causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto, es decir, para mantenimiento, reparación y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios esenciales relacionados. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001)

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes de las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001)

Coefficientes de Copropiedad

Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001)

Módulos de Contribución

Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001)

Propietario Inicial

Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001)

Área Privada Construida

Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001)

Área Privada Libre

Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. (Regimen de Propiedad Horizontal, 2001)

Bienes comunes

Conforme al artículo 3 de la Ley 675 de 2001 Régimen de propiedad horizontal la definición de bienes comunes corresponde a:

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

En tal sentido, son las partes indivisibles de la copropiedad que pertenecen a cada copropietario de forma parcial y permiten que cada uno de ellos disfrute de su local u apartamento. Cabe anotar que tendrán la calidad de bienes comunes los indicados en la Ley 675 de 2001 como también los señalados en los planos (con debida licencia de construcción). Hacen parte de los bienes comunes los siguientes:

Bienes comunes esenciales

Como se mencionó anteriormente, este tipo de bienes no serán reconocidos contablemente por la copropiedad ya que son los bienes que se requieren para la existencia, estabilidad y seguridad de los bienes incluidos en la copropiedad (sin estos la copropiedad no tendría como subsistir) y, a su vez, son los bienes requeridos para que cada copropietario disfrute el uso y control de cada uno de los bienes de dominio privado; entre estos se encuentran:

- ✓ Terreno
- ✓ Cimientos
- ✓ Estructura
- ✓ Áreas de circulación
- ✓ Instalaciones generales
- ✓ Fachadas
- ✓ Techos o losas

- ✓ Escaleras

Bienes comunes no esenciales

Son todos aquellos que no cumplan con la definición anterior, es decir, bienes que son de uso común de los copropietarios, pero de los cuales se puede prescindir, se pueden ceder, vender o arrendar y tienen la capacidad de separarse de los bienes del copropietario sin causar perjuicio de que disfrute su bien particular; entre estos se encuentran:

- ✓ Piscina
- ✓ Quiosco
- ✓ Salón de reuniones
- ✓ Parqueaderos comunes
- ✓ Gimnasio

MARCO LEGAL

Normagrama

Tabla 1. Normagrama

Titulo	Definición	Articulos	Observaciones
Ley 675 del 2001	Normatividad de P.H. en Colombia	Art. 1 al 86	Estos artículos son importantes porque aquí regula la forma especial de dominio, denominado 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.
Código Civil	Conjunto de normas legales de P.H.	Art. 396	Regula la posibilidad de aprovechar cada uno de los pisos, locales o espacios de un edificio, existe la propiedad privada respecto del piso o local., es decir a su dueño o titular, por otro lado existe un copropiedad sobre los elementos comunes.
Ley 95 de 1890	La ley compromete a personas naturales, donde administran los bienes y gastos comunes en el edificio o conjunto en el cual además, tienen la calidad de propietarios de unidades privadas	Art. 16	El espíritu de la norma nos conduce a que cuando entre los copropietarios surgieren diferencias en el uso y manejo de los bienes comunes, lo conveniente es designar una tercera persona, sin interés alguno en el bien común, para que solucione todos los inconvenientes que se presenten precisamente por el uso, destinación, conservación y seguridad de los bienes comunes de la propiedad horizontal. Lo apropiado será nombrar a un tercero. Perturbar la convivencia mediante el consumo de bebidas embriagantes o sustancias ilegales o sicotrópicas, en estadios, coliseos, centros deportivos, centros educativos, parques, hospitales, centros de salud y zonas comunes de los edificios o unidades residenciales.
Código de Policía Ley 1801 de 2016	Toca aspectos de la P.H. y llega al punto de sancionar a quienes perturben la convivencia cuando se consumen bebidas embriagantes o sustancias sicotrópicas, así como a los que organicen fiestas que superen los decibeles máximos, entre otros puntos.	Art 1 al Art 242	No permitir por parte del administrador el ingreso de la policía. Se sancionará a los dueños que transite en sitios de bienes comunes sin tirilla ni bozal. Alterar la convivencia a través del incumplimiento de los deberes consagrados en la ley y los reglamentos de propiedad horizontal. No recoger por parte de los propietarios o tenedores, los excrementos de los animales cuando ello ocurra en las vías, parques, andenes, antejardines o lugares públicos. Recuperando datos. Espere unos segundos e intente cortar o copiar de nuevo. Recuperando datos. Espere unos segundos e intente cortar o copiar de nuevo.
Código de Comercio	Se define como un sistema jurídico que regula los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio o conjunto	Art. 194	La impugnación de los actos de las asambleas y juntas de socios procedía ante los jueces, aunque se hubiese pactado cláusula compromisoria. Es decir, los acuerdos de los máximos órganos de las sociedades no constituían materia arbitrable
Ley 142 de 1994	Esta Ley se aplica a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, distribución de gas combustible, telefonía fija pública básica conmutada y la telefonía local móvil en el sector rural; a las actividades que realicen las personas prestadoras de servicios públicos.	Art. 15	Personas que prestan servicios públicos. Pueden prestar los servicios públicos: Las empresas de servicios públicos. Las personas naturales o jurídicas que produzcan para ellas mismas, o como consecuencia o complemento de su actividad principal, los bienes y servicios propios del objeto de las empresas de servicios públicos.

Fuente: Elaboración propia (2021)

En conclusión, podemos decir que la Ley 675 de 2001 se aplica en Colombia y ha sido uno de los mejores ordenamientos jurídicos en materia de propiedad horizontal, pero falta más conocimiento por parte de algunos administradores que han querido incursionar en administrar conjuntos residenciales, cada vez hay más apoyo con otras leyes como el Código de Comercio, la Ley 1801 de 2016 y el Código Civil.

Viene el proyecto 301 de 2020 el cual aún está en proceso en la Cámara de Representantes y esto modificaría la Ley 675 de 2001.

ESTADO DEL ARTE

Los últimos desarrollos que se tienen en la propiedad horizontal están relacionados con un proyecto de ley el 301 del 2020, donde modificaría el régimen de propiedad horizontal en Colombia. Lo anterior, teniendo en cuenta entre otros aspectos; el aumento de las propiedades horizontales en el país y, segundo, la necesidad de adecuar la Ley 675 de 2001 a las nuevas realidades, teniendo en cuenta que esta normatividad fue expedida hace diecinueve años. De acuerdo con cifras del Departamento Nacional de Estadísticas del Censo Nacional de Población y Vivienda del año 20181, se reporta un alto número de personas que viven en apartamentos, lo cual se traduciría en personas que viven en propiedad horizontal en nuestro país, principalmente en las ciudades capitales. En el caso de Cundinamarca, 32,38% de las personas viven en apartamentos. Por su parte, en Bogotá el porcentaje corresponde al 44, 22%. En Antioquia, al 44,66% y en Medellín, al 55,73%. En Atlántico al 39,32% y en Barranquilla, al 41,21%. En el Valle del Cauca, al 33,83% y en Cali, al 38,99%. En Santander, al 33,02% y en Bucaramanga, al 44,99%. En Magdalena, al 18,14% y en Santa Marta, al 23,18%. (Gaceta del Congreso Senado y Camara, 2020)

Principales cambios en el régimen de propiedad Horizontal de acuerdo con lo determinado en el proyecto de ley 301 del 2020

Creación de un sistema de registro y sanciones con relación a los administradores de la propiedad horizontal

El presente proyecto de ley busca establecer un sistema de registro de administradores de la propiedad horizontal, que además de garantizar la publicidad en el ejercicio de la actividad, establezca criterios para garantizar la idoneidad en la prestación del servicio. La Ley 675 de 2001 exhortó al gobierno nacional, a establecer los criterios de idoneidad del administrador de la propiedad horizontal, sin embargo, hasta el momento, no se ha expedido esta normatividad. De esa manera, en este proyecto, el legislador establecerá directamente los requisitos de idoneidad, como desarrollo del artículo 26 de la Constitución Política, que faculta al legislador a exigir títulos de idoneidad para lograr la mitigación del riesgo social que puede originar la libertad de oficio. (Gaceta del Congreso Senado y Camara, 2020)

Introducción de un régimen comunitario

Teniendo en cuenta, que se hace necesario contribuir a la formación de comunidades que ejerzan una ciudadanía de forma sana y activa, garantizar los derechos y deberes de los diferentes actores de la propiedad horizontal; así como la promoción de la participación ciudadana y la acción comunal en temas interrelacionados con la propiedad horizontal, se introduce un régimen comunitario asociado, De acuerdo con datos de la Oficina de Asesoría Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio se han presentado cerca de 2.000 consultas en relación al régimen de propiedad horizontal, mayoritariamente referentes al administrador (332 consultas). A su vez, los asuntos comunitarios pueden encontrarse disgregados en

diferentes motivos de consulta; a saber: convivencia (43 consultas), zonas comunes (55 consultas) y manual de convivencia (12 consultas).

Finalmente, cabe resaltar que la pandemia del COVID-19 ha generado que las personas permanezcan en sus hogares realizando actividades como trabajo, estudio o emprendimiento, que antes se desarrollaban por fuera del espacio de la propiedad horizontal. Lo anterior, ha aumentado el tiempo de permanencia en la propiedad horizontal, lo cual, consecuentemente ha originado un aumento de los conflictos comunitarios, que seguramente se reflejará en el aumento de las quejas y peticiones sobre la materia. En ese escenario, se hace necesario el fortalecimiento del régimen comunitario de la propiedad horizontal. Para tales efectos, en el presente proyecto de ley se incluyen las siguientes medidas:

-La obligación que en los reglamentos se establezcan aspectos en esta materia. Acompañamiento institucional para la creación del manual de convivencia.

-Se autoriza la creación de consejos locales, municipales y distritales de propiedad horizontal, como instancias de participación ciudadana en materia de asuntos referentes a propiedad horizontal. (Gaceta del Congreso Senado y Camara, 2020)

Establecimiento de un régimen de inspección, vigilancia y control de la propiedad horizontal

Como tercer elemento central del proyecto, se pretende crear un régimen de inspección, vigilancia y control dirigido a la propiedad horizontal. En este régimen se distinguirá entre las funciones de inspección, de vigilancia y de control, con un enfoque preeminentemente pedagógico en la medida que, para el ejercicio de las funciones de control, necesariamente han

debido agotarse las funciones de inspección y vigilancia. (Gaceta del Congreso Senado y Camara, 2020)

Regulación básica de la vivienda turística en el ámbito de la propiedad horizontal

El cuarto eje de la reforma va relacionado con la vivienda turística en el ámbito de la propiedad horizontal. El aumento del uso de las plataformas de hospedaje se ha incrementado en los últimos años. Según el Observatorio de Turismo del Instituto Distrital de Turismo de Bogotá el número de propiedades destinadas a vivienda turística en la plataforma Airbnb pasó de una densidad máxima en el año 2015 entre 224,28 - 360,01 a una densidad de 1103, 65 –1504, 97 en el año 2018 en algunas zonas de la ciudad. (Gaceta del Congreso Senado y Camara, 2020)

Modificaciones con relación a los órganos de administración

En el proyecto de ley se establecen modificaciones con relación a los órganos de administración, entre los que se encuentran:

- La figura de la multi junta, acorde con las nuevas realidades de la propiedad horizontal en Colombia. De igual manera, esta figura facilitará las relaciones entre los distintos niveles de propiedades horizontales.

-Se establecen funciones específicas a los consejos de administración y la responsabilidad solidaria con los administradores de la propiedad horizontal. Entre las funciones de los consejos de administración se encuentran:

1.Supervisar sin coadministrar, al administrador del conjunto y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga la tranquilidad, la armonía y aseo entre los residentes de la copropiedad (Saavedra,2019).

2. Asesorar al administrador y al comité de convivencia en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, realizando el control de su gestión.

3. Proponer a la asamblea general de propietarios la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la distribución del costo entre los propietarios.

4. Solicitar al administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de funciones.

5. Convocar a la asamblea general de propietarios a reunión ordinaria anual cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las reuniones extraordinarias por conducto del administrador, en los casos previstos en la ley o cuando lo estime conveniente.

6. Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el administrador en los primeros diez días de cada mes.

7. Decidir sobre la procedencia de las sanciones por incumplimiento de la ley y el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.

8. Nombrar y remover libremente al administrador y fijarle su remuneración. (Gaceta del Congreso Senado y Camara, 2020)

Procedimiento de entrega de bienes por parte del propietario inicial

Se crea un procedimiento de entrega de bienes que busca garantizar diferentes instancias para lograr la entrega de bienes conforme a lo ofrecido inicialmente. (Gaceta del Congreso Senado y Camara, 2020)

Inclusión de las nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones

Situaciones como las originadas por la pandemia del COVID-19 muestra la importancia de las tecnologías de la información y las comunicaciones para el desarrollo de diferentes actividades que antes se limitaban al ámbito presencial. (Gaceta del Congreso Senado y Camara, 2020)

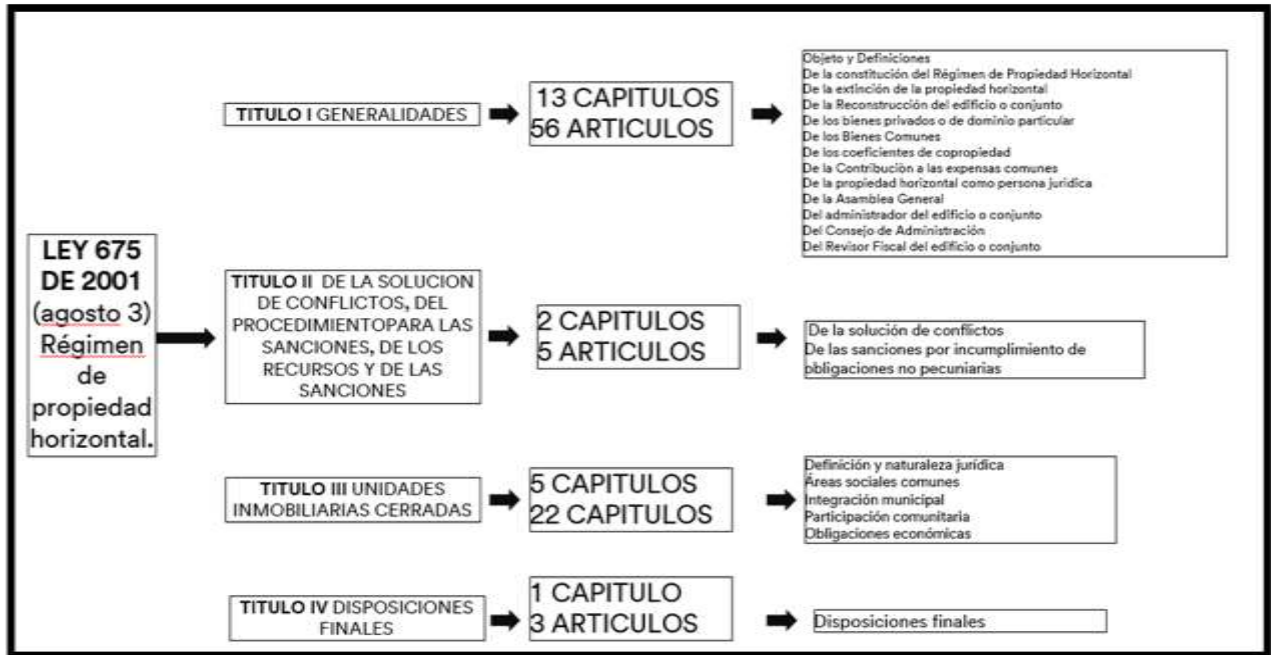
Impacto fiscal y la propuesta de sostenibilidad

De conformidad con el artículo 7 de la Ley 819 de 2003 “En todo momento, el impacto fiscal de cualquier proyecto de ley, ordenanza o acuerdo, que ordene gasto o que otorgue beneficios tributarios, deberá hacerse explícito y deberá ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo. Para estos propósitos, deberá incluirse expresamente en la exposición de motivos y en las ponencias de trámite respectivas los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para el financiamiento de dicho costo”. (Gaceta del Congreso Senado y Camara, 2020)

CAPITULO 1 ANALISIS LEY 675 DEL 2001

Reglamento de la ley 675 Del 2001

Figura 1. Resumen ley 675 del 2001



Fuente: Elaboración propia (2021)

Análisis de la ley 675 del 2001

Análisis título I Generalidades: En este primer capítulo se encuentran los aspectos generales de las definiciones de cada concepto hasta los deberes y derechos de los administradores asamblea general, consejo administrativo y revisor fiscal, este primer capítulo es el primer contacto que debe tener todo administrador de propiedad horizontal ya que aquí encontrará todos los conceptos y definiciones inicialmente, en segunda medida podrá tener presente por que podrían multarlos por ejemplo no hacer los mantenimientos pertinentes o incumplir la ley.

Este primer título nos da una introducción holística de lo que es realmente la propiedad horizontal y cuáles serán las reglas que se deben cumplir para evitar contratiempos durante la administración de la persona que estará a cargo del manejo de cualquier tipo de propiedad horizontal, podríamos considerarlo como la bitácora de los administradores de propiedad horizontal.

Análisis del Título II Solución de Conflictos del Procedimiento para las sanciones de los Recursos y de las Sanciones, los diferentes tipos de conflicto que se puedan presentar dentro de la Propiedad Horizontal obedece a las diferentes razones como: A nivel educativo, cultural, opiniones y sexo, sin embargo, debe prevalecer ante todo el respeto.

Al violar alguna norma o ley dentro del conjunto residencial se remite al Comité de Convivencia, donde son las personas encargadas de que haya paz y tranquilidad dentro del Conjunto, seguido del Comité del Consejo, ellos dos son los principales protagonistas para que haya armonía y un buen ambiente dentro del Conjunto Residencial.

Podemos evaluar que los copropietarios hacen parte de una comunidad donde deben de estar dispuestos a seguir una serie de normas y deberes y si son violados, dará a lugar a las sanciones pertinentes.

Además, es importante que la Copropiedad cuente con un Manual de Convivencia, la cual es una herramienta para fijar parámetros y directrices para poder vivir en comunidad y donde tiene derechos y deberes. Los Derechos de una persona terminan donde empiezan la de los demás, ambas partes deben de llegar a un mutuo acuerdo, para poder seguir viviendo en paz y respetar la armonía y espacios del otro.

Análisis del Título III Inmobiliarias Cerradas, la unidad inmobiliaria es un conjunto de edificios, casas y demás conjuntos integrales, el propósito de crear la unidad inmobiliaria es dirigir solo los bienes de uso común, no obstante, el manejo de cada edificio debe manejarse por separado.

Según la Ley 675 de 2001 en el Artículo 73. Las Reformas arquitectónicas y estéticas. La adopción o reforma de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, de las Unidades Inmobiliarias Cerradas será decidida por la respectiva Asamblea de copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de autoridad competente. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2001)

Cabe resaltar que las obligaciones económicas está a cargo los propietarios de los inmuebles y el incumplimiento de las expensas en común acarreará penalidad por las mismas.

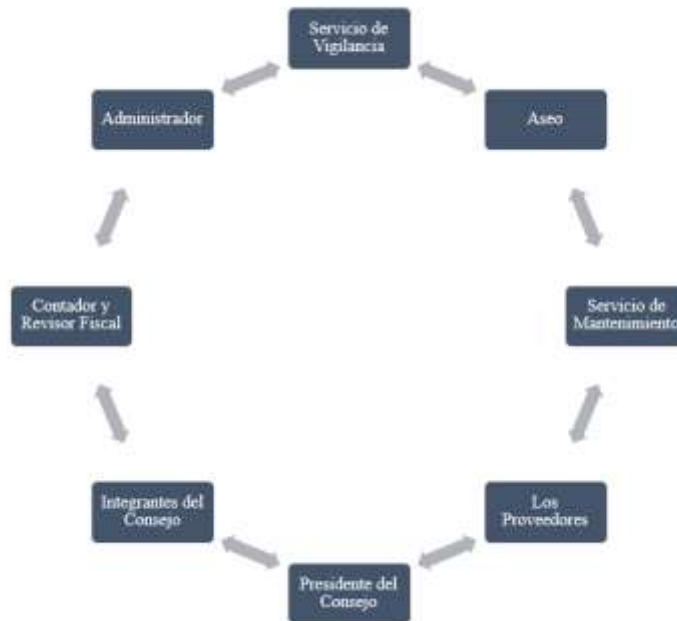
Análisis del Título Disposiciones Finales, este último capítulo habla sobre la parcelación de la Propiedad Horizontal, donde indica la proporción que tiene los propietarios en los bienes de cada uno de ellos, sobre los bienes en común del Conjunto.

Según el Artículo 86 de la Ley 675 de 2001 se refiere al Régimen de Transición, donde los Edificios y los Conjuntos se someten a modificación referente a reglamentos internos donde son vigente por término de un (1) año y prorrogables en términos de seis (6) meses.

Cadena de Abastecimiento En la Propiedad Horizontal

Compuesta por todos los procesos que están involucrados de manera directa e indirecta en el proceso de suministros en la propiedad horizontal, esta comprende:

Figura 2. Cadena de abastecimiento.



Fuente: Elaboración propia (2021)

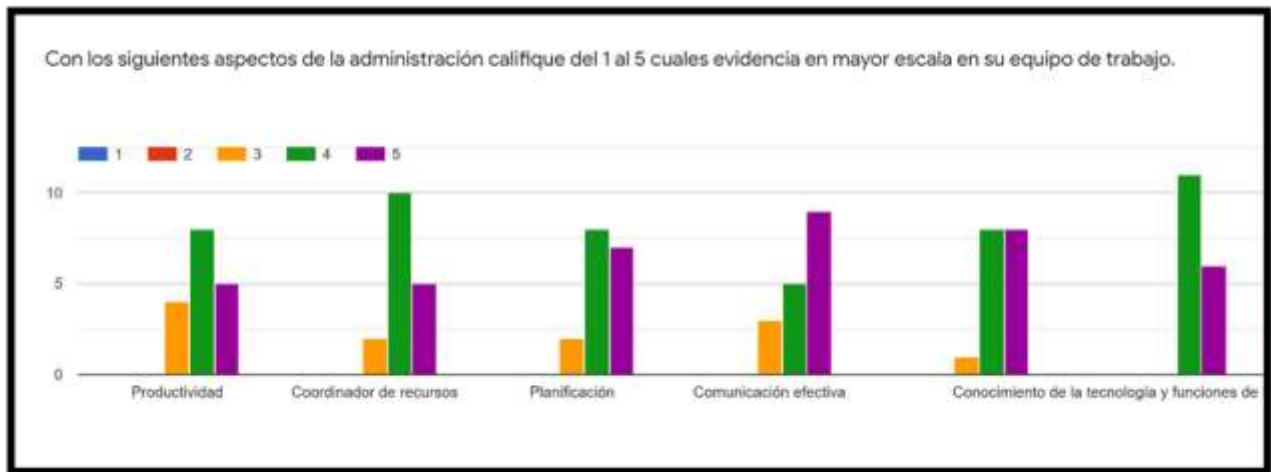
Cada uno de los integrantes relacionados anteriormente forman una cadena para poder lograr una buena administración en el manejo de la propiedad horizontal.

El factor estratégico del modelo de administración está enfocado en los roles y responsabilidades del personal que interviene en la toma de decisiones, estrategias, procesos y procedimientos dependiendo del grado de desarrollo asignado a cada integrante de la cadena, hay una fuente de gestión integral entre la cadena de abastecimiento y la planeación estratégica,

como área esencial para desarrollar estrategias competitivas y poder administrar un buen presupuesto.

