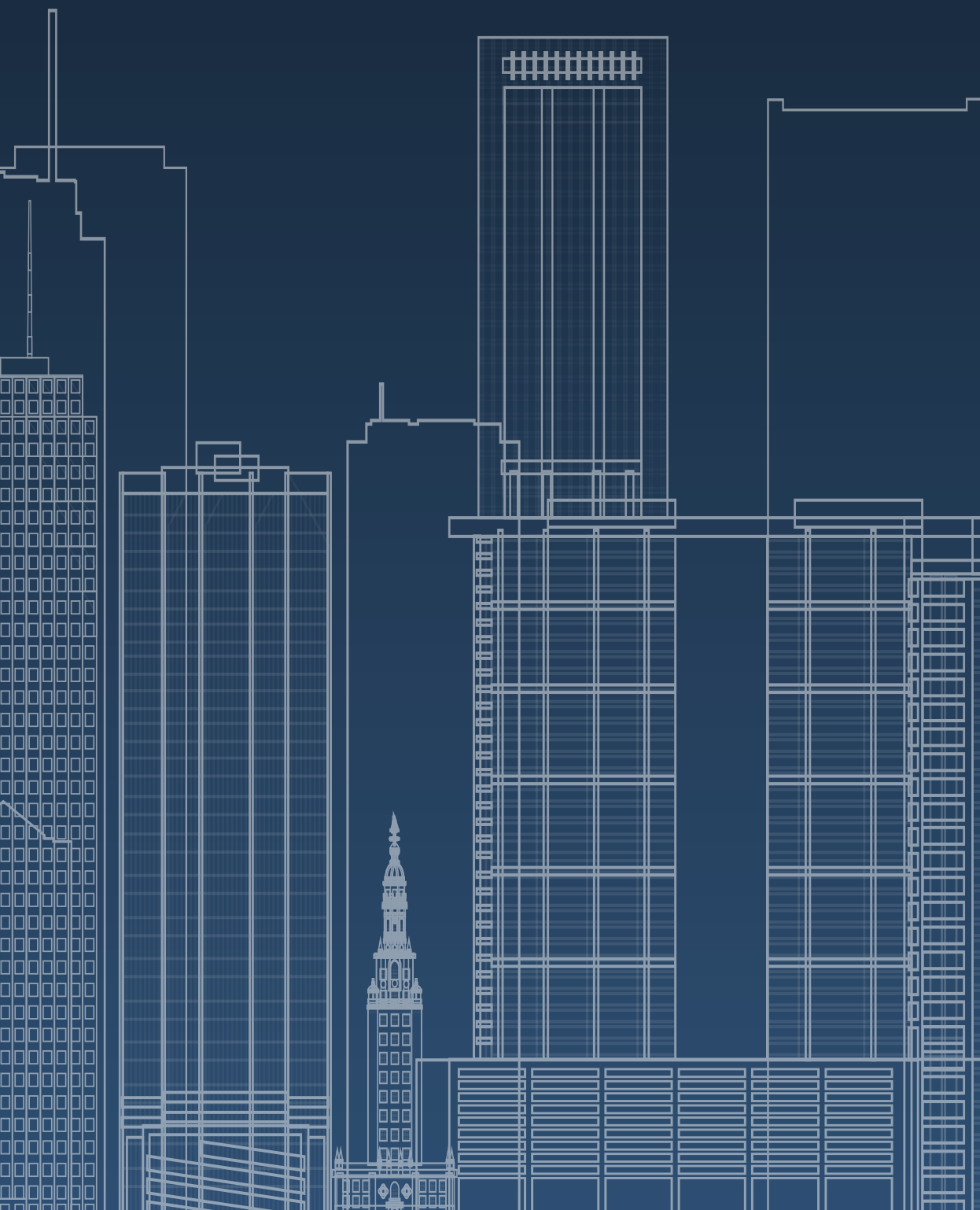


Francisco Andrés Góngora Nazareno • Henry Alberto Mosquera Abadía • Edwin Arango Espinal

# ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Sistema de gestión y perfilamiento profesional



Universidad  
del Valle

Programa  Editorial

**E**l sistema de gestión aquí formulado se desarrolla como un documento que se puede utilizar como guía. Cualquier empresa puede usarlo como referencia de aplicación y sistematización, según la variabilidad de la organización y la rigidez del sistema, de acuerdo con sus necesidades específicas. En términos de gestión, estas se expresan a través de técnicas, procesos, modelos y sistemas administrativos, por lo que su uso se concentra en el personal administrativo y gerencial.

Por ello, es importante desarrollar un sistema de administración de propiedades como referencia para dichos administradores de propiedades, de modo que puedan mejorar sus prácticas laborales y maximizar el uso de la propiedad. Por lo tanto, los beneficios de un sistema de administración de propiedad horizontal permiten al departamento administrativo correspondiente lograr sus metas, agregar valor a sus servicios, satisfacer las necesidades de los copropietarios, planificar, presupuestar y ejecutar adecuadamente la administración de la propiedad común y atender adecuadamente a la comunidad.

Un sistema así permitirá a los administradores diseñar planes de acción futuros, brindar y movilizar recursos para la implementación de cada plan, orientar, seleccionar y evaluar diferentes sugerencias para elegir el plan más adecuado, integrar el trabajo y asegurar las metas. Además de implementar las acciones correctivas necesarias en función de las desviaciones encontradas, también se desarrolla un modelo basado en los requisitos de los atributos de nivel adecuados según el plan.