CAPITULO 2 DIAGNOSTICO DE LA GESTION ORGANIZACIONAL DE EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Figura 3. Aspectos de la administración

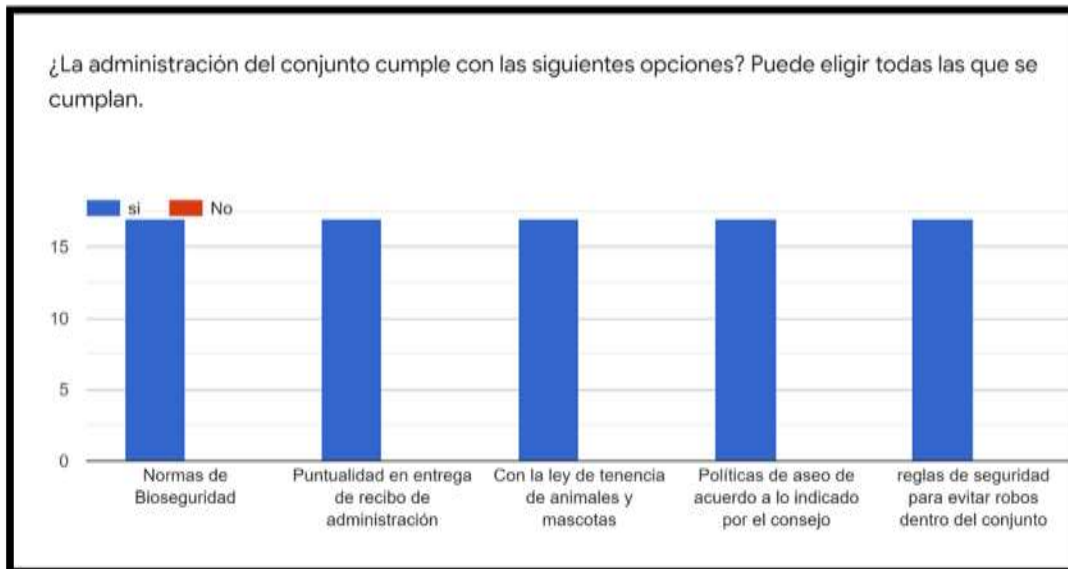


Fuente: Elaboración propia (2021)

Al interpretar los aspectos de la administración notamos que se encuentran atomizados y no son los cimientos de la gerencia de estas propiedades horizontales encuestadas, el calificativo esta entre 3-4-5 puntos, donde los más relevantes que observamos son productividad, coordinación de recursos y conocimiento de la tecnología.

El aspecto más relevante en este momento lo abarca el conocimiento de la tecnología, ya que por la situación que está viviendo el país, el administrador debe tener los conocimientos claros para así mismo poder cumplir a cabalidad la función de la administración.

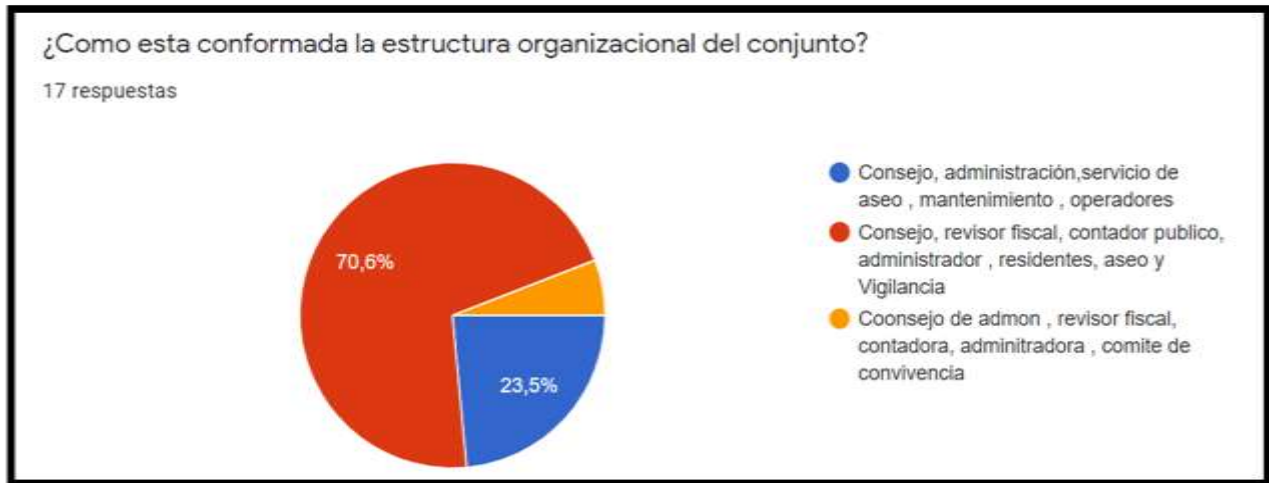
Figura 4. *Cumplimiento de actividades*



Fuente: Elaboración propia (2021)

De acuerdo con el cumplimiento de la administración con algunas actividades podemos evidenciar que las 17 administraciones encuestadas cumplen a cabalidad con las condiciones descritas, evidenciando la calidad de la prestación de un buen servicio por parte de la administración. En línea con lo anterior podemos justificar que las administraciones que encuestamos tienen un estándar en sus procesos, lo que les permite evitar errores y cumplir con las normas de bioseguridad, la puntualidad en la entrega de recibos de administración, el buen manejo de la ley en la tenencia de animales y mascotas, el buen manejo de las políticas de aseo de acuerdo a lo indicado por el consejo y las reglas de seguridad para evitar robos dentro del conjunto.

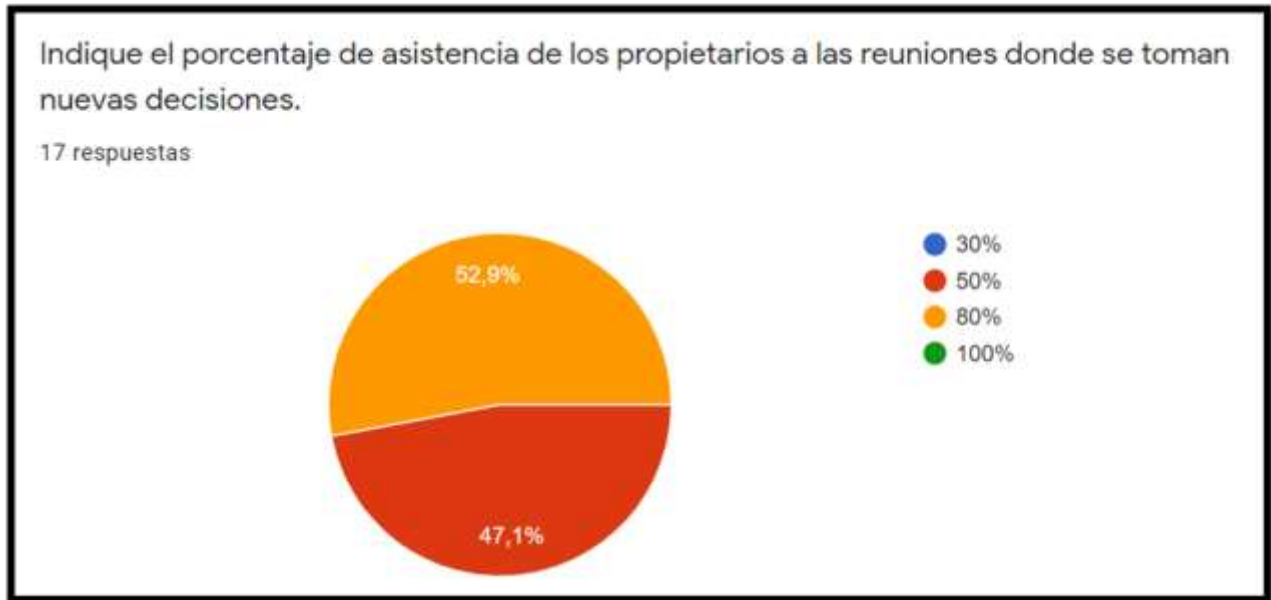
Figura 5. Estructura Organizacional



Fuente: Elaboración propia (2021)

Podemos deducir de la gráfica que la estructura organizacional destacada con un 70,6% de aceptación, es la que está constituida por: Consejo, revisor fiscal, contador público, administrador, residentes, aseo y Vigilancia, y con un 23,5% Consejo, administración, servicio de aseo, mantenimiento, operadores. Adicional un administrador nos indicó otra forma de estructura organizacional conformada así: Consejo de administración, revisor fiscal, contadora, administradora, comité de convivencia, por lo anterior podemos determinar que las estructuras organizacionales son muy distintas entre propiedades horizontales y depende en un gran porcentaje a las necesidades de cada conjunto residencial.

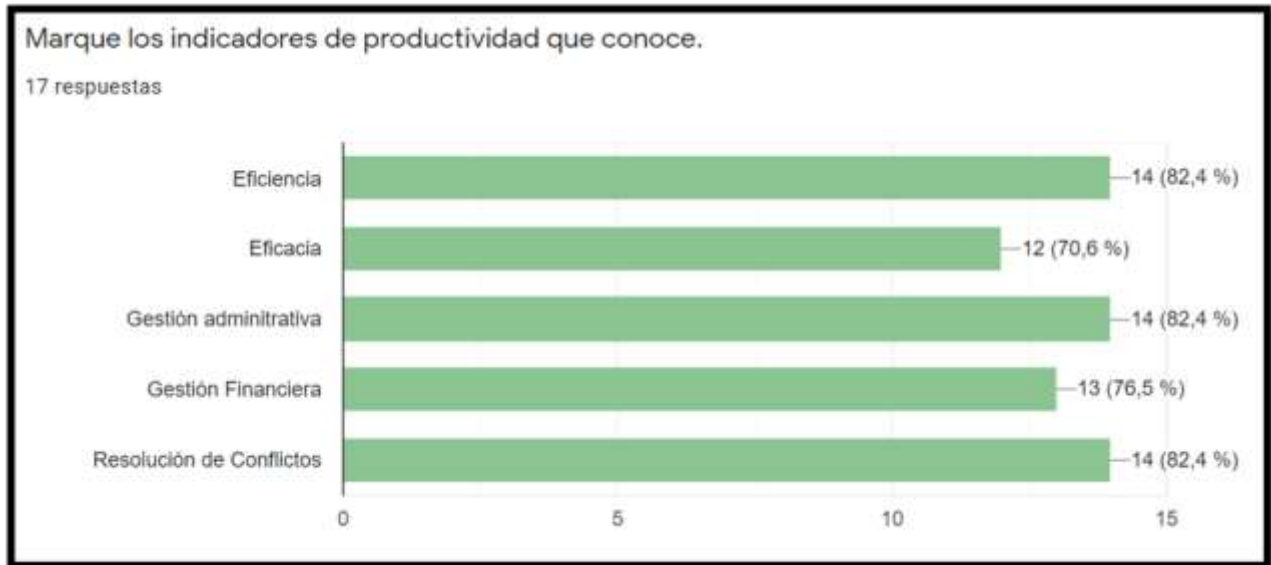
Figura 6. Asistencia de los copropietarios a las reuniones



Fuente: Elaboración propia (2021)

De la gráfica observamos que los porcentajes representados solo el 50% y 80% de los residentes asisten a las reuniones convocadas por la administración para una buena toma de decisiones, en un porcentaje superior el 52.9% de los encuestados, indicaron que la asistencia es del 80% y el resto con un 47,1% señalan que la asistencia es del 50%, con esto podemos decir que los residentes de las propiedades horizontales encuestadas, se interesan parcialmente con las decisiones que sean tomadas por la administración o consejo.

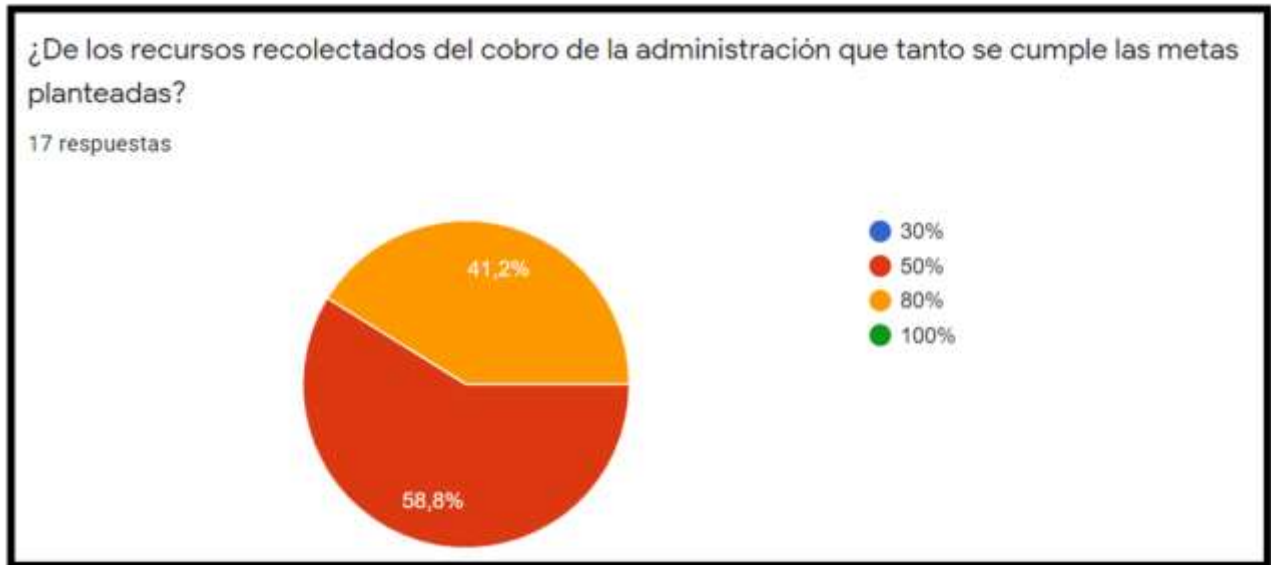
Figura 7. Indicadores de productividad



Fuente: Elaboración propia (2021)

Conforme a la gráfica decimos que los indicadores más reconocidos son: Gestión administrativa y resolución de conflictos, donde las administraciones encuestadas coinciden con un buen conjunto de actividades que se realizan para dirigir mediante una conducción de tareas, esfuerzos y recursos; con el fin de obtener resultados favorables y a si mismo reconocer las habilidades para comprender y entender en una resolución pacífica y no violenta entre los copropietarios de la propiedad.

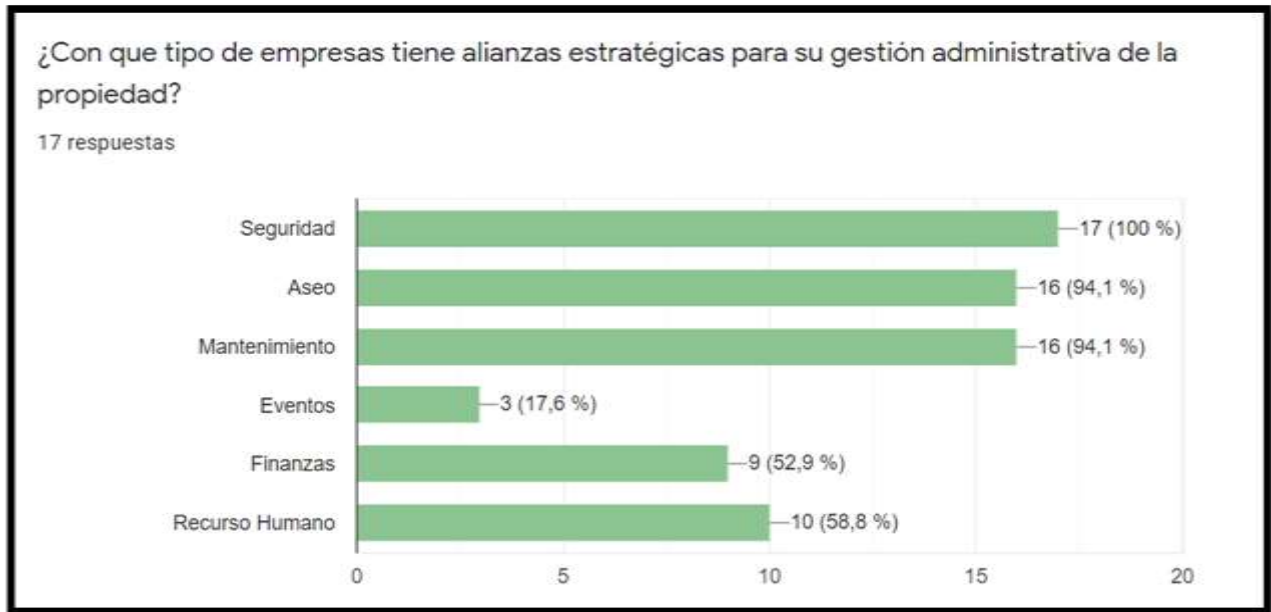
Figura 8. *Recolección de pagos de la administración del edificio*



Fuente: Elaboración propia (2021)

De la gráfica observamos que de las 4 opciones solo indicaron que el 50% y 80% de residentes cumplen con el pago de la administración, siendo un 50% el porcentaje con más votación representados en un 58,8% de 10 votantes y el 80% con un porcentaje del 41,2% equivalente a 7 votantes; concluimos que los recursos recolectados de estas 17 propiedades horizontales en su gran mayoría, tienen problemas de recaudo y esto nos da un panorama que existe un mal manejo financiero de acuerdo al presupuesto y así mismo observamos que no se cumplen las políticas de cartera.

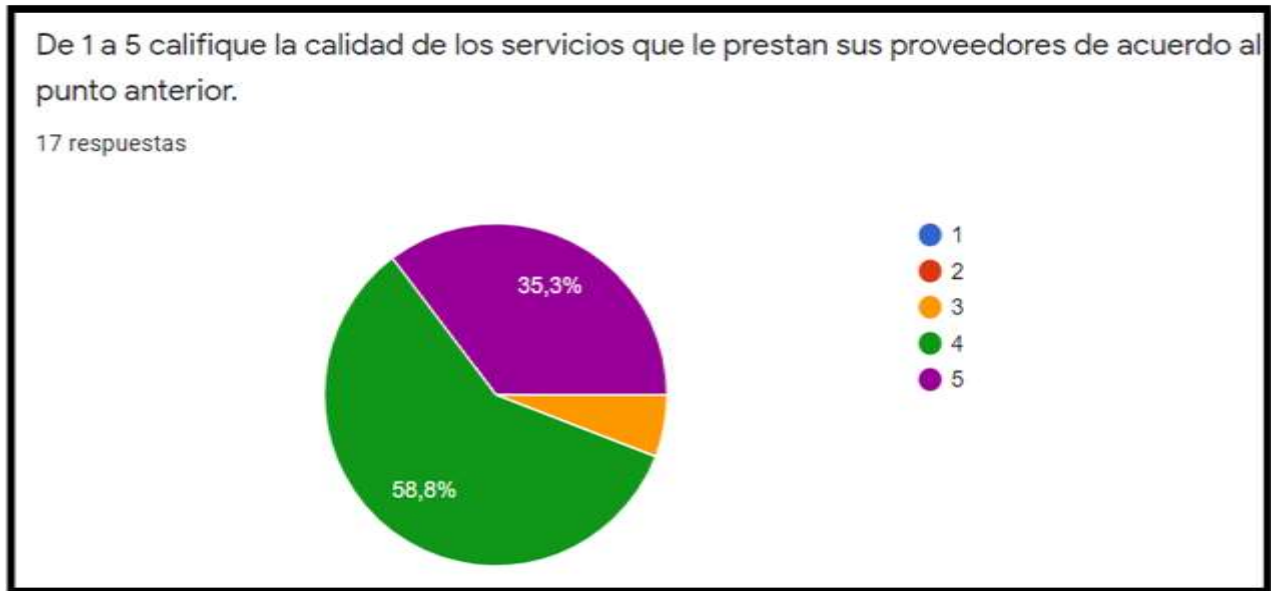
Figura 9. Alianzas Estratégicas



Fuente: Elaboración propia (2021)

Evidenciamos que las propiedades horizontales que se encuestaron se interesan en crear alianzas estratégicas en primera medida con empresas de vigilancia y seguridad, con el único fin de que los copropietarios se sientan seguros y protegidos. Los administradores se enfocan menos en futuros eventos que tenga la administración por tal motivo el rubro de eventos en esta pregunta un score mínimo, por eso reafirmamos lo expresado anteriormente.

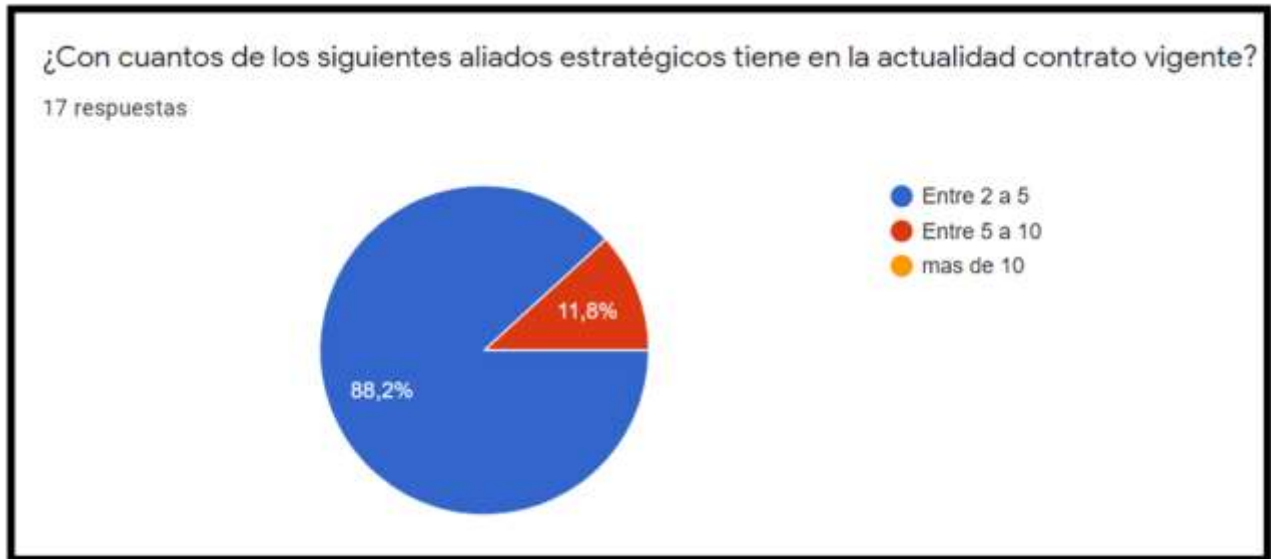
Figura 10. *Calificación del servicio prestado por los proveedores*



Fuente: Elaboración propia (2021)

De acuerdo con la gráfica podemos decir que un 58,8% de los administradores indicaron que el servicio facilitado por sus proveedores es bueno lo que nos indica que están conforme con la atención prestada y el 35,3% de los administradores indicaron que el servicio es excelente; pero observamos es un porcentaje bajo. Podemos concluir que estas propiedades tienen proveedores que satisfacen las necesidades, pero no llegan a la excelencia.

Figura 11. Vigencia de contratos con Aliados estratégicos



Fuente: Elaboración propia (2021)

De los administradores encuestados, nos indican que en la actualidad tienen de 2 a 5 contratos vigentes con aliados que colaboran externamente en el manejo administrativo y son pocos los conjuntos residenciales que tienen el privilegio de tener más de 5 contratos adicionales, ya que algunas propiedades no cumplen con un buen presupuesto y por lo tanto se eximen de contratar más de 2 proveedores.