# **ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Sistema de gestión y perfilamiento profesional



Colección Ciencias de la Administración

Góngora Nazareno, Francisco Andrés  
Administración de propiedad horizontal. Sistema de gestión  
y perfilamiento profesional / Francisco Andrés Góngora  
Nazareno, Henry Alberto Mosquera Abadía, Edwin Arango  
Espinal  
Cali : Universidad del Valle - Programa Editorial, 2022.  
88 páginas; 21,5 cm -- (Colección Ciencias de la  
Administración)  
1. Administración de propiedad horizontal - 2. Propiedad  
horizontal - 3. Procesos administrativos - 4. Perfil  
profesional - 5. Administradores de empresas  
658.4 CDD. 22 ed.  
G638  
Universidad del Valle - Biblioteca Mario Carvajal

**Universidad del Valle**  
**Programa Editorial**

Título: Administración de propiedad horizontal.  
Sistema de gestión y perfilamiento profesional

Autores:  Francisco Andrés Góngora Nazareno,  
 Henry Alberto Mosquera Abadía,  Edwin Arango Espinal

ISBN-PDF: 978-628-7617-15-5

DOI: <https://doi.org/10.25100/peu.731>

Colección: Ciencias de la Administración

**Primera edición**

© Universidad del Valle

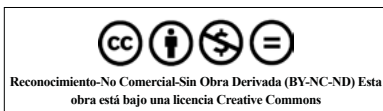
© Autores

Diseño de carátula: Hugo H. Ordóñez Nieves

Diagramación: Alaidy Salguero Sabogal

Corrección de estilo: Pacífico Abella Millán

Esta publicación fue sometida al proceso de evaluación de pares externos para garantizar altos estándares académicos. El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión del autor y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad del Valle, ni genera responsabilidad frente a terceros. El autor es el responsable del respeto a los derechos de autor y del material contenido en la publicación, razón por la cual la Universidad no puede asumir ninguna responsabilidad en caso de omisiones o errores.



Cali, Colombia, diciembre de 2022

Francisco Andrés Góngora Nazareno • Henry Alberto Mosquera Abadía • Edwin Arango Espinal

# **ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Sistema de gestión y perfilamiento profesional



Colección Ciencias de la Administración



# Contenido

<b>Introducción</b> . . . . .	<b>9</b>
<b>Capítulo 1</b>	
<b>Análisis preliminar de la administración de la propiedad horizontal</b> . . . . .	<b>11</b>
Diseño metodológico . . . . .	11
El arte de administrar. . . . .	13
<b>Capítulo 2</b>	
<b>Marco normativo legal y jurídico general de la propiedad horizontal y leyes que regulan la administración de bienes sometidos a la propiedad horizontal</b> . . . . .	<b>21</b>
Gestión integral . . . . .	21
Marco legal. . . . .	22
<b>Capítulo 3</b>	
<b>Una mirada al panorama actual del perfilamiento profesional del administrador de propiedad horizontal</b> . . . . .	<b>31</b>
Reconocimiento metodológico a través de un diagnóstico simultáneo del administrador de propiedad horizontal . . . . .	31
<b>Capítulo 4</b>	
<b>Entorno de la propiedad horizontal, características de su profesional distinción del entorno micro y macro.</b> . . . . .	<b>33</b>
Distinción del entorno micro y macro . . . . .	33
Examen dicotómico de los administradores de propiedad horizontal . . . . .	36
Perfil del administrador de propiedad horizontal . . . . .	37
<b>Capítulo 5</b>	
<b>Propuesta de un sistema de gestión de administración de la propiedad horizontal y perfilamiento para el administrador</b> . . . . .	<b>39</b>
Cumplimiento de normas . . . . .	41
Aspectos en los cuales se enmarca la administración de propiedad horizontal . . . . .	51
Mantenimiento y sostenimiento de edificios o conjuntos sometidos a propiedad horizontal . . . . .	52





# Introducción

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

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

Como apoyo legal para este proceso administrativo, a nivel nacional se encuentra la ley expedida para el manejo de la propiedad horizontal o Ley 675 de agosto 3 de 2001 (Congreso de Colombia, 2001), la cual resume y modifica leyes anteriores como la Ley 182 de 1948 y la Ley 16 de 1985 (Congreso de Colombia, 1948; 1985).

En relación a lo anterior, Velásquez (2012) expresa que la Ley 675 de agosto 3 de 2001 crea la unión de la comunidad y de la persona jurídica, evitando así toda problemática surgida con la aplicación de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985. Se permite, además, la explotación económica de todos los bienes comunes, la desafectación y posterior enajenación de los no esenciales y regula el uso exclusivo de los mismos. Por otra parte, Solano y Sánchez (2008) afirman que con la expedición de la Ley 675 de agosto de 2001 se logró unificar la actividad bajo un solo régimen legal; de este modo, la persona jurídica está integrada por los propietarios de los bienes de dominio particular.

La importancia de proponer un sistema de gestión para propiedad horizontal radica en que dicho proceso permitirá al administrador tener un curso o guía a seguir y que las decisiones sean sustentadas en procesos administrativos

que le permitan alcanzar los objetivos planteados en el manejo de la propiedad horizontal.

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

# Capítulo 1

## Análisis preliminar de la administración de propiedad horizontal

### Diseño metodológico

#### Planteamiento del problema

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

Cada administrador desarrolla su actividad profesional dependiendo de sus propios criterios y su experiencia en el campo, lo que lleva a tener dificultades en el manejo administrativo de los recursos o bienes comunes de la propiedad horizontal. En algunos casos, se desarrollan dichas actividades administrativas sin un adecuado principio de planeación, lo que dificulta tener unos objetivos claros y, por ende, se adelanta un desarrollo incompleto y erróneo de los mismos.

Actualmente, los administradores de propiedad horizontal no cuentan con un sistema de gestión de estos procesos administrativos que les permita desarrollar sus actividades con base en lo establecido en la ley de propiedad horizontal.