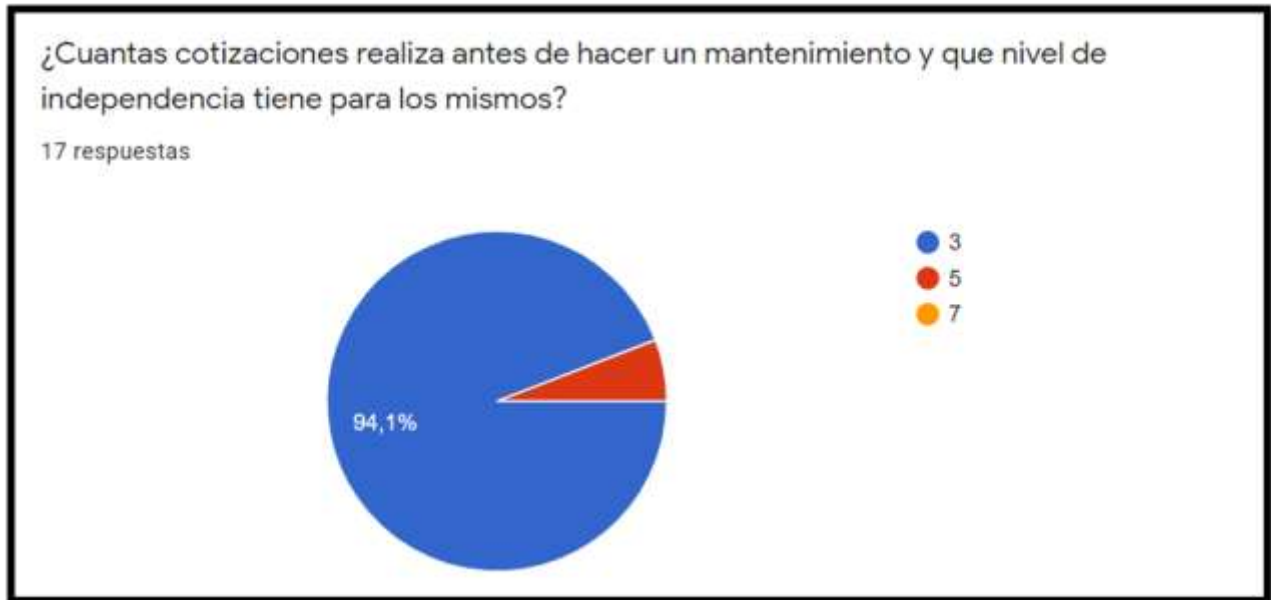
Figura 12. Programa de Mantenimiento equipo de cómputo



Fuente: Elaboración propia (2021)

Observamos que el 70,6% de las administraciones tienen un buen hábito ya que por lo general los equipos de cómputo se recomiendan llevar a mantenimiento entre 6 meses y un año, esto con el fin de que sean revisados los equipos de manera preventiva y así prolongar la vida útil de estos equipos.

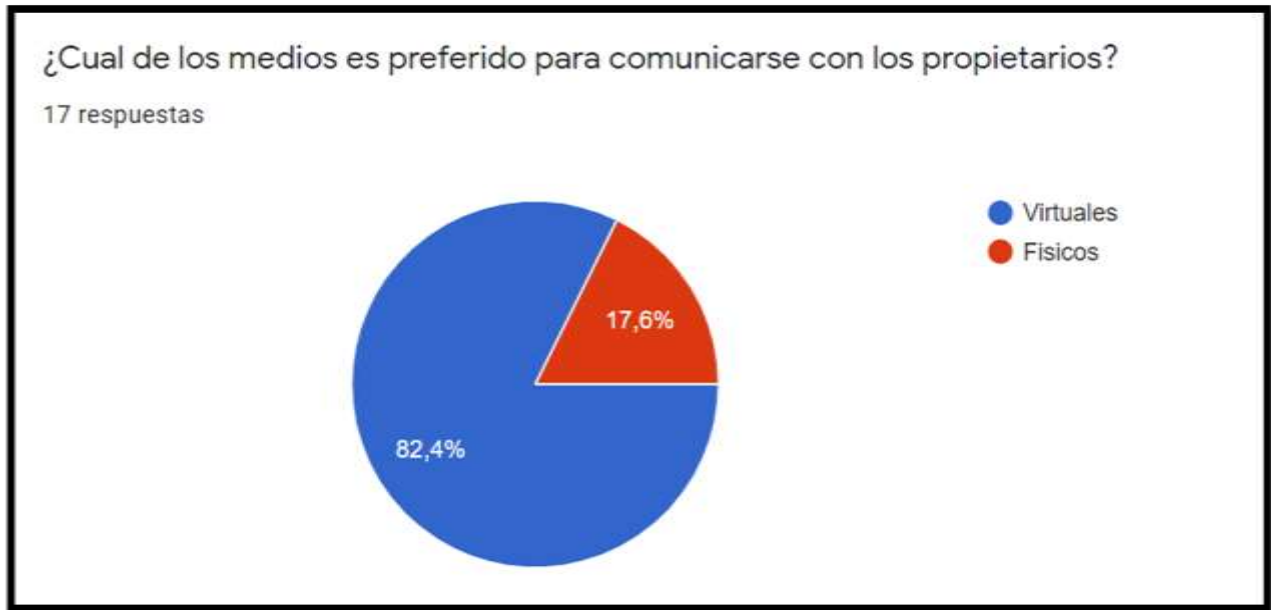
Figura 13. Cotizaciones de mantenimientos.



Fuente: Elaboración propia (2021)

De acuerdo al número de encuestados el 94,1% considera que se debe realizar 3 cotizaciones antes de realizar cualquier trabajo locativo, el 5,9% estima que se debe realizar 5 cotizaciones, en conclusión, estos administradores consideran que es mejor hacer más de 3 cotizaciones con el fin de llegar a contratar un buen servicio y adicional poder escoger una buena oferta monetaria.

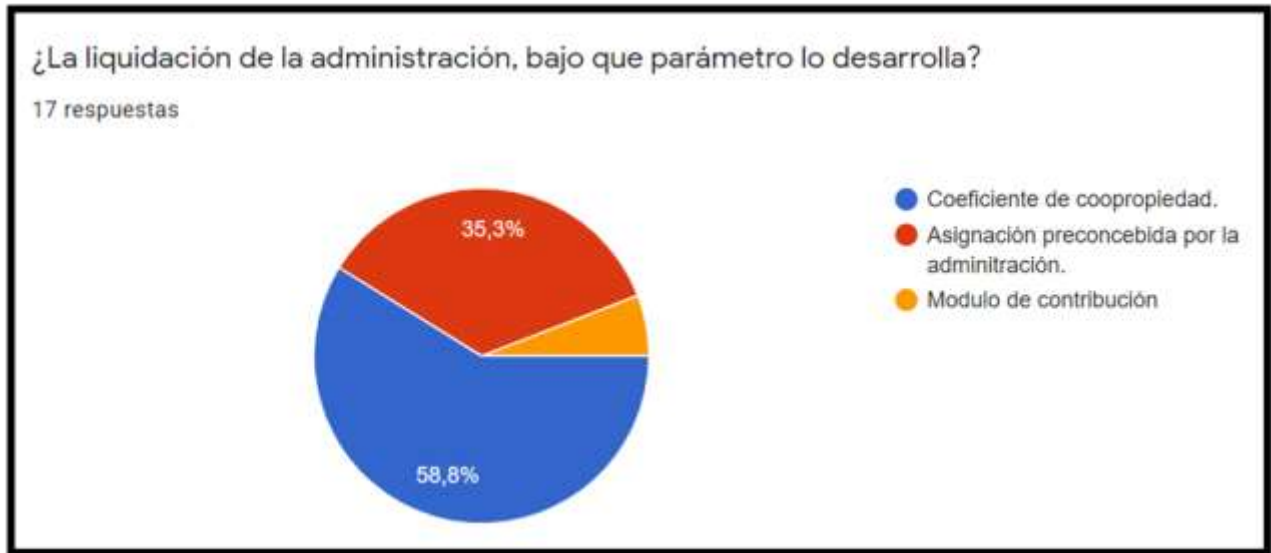
Figura 14. *Medios de comunicación*



Fuente: Elaboración propia (2021)

Observamos que actualmente todas las propiedades horizontales encuestadas con un 82.4% manejan de forma virtual su documentación y seguramente se da por la situación actual que está viviendo el mundo, pero también podemos decir que como nos encontramos en la época en que todos queremos reducir el uso del papel con la única intención de cuidar el medio ambiente, esto es una buena práctica y por tal motivo la aplican.

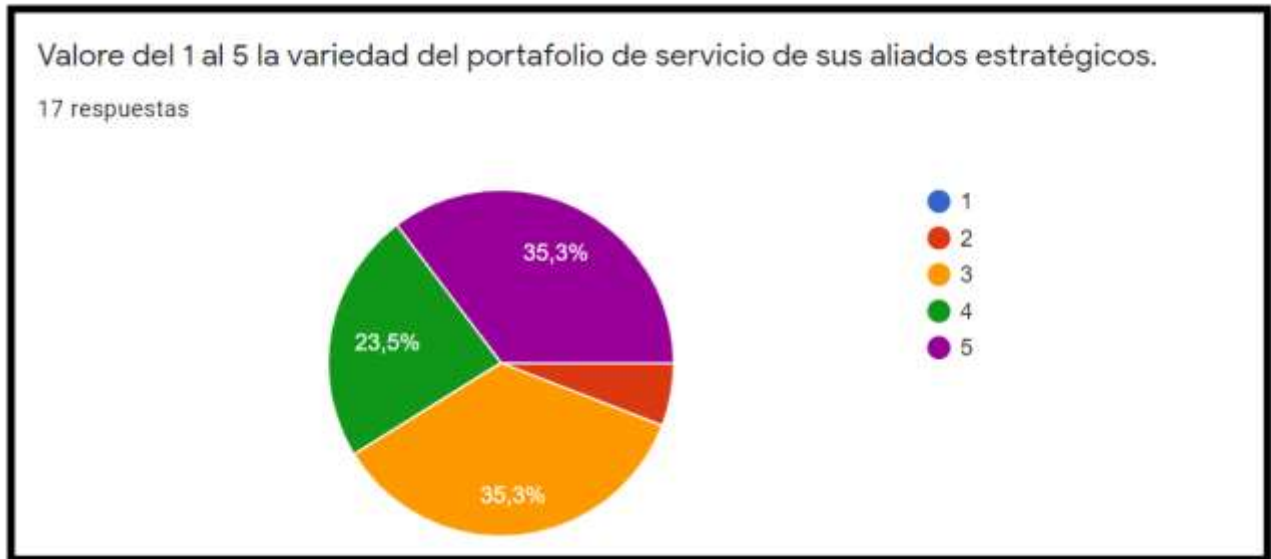
Figura 15. *Liquidación de la administración*



Fuente: Elaboración propia (2021)

El 58.8% de los administradores que dieron respuesta liquidan el valor de la administración con el coeficiente de copropiedad, cumpliendo así con el Reglamento de Propiedad Horizontal, el 35.3% lo manejan con la asignación preconcebida por la administración; con lo anterior podemos deducir, que no todos los administradores encuestados ponen en práctica la Ley 675 de 2001, con lo referente a la parte porcentual que debe pagar cada propietario.

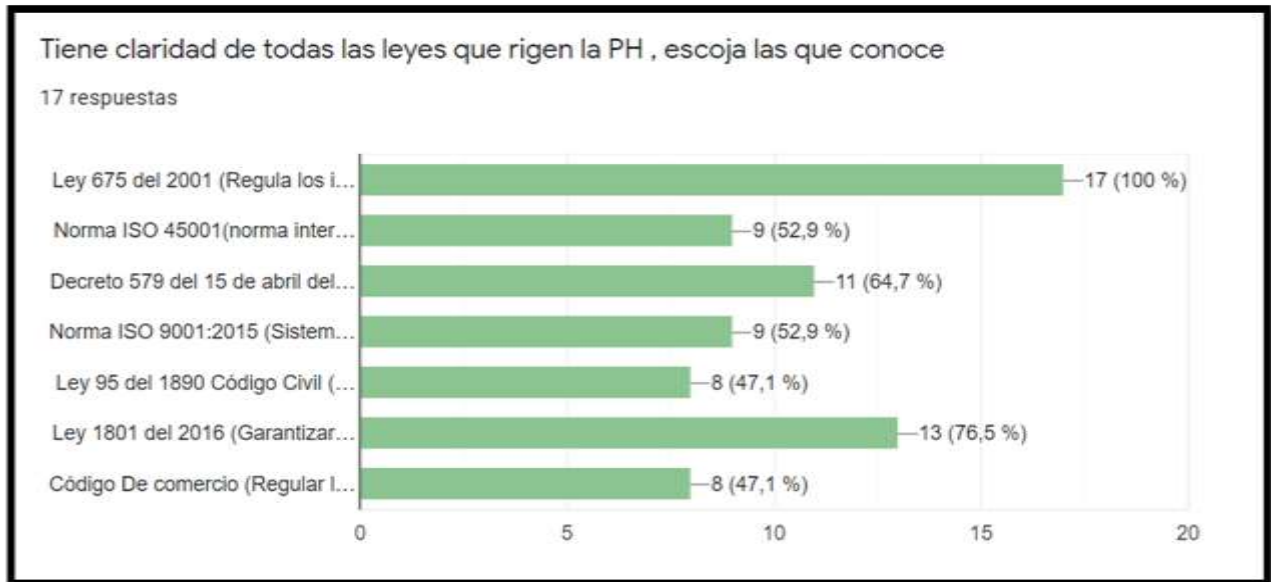
Figura 16. Variedad del portafolio de los proveedores



Fuente: Elaboración propia (2021)

De acuerdo con la gráfica notamos que no es tan variable el portafolio de los proveedores actuales de las 17 propiedades encuestadas, lo cual nos deja claro que hay oportunidad de mejora o para aplicar un modelo de asociatividad donde se pueda trabajar de manera colectiva con portafolios amplios para mejorar la competitividad.

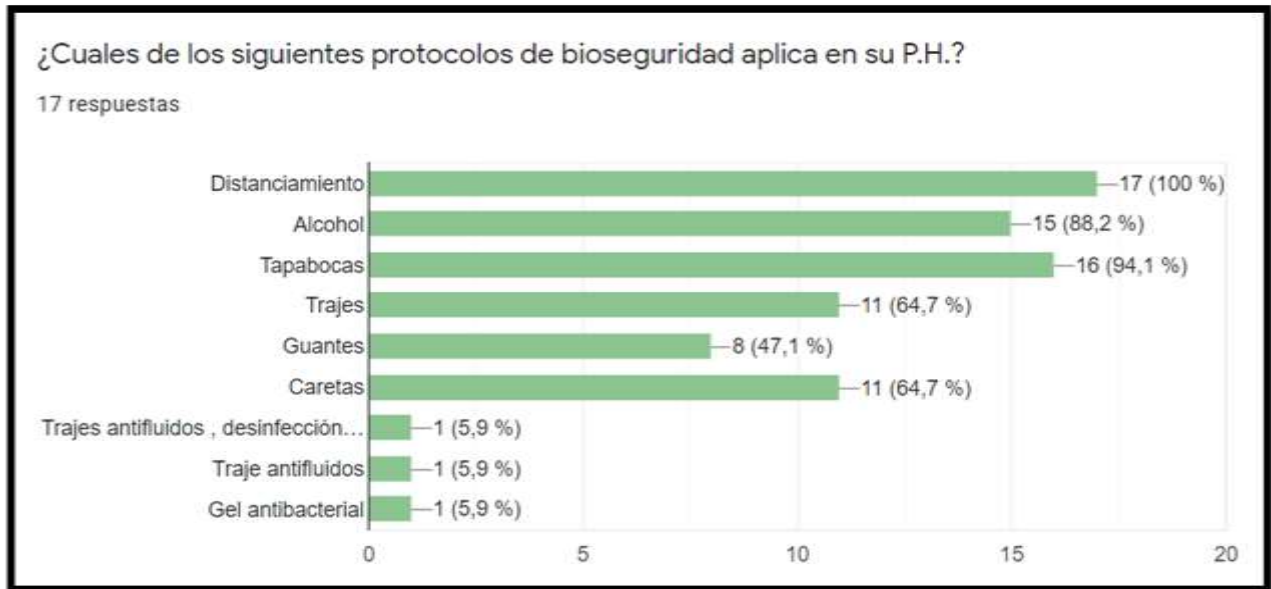
Figura 17. Conocimiento de las leyes de Propiedad Horizontal



Fuente: Elaboración propia (2021)

En esta tabla podemos ver que la gran mayoría de los administradores encuestados tienen conocimiento de la ley 675 de 2001, sin embargo, la mayoría de los administradores desconocen otras normas que regula la PH ya que el porcentaje del resto de las leyes no supera el 60%

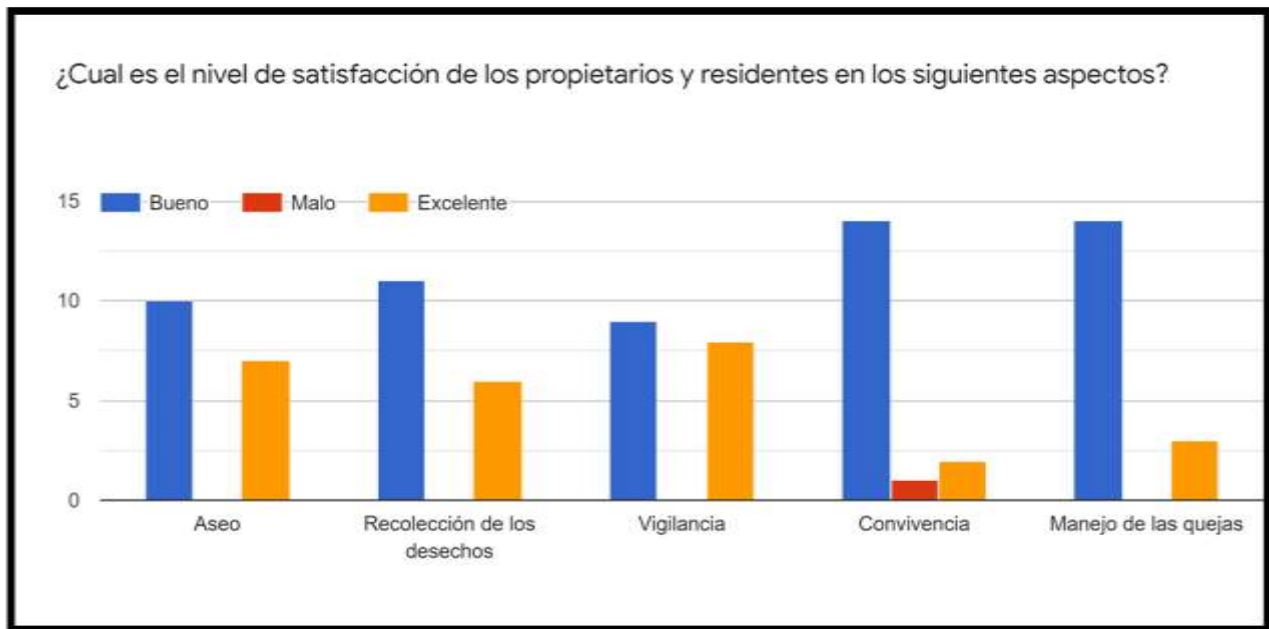
Figura 18. Protocolos de Bioseguridad



Fuente: Elaboración propia (2021)

En esta tabla podemos ver que todos los administradores de los conjuntos encuestados manejan un 100% en distanciamiento como primer protocolo de bioseguridad. Adicionalmente usan otros mecanismos de protección como: Alcohol, tapabocas y trajes; cumpliendo con los requisitos solicitados por la Alcaldía de Bogotá.

Figura 19. Satisfacción de los residentes



Fuente: Elaboración propia (2021)

En la gráfica se muestra que la mayoría tienen buena satisfacción en el término de convivencia y el manejo de quejas, por lo anterior podemos interpretar que el comité de convivencia de la propiedad horizontal está haciendo una buena labor, ayudando a resolver conflictos internos y manteniendo la armonía entre los residentes. En general observamos que el nivel de satisfacción de los copropietarios oscila entre bueno y excelente para las otras opciones dadas.

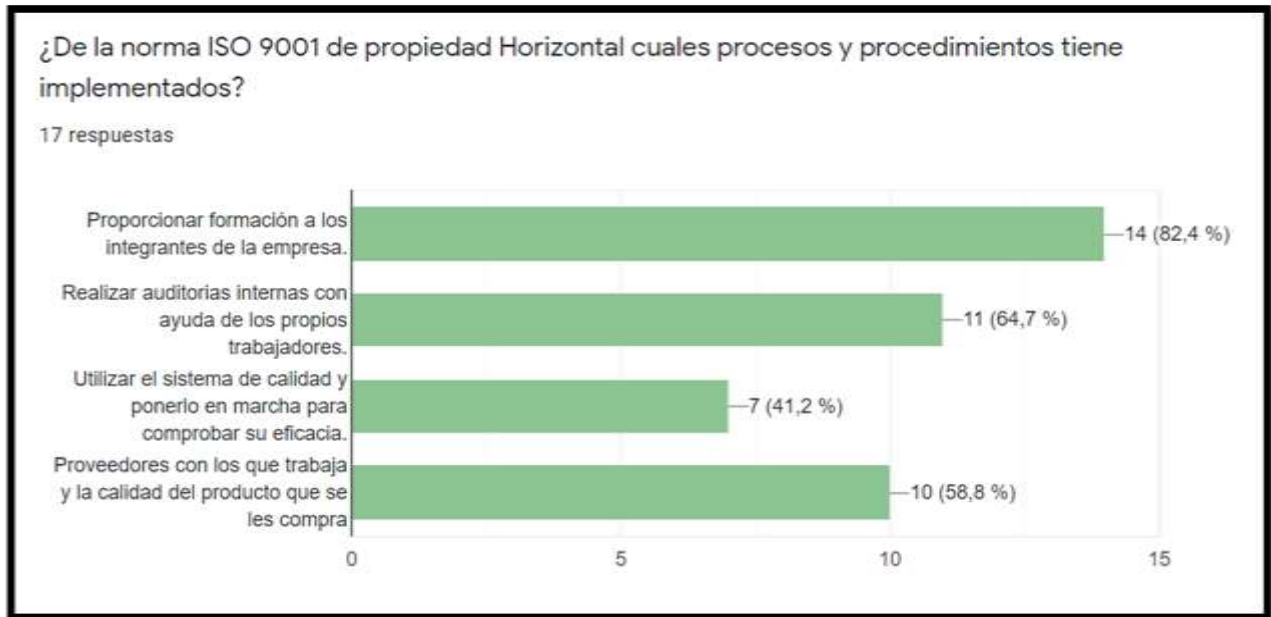
Figura 20. Normas de la Administración



Fuente: Elaboración propia (2021)

Observamos que los residentes de estas 17 propiedades horizontales en un porcentaje del 70,6% están satisfechos con las normas aplicadas por la administración, lo que nos indica que apoyan su gerencia y resaltan que se está haciendo una buena gestión administrativa, lo que seguramente va en línea con las pautas indicadas por la Asamblea y el Consejo.

Figura 21. Cumplimiento normas ISO 9001



Fuente: Elaboración propia (2021)

En esta tabla determinamos que un 82.4% se basa en proporcionar información a los integrantes de la propiedad, lo que les permite cumplir con uno de los requisitos establecidos para aplicar la norma ISO 9001 y un porcentaje menor o igual maneja los procesos y procedimientos en un término medio, ya que en algunas propiedades no es relevante esta norma.

Figura 22. Sanciones



Fuente: Elaboración propia (2021)

En la gráfica nos muestra claramente que los administradores aplican sanciones económicas a sus residentes y en un porcentaje del 17.6% no se aplican ninguna sanción y con un 17,6% son sanciones pedagógicas. En conclusión, podemos decir que la mayoría de los administradores recurren a la opción monetaria con la intención de disminuir las faltas, ya que afectan la economía de los residentes y estos se ven obligados a cuidar y proteger la propiedad, para no incurrir en gastos adicionales.

Comparativo ley y estudio con administradores

Tabla 2. Análisis entre la ley 675 del 2001 y encuesta.