Según el artículo 50 de la Ley 675 de agosto de 2001, el administrador es el representante legal de la persona jurídica que nace por el reglamento de propiedad horizontal y tiene además la calificación legal de órgano de la misma (Congreso de Colombia, 2001):

Naturaleza del administrador: la representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponde a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican

en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajuste a las normas legales y reglamentarias.

Es importante tener en cuenta que la misma Ley derogó las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 y establece en su artículo 50, parágrafo 2:

En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional (Congreso de Colombia, 2001).

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

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

Teniendo en cuenta lo anterior, el administrador de conjuntos residenciales y edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal debe ser un profesional preparado de manera integral con una sólida formación en relaciones humanas e interpersonales, así como técnica y tecnológica, con una visión multidisciplinaria del proceso administrativo, es decir, hábil en el manejo de los procesos administrativos con especificidad en las áreas de planificación, organización, integración, dirección y control, además de especialista en coordinar los esfuerzos humanos y materiales para el logro de los objetivos

institucionales y organizacionales. El presente libro pretende dar claridad a los conceptos necesarios en el tema de propiedad horizontal y brindar una herramienta que facilite a los administradores de estos bienes y recursos la toma de decisiones.

### **Formulación del problema**

En consecuencia, este libro da respuesta a los siguientes interrogantes: ¿Qué características debe tener un sistema de gestión de la propiedad horizontal en la ciudad de Santiago de Cali? ¿Qué características debe tener un administrador de conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal en la ciudad de Santiago de Cali?

### **Tipo de estudio**

En el desarrollo de la investigación que soporta este libro, se aplicó como metodología el estudio descriptivo, mediante el cual se analiza la información existente en relación con la administración de la propiedad horizontal, sin cambiar su entorno, para plantear un sistema de gestión para administración de propiedad horizontal y, además, se considera para el caso particular que el estudio descriptivo permite recolectar información que muestra las relaciones y descubre el mundo tal como es.

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

### **Método de investigación**

#### *Método deductivo*

En el desarrollo de dicha investigación, se utilizó en primer lugar el método deductivo porque se partió de los principios generales y los principios normativos de la propiedad horizontal para aplicarlos a un caso particular.

La deducción va de lo general a lo particular. El método deductivo es aquel que parte de los datos generales aceptados como valederos,

para deducir por medio de razonamiento lógico, varias suposiciones, es decir, parte de verdades establecidas como principios generales para luego aplicarlos a casos individuales y comprobar así su validez (Montoya y Quintero, 2011).

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

#### *Método inductivo*

Consiste en intentar formular generalizaciones a partir de casos particulares. Se observan características precisas sobre uno o varios individuos (objetos) de una clase y se ensaya demostrar la posibilidad de generalizar estas características para el conjunto de la clase considerada. Es la sucesión observación-análisis-interpretación-generalización. Es de muy frecuente uso en ciencias sociales y se apoya en técnicas de inferencia estadística (pruebas que permiten medir el riesgo de error y la extensión de las posibilidades de generalizaciones y extrapolaciones).

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

## **El arte de administrar**

Para definir el término *administración de propiedad horizontal*, con el cual se orienta el desarrollo temático de este libro, se hace necesario identificar el concepto de *administración*; acerca del cual, a continuación, se realiza una recopilación de definiciones de algunos autores:

**Cuadro 1 Definiciones de administración**

Autor	Año	Concepto de administración
Chiavenato, I.	1995	“Es la encargada de interpretar los objetivos propuestos por la organización y transformarlos en acción organizacional a través de la planeación, la organización, la dirección y el control de todos los esfuerzos realizados en todas las áreas y niveles de la organización, con el fin de alcanzar un objetivo”
Garza, J. G.	2000	“Administración es la tarea de conducir el esfuerzo y talento de los demás para el logro de resultados”
Robbins, S. y Decenzo, D. <sup>1</sup>	2002	“Se refiere al proceso de conseguir que se hagan las cosas, con eficiencia y eficacia, a través de otras personas y junto con ellas”
Griffin, R. y Ebert, R. <sup>2</sup>	2005	“Es el proceso de planificar, organizar, dirigir y controlar recursos financieros, físicos, humanos y de información para lograr metas” (p. 169).
Torres, S. y Hernán, A. <sup>3</sup>	2006	“[...] como un trabajo de grupo en el que se hace hincapié en la dependencia de fuerzas sociales, psicológicas, técnicas y económicas” (p. 121).
Koontz, H., Cannice, M. y Weihrich, H. <sup>4</sup>	2014	Es el proceso mediante el cual se diseña y mantiene un ambiente en el que individuos, que trabajan en grupos, cumplen metas específicas de manera eficaz.

Fuente: elaboración propia a partir de diversos autores.

<sup>1</sup> <https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=yly3Ak-0GLyC&oi=fnd&pg=PA1&dq=concepto+de+administración&ots=Z9BU3NmO0M&sig=5UqSRyIt3P9cydE-FxUkgvfcFwS0#v=onepage&q=concepto%20de%20administración&f=false>

<sup>2</sup> [https://www.academia.edu/16968907/Negocios\\_Séptima\\_Edición\\_RICKY\\_W\\_GRIFFIN\\_and RONALD\\_J\\_EBERT](https://www.academia.edu/16968907/Negocios_Séptima_Edición_RICKY_W_GRIFFIN_and RONALD_J_EBERT)

<sup>3</sup> <http://www.scielo.org.co/pdf/cadm/v19n32/v19n32a05.pdf?>

<sup>4</sup> [https://www.academia.edu/14948370/Administracion.\\_Una\\_perspectiva\\_Global\\_y\\_Empresarial-FREELIBROS\\_ORG](https://www.academia.edu/14948370/Administracion._Una_perspectiva_Global_y_Empresarial-FREELIBROS_ORG)

A partir de la recopilación realizada, se entenderá a la administración como aquella actividad que genera certeza en medio de un ambiente complejo e incierto, sometido al cambio constante de sus diversos entornos, en función de objetivos e intereses de diferentes grupos. Así mismo, se tiene en consideración que en ella confluye el arte de llevar a cabo un conjunto denominado "organización"<sup>5</sup> hacia la consecución de objetivos y metas trazadas.

Según Dávila (2001), las organizaciones son:

- *Dinámicas*, debido a su naturaleza de cambio, transformación y movimiento a la hora de enfrentar fuerzas de proequilibrio y procambio, y a los ciclos de expansión y recesión.
- *Sistemas abiertos*, puesto que pueden ser proactivas o reactivas y articuladas con las estructuras políticas, económicas y sociales.
- *Conflictivas*, lo que es propio de su ser; por tanto, están en constante oposición, negociación e imposición en los diferentes estamentos de la organización para lograr el cumplimiento de objetivos.
- *Complejas*, debido a la diferenciación de sus actividades y, principalmente, cuando las organizaciones están en constante crecimiento.
- *Más que la agregación o suma de sus miembros*.

Adicionalmente, tienen capacidad de aprender y de desarrollar su propia cultura, sus valores, creencias, normas y/o sanciones, todo de forma intuitiva; aspecto que guarda símil con las organizaciones de propiedad horizontal, puesto que estas también generan dinámicas propias desde los aspectos culturales, sociales y económicos, que tienden a impregnar de forma "natural" la organización y a modificar su forma de operación.

En todas las organizaciones, se da paso a la convergencia de los principios de la administración,

<sup>5</sup> Según Dávila (2001), el término organización "se refiere a organizaciones productivas, de servicio, públicas y privadas, grandes, medianas y pequeñas, etc.... Son organizaciones los ministerios, institutos y empresas estatales de carácter nacional, regional y local. También lo son las empresas privadas de las diferentes ramas de la economía".

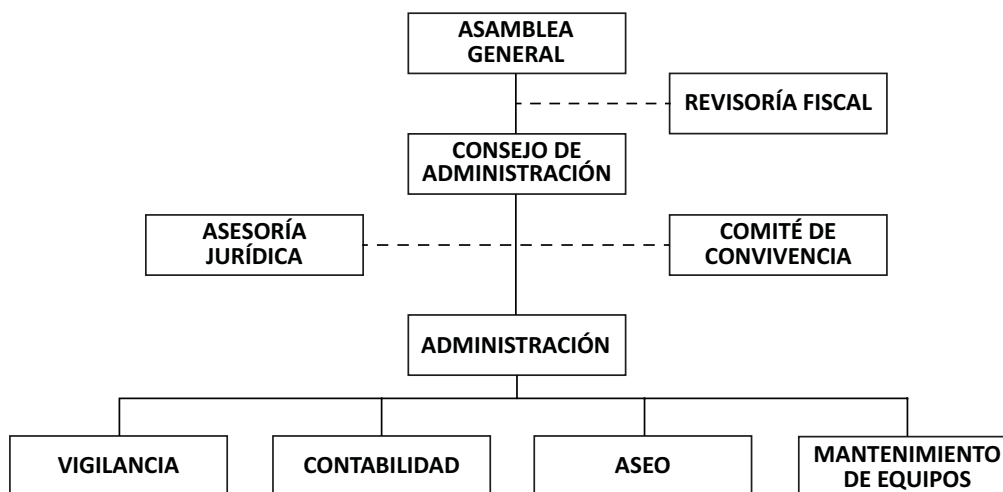
la cual es vista por Fayol, según lo expresa Chiavenato (2006), como: división del trabajo, autoridad y responsabilidad, disciplina, unidad de mando, unidad de dirección, subordinación del interés particular al general, remuneración personal, centralización, jerarquía, orden, equidad, estabilidad, iniciativa y unidad del personal. Por tanto, esta labor debe acompañarse de un "administrador" capaz de ejercer y llevar a cabo la toma de decisiones de acuerdo con las condiciones que el mercado, el ambiente y las regulaciones están imponiendo para alterar el entorno de la organización de forma interna y/o externa.

No obstante, desde la perspectiva de la administración de la propiedad horizontal, Olalde (2018) la define como: "El proceso que consiste en las actividades de planeación, organización, ejecución y control, desempeñadas para determinar y alcanzar objetivos señalados para el uso de los recursos". En esta misma línea ideológica, Solano y Sánchez (2008) definen el proceso administrativo en la propiedad horizontal como aquel que "se debe encargar de la división del trabajo, agrupar las actividades dentro de una estructura lógica, designar los cargos, establecer responsabilidades y procesos, con el fin de lograr... lo planeado".

En términos de la estructura organizacional, Solano y Sánchez (2008) dan cuenta de la no existencia de una figura organizativa (organigrama), establecida para las propiedades horizontales; sin embargo, se plantea la existencia de un organigrama virtual e informal, que es entendido, aceptado y reconocido por parte de los interesados y directamente involucrados en la administración de la propiedad horizontal.

Pero la estructura organizacional no solo está limitada a la representación gráfica, sino que, por el contrario, toma en consideración el proceso de planificación estratégica, que es llevado a cabo a través de la ejecución de su objeto social (Marín, 2012, p. 45).

Solano y Sánchez (2008) plantean como modelo de estructura organizacional para plasmar la segregación de funciones y responsabilidades, el siguiente organigrama.



**Figura 1. Organigrama para la administración de conjuntos residenciales y edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal**

Fuente: organigrama propuesto para los conjuntos residenciales y edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal en la ciudad de Cali (Solano y Sánchez, 2008).