LEY 675 DE 2021	DIAGNOSTICO ENCUESTA	RESULTADOS
<p>Artículo 51 Funciones del Administrador velar por la seguridad del conjunto y de la comunidad</p>	<p>Escala en el Equipo de Trabajo: Productividad, Coordinar Recursos, Planificación, Comunicación Efectiva, Conocimiento y Tecnología: El aspecto más relevante en este momento lo abarca el conocimiento de la tecnología, ya que por la situación que está viviendo el país, el administrador debe tener los conocimientos claros para así mismo poder cumplir a cabalidad la función de la administración.</p>	<p>El resultado es bueno ya que actualmente la persona que administra un conjunto residencial debe tener conocimientos tanto de dirección, formación en contabilidad, en legislación y solución de conflictos, además de ser el profesional idóneo debe ser un buen líder y debe tener el suficiente conocimiento tanto en leyes como el administrar un conjunto sin llegar a la quiebra del mismo.</p>
<p>La administración y el consejo de administración del edificio o conjunto de propiedad horizontal deben reunirse con la empresa de seguridad, personal de servicios generales y proveedores para informar qué es el COVID-19, y el porqué se deben tomar medidas de limpieza y desinfección de las áreas comunes. Respecto a la prohibición de la tenencia de mascotas: Los copropietarios tienen derecho a tener mascotas en sus bienes privados en una propiedad horizontal sometidos a las reglas de la sana convivencia.</p>	<p>La Administración Cumple con: Bioseguridad, Puntualidad de Recibos de Administración, Ley de tenencia de mascotas, políticas de aseo, evitar robos en el conjunto: las administraciones que encuestamos tienen un estándar en sus procesos, lo que les permite evitar errores y cumplir con las normas de bioseguridad, la puntualidad en la entrega de recibos de administración, el buen manejo de la ley en la tenencia de animales y mascotas, el buen manejo de las políticas de aseo de acuerdo a lo indicado por el consejo y las reglas de seguridad para evitar robos dentro del conjunto.</p>	<p>El resultado es regular, hoy en día todas las administraciones de propiedad horizontal deben de cumplir la bioseguridad de las personas que habitan y están dentro y fuera del conjunto residencial, la regularidad consiste en que muchas veces por falta de presupuesto no se maneja bien el tema de la seguridad y no es suficiente el personal de vigilancia y por lo tanto se presentan robos dentro de un conjunto residencial. En la parte de aseo en los conjuntos que realizamos si había un buen manejo de zonas para los productos de reciclaje, pero otros no lo tenían, otro tema que es de discusión, es el de las mascotas ya que no cumplen con lo requerido por la ley.</p>
<p>ART. 53. Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados</p>	<p>Como esta formada la estructura Organizacional del Conjunto: determinar que las estructuras organizacionales son muy distintas entre propiedades horizontales y depende en un gran porcentaje a las necesidades de cada conjunto residencial.</p>	<p>El resultado es bueno ya que actualmente todas las administraciones deben ser conformadas por el administrador, el consejo, los residentes del conjunto, el contador y el revisor fiscal</p>

Fuente: Elaboración propia (2021)

ART. 37. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Indique el porcentaje de asistencia de los propietarios a las reuniones donde se toman nuevas decisiones
Podemos decir que los residentes de las propiedades horizontales encuestadas, se interesan parcialmente con las decisiones que sean tomadas por la administración o consejo.

El resultado es bueno ya que la asistencia es importante debido a que si no cumple con el mínimo número de asistentes que determina la Ley para efectos de tomar decisiones, éste no podrá llevarse a cabo por la falta de quorum

ART. 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: Comité de Convivencia

Indicadores de Productividad: Eficiencia, Eficacia, Gestión Administrativa, Gestión Financiera y Resolución de Conflictos
Decimos que los indicadores más reconocidos son: Gestión administrativa y resolución de conflictos, donde las administraciones encuestadas coinciden con un buen conjunto de actividades que se realizan para dirigir mediante una conducción de tareas, esfuerzos y recursos; con el fin de obtener resultados favorables y a si mismo reconocer las habilidades para comprender y entender en una resolución pacífica y no violenta entre los copropietarios de la propiedad.

El resultado es bueno ya que todos los conjuntos que encuestamos tienen un Comité de Convivencia, ya que con ayuda del Administrador y los señores del Consejo es un mediador de resolución de conflictos

ART. 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo.

Recursos de Cobro por parte de la Administración
La mayoría de las Administraciones de PH, tienen problemas de recaudo y esto nos da un panorama que existe un mal manejo financiero de acuerdo al presupuesto y así mismo observamos que no se cumplen las políticas de cartera.

El resultado es regular ya que hoy en día algunas de las administraciones de propiedad horizontal, no cumplen con lo establecido en el presupuesto por mal manejo del mismo

La administración del conjunto es responsable de la limpieza de todas las zonas comunes que tenga el inmueble, aunque hay que tener en cuenta que no todas las áreas necesitan limpiarse con la misma frecuencia, así mismo se debe contratar a una empresa de vigilancia para mantener el orden de seguridad en el conjunto, el administrador debe contratar empresas que le brinden la ayuda en mantenimiento para los equipos como: Motobombas, ascensores, piscinas, luz en áreas comunes etc

Alianzas estratégicas con diferentes empresas: Seguridad, aseo, mantenimiento, eventos, finanzas y recursos humanos
Se evidencia que las propiedades horizontales que se encuestaron se interesan en crear alianzas estratégicas en primera medida con empresas de vigilancia y seguridad, con el único fin de que los copropietarios se sientan seguros y protegidos. Los administradores se enfocan menos en futuros eventos que tenga la administración por tal motivo el rubro de eventos en esta pregunta un score mínimo, por eso reafirmamos lo expresado anteriormente.

El resultado es regular algunas administraciones vigilan por el buen funcionamiento de las diferentes empresas que prestan el servicio de: Seguridad, aseo y mantenimiento.

ART. 82. Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo la obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

Programación de Mantenimiento de los equipos de computo y de los de la PH
Las administraciones tienen un buen hábito ya que por lo general los equipos de cómputo se recomiendan llevar a mantenimiento entre 6 meses y un año, esto con el fin de que sean revisados los equipos de manera preventiva y así prolongar la vida útil de estos equipos.

El resultado es regular algunas administraciones cumplen con los estándares de un buen mantenimiento y funcionamiento de los equipos como Ascensores, motobombas, equipos contra incendio, pero otras no y son los problemas internos que empiezan a generarse dentro del conjunto residencial, además para gastos externos fuera del presupuesto los administradores cobran una cuota extraordinaria, de los cuales algunos residentes están de acuerdo y otros no en pagarla.

El artículo 82 de la Ley 675 de Propiedad Horizontal obliga a los administradores o encargados de los conjuntos residenciales a hacer mantenimiento periódico en zonas comunes.

Cotizaciones para hacer mantenimiento
Se considera que es mejor hacer más de 3 cotizaciones con el fin de llegar a contratar un buen servicio y adicional poder escoger una buena oferta monetaria.

El resultado es bueno ya que de acuerdo al Artículo 82 de la Ley 675 de 2001 es obligatorio realizar mantenimientos preventivos.

Ahora el gran reto para las copropiedades y para los administradores de propiedad horizontal es adoptar y brindar herramientas digitales para sus colaboradores, residentes y clientes, como: Reuniones y charlas virtuales, plan de comunicación digital y llevar una buena base de datos.

Medios de comunicación para comunicarse con los propietarios
Hoy en día se maneja de forma virtual su documentación y seguramente se da por la situación actual que está viviendo el mundo

Resultado positivo, hoy en día por temas de bioseguridad donde prevalece la vida, se utilizan herramientas digitales, donde se continúa con el proceso de reuniones para que los mismos propietarios y señores del consejo estén enterados de lo que está sucediendo en el conjunto residencial.

ART. 1. Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y 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.

Claridad de las leyes que rigen la PH
La gran mayoría de los administradores encuestados tienen conocimiento de la ley 675 de 2001, sin embargo, la mayoría de los administradores desconocen otras normas que regulan la PH ya que el porcentaje del resto de las leyes no supera el 60%

El resultado es regular ya como se ha mencionado algunos administradores desconocen otras leyes que complementan a la Ley 675 de 2001

La Ley de propiedad horizontal es la reglamentación encargada de especificar los derechos de posesión sobre bienes privados y los derechos de copropiedad sobre los terrenos y bienes comunes, con el objetivo de garantizar las condiciones de seguridad y convivencia de las personas que los poseen

Normas de la Administración
La mayoría de los residentes encuestados están satisfechos con las normas aplicadas por la administración, lo que nos indica que apoyan su gerencia y resaltan que se está haciendo una buena gestión administrativa, lo que seguramente va en línea con las pautas indicadas por la Asamblea y el Consejo.

El resultado es positivo ya que de acuerdo a la Ley 675 de 2001 una de las funciones principales del Administrador, es garantizar las condiciones de seguridad y convivencia de las personas que los poseen

Art. 51 Parágrafo 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas

Sanciones que se manejan en la PH:
Económicas, Pedagógicas, Laborales y Públicas
La mayoría de los administradores recurren a la opción monetaria con la intención de disminuir las faltas, ya que afectan la economía de los residentes y estos se ven obligados a cuidar y proteger la propiedad, para no incurrir en gastos adicionales.

El resultado es bueno ya que la mayoría de los Administradores recurren a la opción monetaria, para cuidar y proteger la propiedad.

Podemos concluir que los administradores deben estar capacitados a nivel organizacional, gerencial, financiero y humano, ya que este tomara decisiones oportunas y apropiadas para garantizar la convivencia y la gestión de los recursos económicos, adicional sus funciones deberán estar paralelas a la ley 675 del 2001 con el fin que pueda ejercer la ocupación de administrador de propiedad horizontal.

La Ley 675 de 2001 es el eje centro del manejo actual de la Propiedad Horizontal que rige en Colombia, no obstante, ¿la pregunta clara es en Colombia estamos aplicando bien la Ley 675 de 2001 Muchos interrogantes surgen a través de esta pregunta, pero al realizar el proceso de las encuestas que realizamos nos dimos cuenta que la Ley si se cumple, pero falta conocimientos en algunos administradores como en la parte legal, en procesos meritorios ejecutivos cuando se dé a lugar en toma de decisiones y en conocimientos prácticos de resolución de conflictos internos dentro de la propiedad.

CAPITULO 3 ESTRATEGIAS

El diseño del plan estratégico se fundamenta en las necesidades del conjunto, este plan nos permitirá tener una visual holística con el fin de poder tener bases para contratar un equipo experto conformado por :Supervisores, vigilantes, operadores, coordinadores y gerentes de seguridad, los cuales deberán pasar por un estricto proceso de selección e investigación, asegurando la calidad del servicio y la seguridad que se le preste a los propietarios del Conjunto; con este plan se pretende brindar: Tranquilidad, Confianza, diferentes Planes de Seguridad y Honestidad.

Estrategias Organizacional

Objetivos Estratégicos.

Seleccionar de manera eficiente una compañía que cumpla con todos los servicios idóneos de seguridad y vigilancia.

- ✓ Como primer plan de acción es necesario que los administradores al momento de contratar una compañía de vigilancia se cercioren que esta ofrezca un análisis de riesgo y un proyecto de seguridad con el fin de garantizar la integridad de toda la propiedad horizontal.
- ✓ Garantizar que la empresa que se vaya a seleccionar disponga de una estrategia de respuesta inmediata bajo el uso de las tecnologías de comunicación como servicio de instalación y monitoreo a cámaras de vigilancias, alarmas de seguridad, controles de accesos biométricos, vehicular y peatonal, seguimiento y control por medio de GPS, reportes digitales en tiempo real y personal enteramente capacitado.
- ✓ Verificar que la empresa a contratar garantice que sus empleados tengan un buen nivel de educación pues el vigilante es la cara visible de la organización, cualquier responsabilidad recae sobre lo bien o mal que este desempeñe en su trabajo.

Crear un espacio tecnológico donde todos los administradores de la ciudad de Bogotá puedan compartir sus conocimientos acerca de las leyes que rigen la propiedad horizontal.