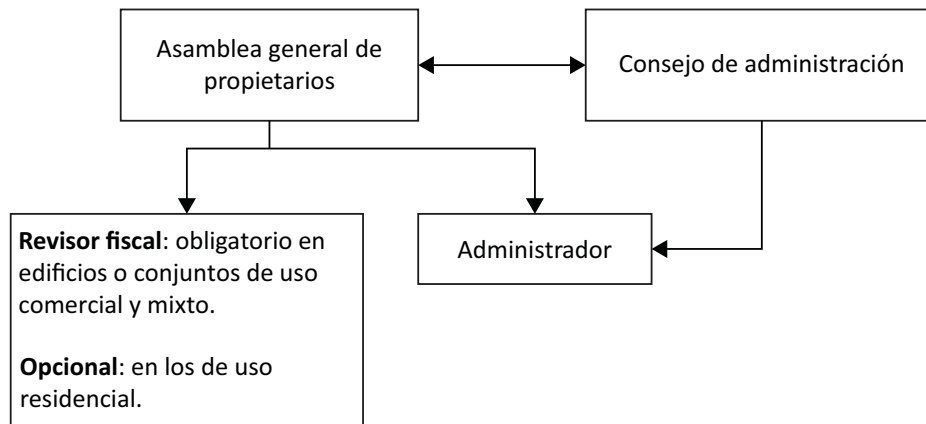
Dicha estructura identifica, como ápice estratégico de la organización, a la asamblea general de propietarios, que toma la función de veedora de las actividades que desempeñan el consejo de administración y la administración, que tienen como base operativa la vigilancia, la contabilidad, el aseo y el mantenimiento de equipos, y que se valen del administrador para que ejerza la labor de poder y control. En las líneas de *staff* para la propiedad horizontal, el organigrama identifica las funciones de revisoría fiscal, asesoría jurídica y las del comité de convivencia.

Por su parte, Legis (2013) plantea como estructura organizacional más frecuente para la propiedad horizontal una compuesta por tres elementos: la asamblea general, el consejo de administración y el administrador. Siendo la línea de poder de la asamblea general y la del consejo administrativo similares en cuanto a las responsabilidades que el mismo cargo demanda.

Como aporte a la generación de modelos de estructura organizacional para la administración de propiedad horizontal, se identifican tres tipos de organigramas en cumplimiento de los diferentes ápices que propone la Ley 675 de 20001, y definidos de la siguiente forma:

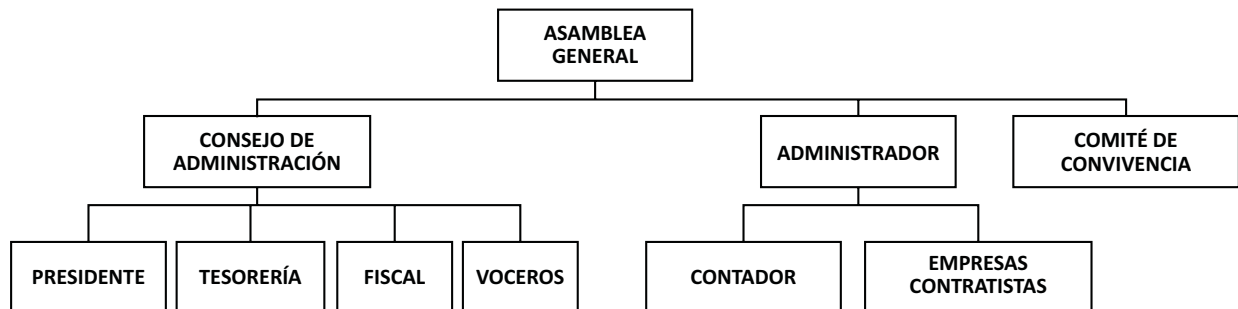
#### **Organigrama de propiedad horizontal para vivienda familiar**

En la Figura 3, se esboza el escenario en el cual la propiedad horizontal es designada únicamente de uso habitacional y/o residencial.



**Figura 2. Esquema organizacional más frecuente para la administración de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal**

Fuente: Órganos de dirección y administración, Legis (2013).



**Figura 3. Organigrama para propiedad horizontal para vivienda familiar**

Fuente: elaboración propia.

En este tipo, el ápice estratégico de la propiedad horizontal es la asamblea general de propietarios que es el máximo órgano de dirección, tal como lo señala el artículo 38 de la Ley 675 de 2001 (Congreso de Colombia, 2001). Así mismo, las configuraciones realizadas por Solano y Sánchez (2008) dan cuenta de la labor estratégica y de dirección que recae sobre la asamblea general. Por su parte, Legis (2013) ubica en el mismo nivel de dirección al consejo administrativo y a la asamblea general como una configuración común en las propiedades horizontales.

Sin embargo, como se puede observar en la Figura 3, se propone la labor de monitoreo, control y dirección para la asamblea general de propietarios,

que tendrá la responsabilidad de: a) elegir y remover a los miembros del comité administrativo, b) nombrar y remover libremente al administrador y/o su suplente, así como a los miembros del comité de convivencia (Congreso de Colombia, 2001), quienes tienen la labor dentro del organigrama de dirigir y dar cumplimiento a la ejecución de las actividades operativas.

El consejo administrativo podrá ser nombrado en edificios o conjuntos de uso residencial de manera potestativa, según lo consagrado en el reglamento de propiedad horizontal, en aquellos que superen treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos o depósitos señalados en el artículo 53 de



la Ley 675 de 2001. Por tanto, y tal como lo menciona Legis (2013, p. 79), en los conjuntos residenciales con treinta (30) bienes privados o menos, la ley no prevé la conformación de un consejo de administración. Ahora bien, partiendo del escenario de existencia y conformación del consejo administrativo de propiedad horizontal, se propone una segregación de funciones basada en grupos especializados con el fin de facilitar la labor de toma de decisiones a la hora de realizar actividades conjuntas con la administración; para eso, teniendo en cuenta la experiencia de decenas de conjuntos residenciales, se propone la conformación de los siguientes roles: presidente, tesorero, fiscal y voceros, quienes a su vez deberán tener suplentes para que se pueda garantizar la continuidad en la ejecución de las tareas de veeduría y supervisión.

La administración será la encargada de asumir la representación legal de la propiedad horizontal; por tanto, será nombrada por la asamblea general de propietarios, con excepción de la existencia del consejo administrativo que de estar conformado tendrá tanto la autoridad de nombramiento como la de velar por el cumplimiento de los fines expuestos en el reglamento de propiedad horizontal por parte de la administración como representante de la persona jurídica (Artículos 50 y 55, Ley 675 de 2001, Congreso de Colombia, 2001).

De acuerdo con el organigrama, la administración tendrá las facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo, estipuladas en el artículo 51 de la Ley; así mismo tendrá la función de contratación y supervisión de las labores a realizar por parte del contador y de las empresas contratistas para la realización de labores tales como vigilancia, aseo, mantenimiento locativo y de equipos, que serán vistas como las actividades operativas de la propiedad horizontal.

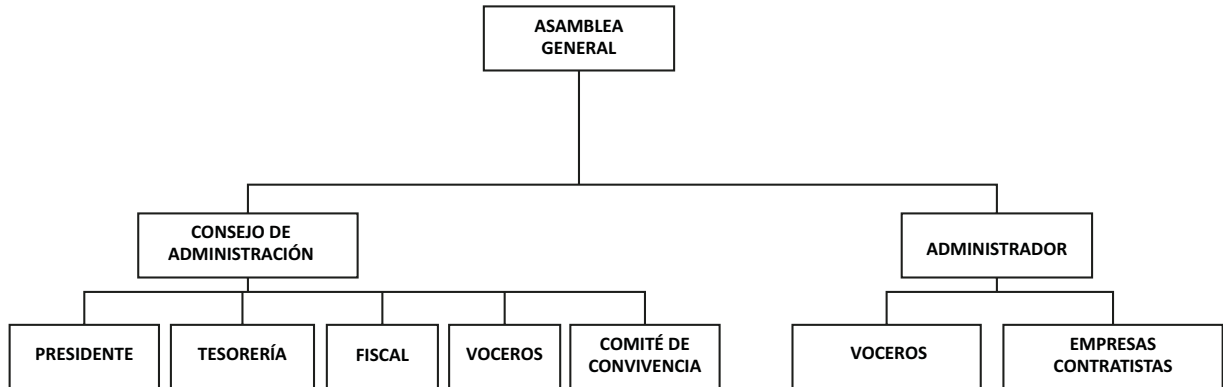
El comité de convivencia será nombrado únicamente en propiedades horizontales de uso residencial como mecanismo de resolución de conflictos, tal como lo dispone el Artículo 58 de la Ley 675 de 2001, como se puede observar en las Figuras 1.1., 1.3. y 1.4.

La responsabilidad de su nombramiento, según el Artículo 38 de la Ley 675 de 2001, recaerá en la asamblea general de propietarios, o podrá ser delegada cuando exista consejo de administración y la asamblea general lo considere pertinente, como se puede observar en la Figura 1.4., en la cual recae en el consejo de administración la responsabilidad de la elección de los miembros del comité de convivencia.

No obstante, como se muestra en la Figura 5, cuando la propiedad horizontal es de uso habitacional, podrá adoptar dentro de su configuración organizacional de manera opcional la inclusión de la revisoría fiscal, previa decisión por parte de la asamblea general de propietarios; adicionalmente, en el momento de ser elegido el revisor fiscal, como lo menciona el Artículo 56 de la Ley 675 de 2001, podrá tenerse en cuenta que el revisor fiscal puede ser propietario o tenedor de un bien privado dentro del conjunto.

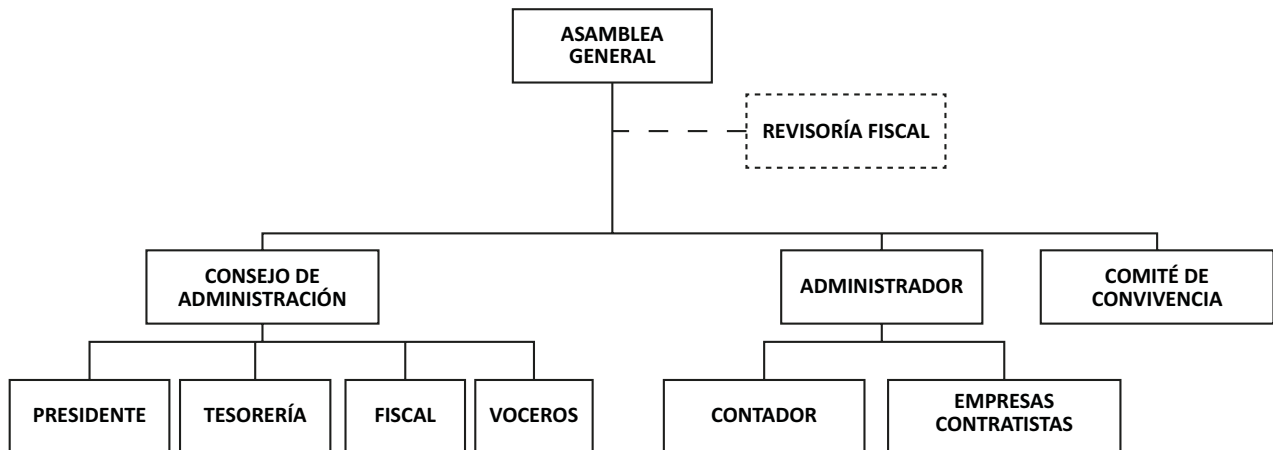
### **Organigrama de propiedad horizontal para uso comercial o mixto**