- ✓ Abrir un espacio de capacitación donde todos los administradores puedan compartir sus experiencias con la aplicación de la ley ya sea de manera correcta o incorrecta, con la única intención de que todos puedan aplicar las buenas prácticas de otros y ampliar los conocimientos de las leyes que rigen la propiedad horizontal.

- ✓ Crear una plataforma de preguntas frecuentes o red de apoyo con expertos en el buen uso de la ley de propiedad horizontal, donde el administrador pueda acceder de manera rápida y oportuna, consultando cualquier inquietud que surja de imprevisto y con la ayuda de esta, pueda tomar buenas decisiones fundadas en las leyes de propiedad horizontal.

- ✓ Generar espacios de tertulias donde los administradores puedan sentirse libres de expresar sus inquietudes acerca de las leyes, con el fin que estos puedan resolver y aplicar de manera correcta los conocimientos que tienen en cuanto al cumplimiento de lo que exige la ley.

Inspeccionar y hacer seguimiento al presupuesto para que este pueda ser invertido según lo planificado.

- ✓ Exigir al administrador información clara mensual, donde detalle todos los movimientos realizados de acuerdo con lo que se presupuestó como gasto, esto con el fin de que no se invierta de manera errada los recaudos provenientes del cobro de la administración de los copropietarios y esto pueda beneficiar a todos en conjunto.

- ✓ Plantear cuales son los gastos y beneficios que se van a planear con el fin de calcular posibles vías de ahorros para poder invertir en el mantenimiento del conjunto y lograr mantener la infraestructura de la propiedad.

- ✓ Abrir una cuenta bancaria, que sea administrada por el tesorero del consejo con el visto bueno del revisor fiscal, esta cuenta se creara únicamente para pagos extraordinarios en el conjunto residencial, siempre y cuando este avalado por el Consejo donde se informarían los gastos que salieron de esta cuenta soportados con recibos y facturas anexando el Rut de los diferentes proveedores que haya lugar.

Título: Seleccionar de manera eficiente una compañía que cumpla con todos los servicios idóneos de seguridad y vigilancia

Responsable: Administrador de la propiedad Horizontal.

Recursos: para cumplir la estrategia se necesitará un equipo capacitado de vigilancia, un numero considera de cotizaciones para la buena toma de decisión, personal encargado de la contratación de la empresa, recursos monetarios para la contratación.

Tabla 3. Cronograma plan estratégico.

Actividades	semana 1	semana 2	semana 3	semana 4	semana 5	semana 6	semana 7	semana 8
Cotizaciones empresas de vigilancia	■							
Estudio de las cotizaciones		■						
Escogencia de las tres principales			■					
Entrevistas con el representante				■				
Ajustes en las cotizaciones					■			
Escogencia de la empresa						■		
contratacion de la empresa							■	
instalaciones de los equipos								■
Seguimiento a la contratacion y verificacion de los resultados se hara trimestral.								■

Elaboración Propia (2021)

Planes de acción

- Como primer plan de acción es necesario que los admistradores al momento de contratar una compañía de vigilancia se cercioren que esta ofrezca un análisis de riesgo y un proyecto de seguridad con el fin de garantizar la integridad de toda la propiedad horizontal.
- Garantizar que la empresa que se vaya a seleccionar disponga de una estrategia de respuesta inmediata bajo el uso de las tecnologías de comunicación como servicio de instalación y monitoreo a cámaras de vigilancias, alarmas de seguridad, controles de accesos biométricos, vehicular y peatonal, seguimiento y control por medio de GPS, reportes digitales en tiempo real y personal enteramente capacitado.
- Verificar que la empresa a contratar garantice que sus empleados tengan un buen nivel de educación pues el vigilante es la cara visible de la organización, cualquier responsabilidad recae sobre lo bien o mal que este desempeñe en su trabajo.

Plan de contingencia

Este plan implica la aplicación de procedimientos que lleven a seleccionar de manera eficiente una compañía que cumpla con todos los servicios idóneos de seguridad y vigilancia, donde los servicios de vigilancia podrán autorizarse en cuatro (4) modalidades:

- Vigilancia Fija
- Vigilancia Móvil
- Servicio de Recorredores
- Monitoreo en Cámaras

Tabla 4. *Servicios de vigilancia*

Servicios de empresas de vigilancia
Servicio de Vigilancia Con Armas de Fuego
Servicios de Vigilancia Sin Armas de Fuego
Escuela de Capacitación para el Personal de Vigilancia y Seguridad
Monitoreo las 24 Horas por Cámaras desde la Central de Monitoreo y dentro del Conjunto Residencial
Capacidad de Respuesta durante una Emergencia
Distintivos e Identificadores que tenga el Personal de Vigilancia y Seguridad

Elaboración Propia (2021)

Tabla 5. Presupuesto.

Presupuesto Estrategia de Vigilancia					
NUM.	RUBRO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	PRESUPUESTO MENSUAL	ARTICIPACIÓN %
	VIGILANCIA				
01	Vigilancia	02	\$ 5,800,000	\$ 11,600,000	55.24%
	ASEO				
02	Operarios	02	\$ 1,500,000	\$ 3,000,000	14.29%
	SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN				
04	Contabilidad - R.F.B. LTDA -	01	\$ 300,000	\$ 300,000	1.43%
	SERVICIOS PÚBLICOS				
05	Acueducto y Alcantarillado	01	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000	4.76%
06	Energía Eléctrica	01	\$ 1,600,000	\$ 1,600,000	7.62%
	MANTENIMIENTO				
07	Ascensores	02	\$ 350,000	\$ 700,000	3.33%
08	Corte Prados	01	\$ 250,000	\$ 250,000	1.19%
09	Planta Electrica	01	\$ 130,000	\$ 130,000	0.62%
10	Otros	01	\$ 150,000	\$ 150,000	0.71%
	VARIOS				
07	Seguro Zonas Comunes	01	\$ 1,800,000	\$ 1,800,000	8.57%
08	Correo	01	\$ 20,000	\$ 20,000	0.10%
09	Fondo de Imprevistos (1% Ley 675)	01	\$ 220,000	\$ 220,000	1.05%
10	Fotocopias	01	\$ 40,000	\$ 40,000	0.19%
11	Talleres, Reuniones y Asamblea	01	\$ 90,000	\$ 90,000	0.43%
12	Otros	01	\$ 100,000	\$ 100,000	0.48%
TOTAL PRESUPUESTO GASTOS				\$ 21,000,000	100%

Elaboración Propia (2021)

En el siguiente presupuesto podemos observar que el rubro con mayor participación es la Vigilancia, y tiene sentido, ya que nuestra estrategia se fundamenta en la seguridad, implementación en tecnología avanzada y en un grupo selectivo de personal idóneo para llevar a cabo esta labor.

El resto de los gastos que mencionamos como bien lo observamos, tienen una participación inferior al de nuestro foco, como lo es la Vigilancia, pero esto no quiere decir que estos factores no sean importantes para el buen funcionamiento y necesidades específicas de la copropiedad por lo anterior estos fueron tomados en cuenta para hacer el presupuesto de la estrategia.

CONCLUSIONES

De acuerdo con el análisis exploratorio de la gestión organizacional en la administración de propiedad horizontal en Bogotá; los resultados obtenidos con la gestión podemos concluir que partiendo de la Ley 675 de 2001, la mayoría aplican la Ley en la administración de Propiedad Horizontal que corresponde al régimen de propiedad horizontal, donde se logra formular las estrategias para poder mejorar la gestión en los conjuntos, basados en la seguridad y convivencia y lo que corresponde al mantenimiento y el buen uso del aseo en la propiedad, teniendo en cuenta los recursos que se administran dentro del patrimonio de los propietarios.

El desarrollo de la investigación permitió destacar la situación actual que está viviendo la administración de propiedad horizontal en la ciudad de Bogotá, a través de nuestra herramienta que utilizamos donde nos dirigimos a varias administraciones realizando preguntas enfocadas con la Ley 675 de 2011, evidenciamos que algunos de los administradores tienen poco conocimiento sobre la misma Ley, pero cumplen con las funciones que requiere un administrador de propiedad horizontal desconociendo leyes que la complementan y otros si cumplen la Ley poniéndolo en práctica y manejando el modelo de asociarse con otras administraciones para el buen desempeño de una comunidad.

De manera generalizada, podemos pensar que la propiedad horizontal que hoy existe ha sufrido varias transformaciones, desarrollándose juntamente con la sociedad y con las nuevas exigencias vigentes, principalmente la necesidad de regular la construcción de grandes edificaciones y ampliar la seguridad. Estos avances han traído consigo diversas hipótesis legales enfocadas a solucionar asuntos como, a quién pertenecen las áreas comunes, qué derechos y deberes se deben respetar, cuál es el compromiso de los administradores, cuáles son las leyes

aplicables para la resolución de conflictos, cuáles son los métodos de los administradores, qué tipo de prohibiciones pueden contemplarse en los reglamentos, etcétera.

BIBLIOGRAFIA

Alcaldia Mayor de Bogotá. (2001). *Ley 675 de 2001*. Bogotá: Alcaldia Mayor de Bogotá.

Bernal, O. A. V., Laverde, W. E. M., Espinosa, C. P. G., & Mass, R. C. O. (2021). *Prospectiva* 4(2), 2541-2555.

Carlo, P. (2005). *Mejora la Competitividad en Clusters y Cadenas Productivas en América Latina*. Washington: Banco Interamericano de Desarrollo.

Comercio, S. d. (s.f.). https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley_675_2001.pdf.

Obtenido de Superintendencia de Industria y Comercio:

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

D.C., S. M. (2001). *Ley 675 de 2001*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.

Duarte, J. (Marzo de 2017). *Evolución de los modelos de Asociatividad Empresarial y de Economía Colaborativa en Colombia*.

E, P. M. (s.f.). Los Clusters y La Competencia. En P. M. E, *Los Clusters y La* (pág. 30 . 45).

Harvard: Redes Empresariales.

Foncea, M. D. (2016). *Universidad Zaragoza*. Obtenido de

https://zaguan.unizar.es/record/69619/files/texto_completo.pdf

Fredy, B. R. (2008). *Las Redes Empresariales y la Dinámica de la Empresa: Aproximación Teórica*. Bogotá: Innovar.

Gaceta del Congreso Senado y Camara. (2020). PROYECTO DE LEY NÚMERO 301 DE 2020

CÁMARA. (pág. 714). Bogotá: Senado de la Republica de Colombia.

Mance, E. A. (2006). https://vinculando.org/economia_solidaria/cadenas_productivas.

Regimen de Propiedad Horizontal. (2001). *Regimen de Propiedad Horizontal*. Bogotá: RV Inmobiliaria S.A.

Rozo, Z. (5 de Diciembre de 2012). *Ensayos Revista de los estudiantes de administracion de empresas*.

Saavedra, O. E. S., Laverde, W. E. M., Castro, C. H. C., & Rodriguez, J. C. B. (2020). Difficulties in the Supply Chain in Post-conflict Zones in Colombia. In Proceedings of the Seventh International Forum on Decision Sciences (pp. 143-149). Springer, Singapore.

Saavedra, O. E. S., Rodríguez, J. C. B., Castro, C. H. C., & Laverde, W. E. M. (2019, September). BIGDATA: UNA HERRAMIENTA QUE MEJORA LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS DE LOS OPERADORES TURISTICOS DE LAS ZONAS DE POSCONFLICTO DEL DEPARTAMENTO DEL META. In CONGRESO INTERNACIONAL DE INNOVACIÓN TURÍSTICA Y DESARROLLO REGIONAL—III EDICIÓN (p. 149).

Sampieri, H. R. (2010). *Metodología de la Investigación*. MÉXICO D.F: MCGRAW-HILL.

Serrano, R. (Noviembre de 2017). Obtenido de

<https://www.vanguardia.com/opinion/columnistas/ramiro-serrano/el-administrador-de-propiedad-horizontal-EGVL415247>

Suarez, M. (5 de Mayo de 2017). <https://www.redalyc.org/pdf/4766/476655856004.pdf>.

Van, D. H. (2004). *Guia Metodologica Para el Anàlisis de Cadenas Productivas*. (R. R. Castro, Ed.) France: Línea Andina S.A.C.