Las propiedades horizontales que tienen uso comercial o mixto conservan el ápice estratégico en la asamblea general de propietarios; sin embargo, como se observa en la Figura 6, la diferencia más notario para este tipo de estructuras radica en el consejo de administración, cuya existencia será obligatoria de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 53 de la Ley 675 de 2001, siempre que la propiedad horizontal respectiva se encuentra integrada por más de treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos o depósitos; así mismo, el órgano de operación de dicho consejo deberá estar integrado por un número impar de 3 o más propietarios y/o sus delegados. Sin embargo, y como lo señala el mismo artículo, en caso de no tener más de treinta (30) bienes privados, sino que, por el contrario, tiene treinta (30) bienes privados o menos, excluyendo parqueaderos y depósitos, la responsabilidad de conformación del consejo de administración será potestativa; sin embargo, en caso de llegar a acuerdo para su constitución, su conformación deberá estar amparada y estipulada en el reglamento de propiedad horizontal.



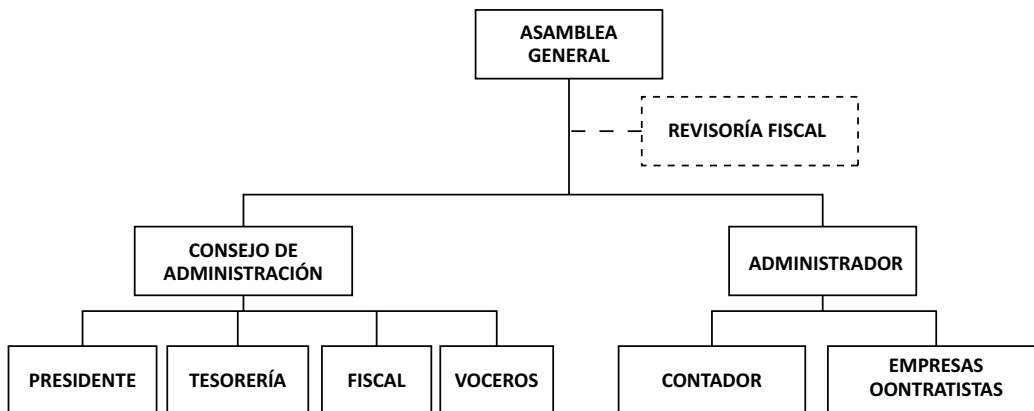
**Figura 4.** Organigrama para propiedad horizontal para vivienda familiar con nombramiento de comité de convivencia por parte del comité administrativo

Fuente: elaboración propia.



**Figura 5.** Organigrama para propiedad horizontal para vivienda familiar con revisoría fiscal

Fuente: elaboración propia.



**Figura 6.** Organigrama para propiedad horizontal con fines comerciales

Fuente: elaboración propia.

En cuanto a la revisoría fiscal para el caso comercial o mixto, es obligatoria su elección dando cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 56 de la Ley 675 de 2001, y para el ejercicio de dicha labor, el elegido deberá ser contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores, como lo establecen la Ley 43 de 1990 y la Ley 1314 de 2009 (Congreso de Colombia, 1990; 2001; 2009); así mismo, deberá ser elegido por la asamblea general de propietarios.

Según Legis (2013), entre las funciones principales de la revisoría fiscal, en su ejercicio institucional de carácter profesional, están la obligación de contribuir a la confianza pública, fiscalizar el ente económico, presentar informes y dar fe pública en los casos previstos por la ley.

Es de resaltar que la elección de la revisoría fiscal deberá tomar en consideración los aspectos planteados en el Artículo 56 de la Ley 675 de 2001, tales como, que no deberá ser propietario o tenedor de bienes privados en la propiedad horizontal en la cual ejerce sus funciones, si es de uso comercial o mixto; así mismo, no deberá "tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista", según estipulado el Artículo 56 de la Ley 675 de 2001.

Sin embargo, la Superintendencia de Sociedades, mediante el oficio 220-63227 del 02 de octubre de 2003, amplió que la inhabilidad de los revisores fiscales de copropiedades podría no ser aplicable a los contadores públicos que usen y gocen de un espacio en la propiedad horizontal comercial o mixta, siempre y cuando den cumplimiento a lo estipulado en el Artículo 56 de la Ley 675 de 2001 (Superintendencia de Sociedades, 2003).



# Capítulo 2

## Marco normativo legal y jurídico general de la propiedad horizontal y leyes que regulan la administración de bienes sometidos a la propiedad horizontal

### Gestión integral

- Marco normativo legal y jurídico general de la propiedad horizontal
  - Constitución Política de Colombia
  - Ley 675 de 2001
  - Código de Policía en la propiedad horizontal
- Gestión de la información
  - Ley 1581 de 2012, protección de datos personales
  - Procedimientos aplicables
  - Modelo de políticas
  - Consideraciones en la gestión y administración de información personal
- Gestión de riesgos
  - Ley 1523 de 2012, Política nacional de gestión del riesgo de desastres
  - Levantamiento de riesgos
  - Construcción de mapa de riesgos
  - Calificación de riesgos
  - Establecimiento de planes de acción
  - Gestión ante siniestros
- Gestión administrativa
  - Ley 142 de 1994, régimen de servicios públicos domiciliarios
  - Decreto 356 de 1994, Estatuto de vigilancia y seguridad privada
  - Ley 746 de 2002, regulación de tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos (Congreso de Colombia, 2002a).
  - Ley 769 de 2002, Código Nacional de Tránsito (Congreso de Colombia, 2002b).
  - Ley 1209 de 2008, normas de seguridad en piscinas
  - Ley 1259 de 2008, comparendo ambiental por violación de normas de aseo, limpieza y recolección de escombros
  - Resolución 1956 de 2008 (Ministerio de la Protección Social), medidas sobre el consumo de cigarrillo o de tabaco
  - Lineamientos internos y convergencia normativa para la administración de la propiedad horizontal

- Gestión tributaria
  - Ley 1607 de 2012, normas en materia tributaria
  - Gestión, control y seguimiento a obligaciones tributarias

### Gestión de seguridad y salud en la propiedad horizontal

#### Dinámica de los seguros en la propiedad horizontal

- Modelo de gestión de seguridad y salud en el trabajo
- Modelo de gestión de seguridad locativa
- Bienestar en la propiedad horizontal
  - Procedimiento para la constitución y gestión
    - Comité de seguridad
    - Comité de convivencia
  - Procedimiento conciliatorio interno
  - Procedimientos civiles
  - Procedimiento de resolución de conflictos

### Marco legal

El acervo normativo que se les atribuye a los entes jurídicos conocidos como propiedad horizontal es notable; esto se debe a que sus antecedentes emanan del derecho civil francés, adoptado en Colombia tanto por normas constitucionales, civiles, tributarias como medioambientales y de construcción. La presente recopilación sucinta del ordenamiento jurídico correspondiente tiene como propósito contextualizar al lector interesado en la legislación relacionada con las propiedades horizontales, cuyo cumplimiento debe ser gestionado por los administradores de dichos entes económicos.

En el Cuadro 2. se muestra un resumen de las leyes que regulan la propiedad horizontal en Colombia.

**Cuadro 2. Marco legal de la propiedad horizontal en Colombia**

Leyes, decretos	Descripción
Constitución Política de Colombia, derecho a la propiedad privada, Artículo 58 (Asamblea Nacional Constituyente, ANC, 1991).	"Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social!"
Ley 182 de 1948 (derogada por la Ley 675 de 2001)	Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio.
Ley 16 de 1985 (derogada por la Ley 675 de 2001)	Por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal.
Decreto 1365 de 1986 (derogado por la Ley 675 de 2001) (Presidencia, 1986)	Por el cual se reglamentan las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 sobre la propiedad horizontal
Ley 675 de 2001	Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.
Ley 1607 de 2012 (Congreso de Colombia, 2012)	Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones.

Fuente: Góngora (2016).

#### *Constitución Política, derecho a la propiedad privada*

La Constitución Política de la República de Colombia está basada en asegurar a sus integrantes la vida, la convivencia, el trabajo, la justicia, la igualdad, el conocimiento, la libertad y la paz, dentro de un marco jurídico, democrático y participativo que garantice un orden político, económico y social justo.

La propiedad privada es un derecho garantizado por el Artículo 58 de la Constitución Política:

Artículo 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

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

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad (ANC, 1991).

En este sentido, Alberto Tamayo argumenta que:

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

De acuerdo con este acápite y en forma preliminar, es consecuente afirmar que el régimen de propiedad horizontal no solo es producto de la necesidad de legislar en torno a la construcción, la propiedad y la tenencia de vivienda urbana con ciertas características, sino que también representa una delegación del Estado que da la potestad de conservar y explotar unos bienes de dominio común a propietarios particulares de bienes privados, circundantes a los ya mencionados bienes comunes. Así mismo, con esto el Estado cumple uno de los mandatos establecidos en el Artículo 58 de la carta magna colombiana: privilegiar el interés público frente al particular; entonces, una segunda lectura al régimen de propiedad horizontal hace referencia a que satisface

necesidades de una mayoría de sujetos que al mismo tiempo poseen derechos particulares inherentes al derecho privado.

#### *Ley 675 de 2001*

La norma de cierre del proceso de consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia es la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 (Congreso de Colombia, 2001). Surgió para unificar el tratamiento dado a la propiedad desde 1948; con ella se puso fin a la validez de normas diversas sobre un mismo punto de derecho. La ley que regula actualmente la materia concibe la propiedad horizontal como un modelo en el que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella.

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

El nuevo modelo impone una propiedad especial que supera el planteamiento anterior al no tener la propiedad sobre el grueso de las mercancías que lo componen. Según la propuesta, cada inmueble tendría su propio registro inmobiliario, pero estaría sujeto a un régimen común en el que un determinado inmueble se fusiona con un área común, conformada por áreas compartidas. La persona jurídica es entonces la encargada de representar legalmente el sistema de propiedad horizontal en el tráfico legal, tiene derechos de administración, pero no ejerce la propiedad de las áreas comunes, pero puede exigir embargos y pago de tasas de administración (Hernández, 2013).

Por ello, puede concluirse que el régimen de propiedad horizontal, establecido antes de la Ley 675 de 2001, fue regulado por el Congreso principalmente a través de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, que desarrollaron un derecho a la propiedad horizontal

fundado en las siguientes características, según la Corte Constitucional en el año 2004:

- La existencia de un solo inmueble sobre el que confluían tanto derechos netamente individuales como derechos comunes de los propietarios.
- La configuración de una comunidad entorno a la utilización y mantenimiento de áreas y elementos de uso general necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y para la correcta utilización de los bienes privados.
- El establecimiento de derechos del propietario al uso y goce de bienes comunes y de su propiedad individual, y la determinación de fijar obligaciones en cabeza de los propietarios para cumplir con los objetivos del bien.
- La definición de estas pautas de organización, incluso respecto de los intereses comunes, por medio de un reglamento de copropiedad que debe elevarse a escritura pública y registrarse en el folio de matrícula del inmueble.
- La posibilidad de fijar esas pautas para futuros adquirientes y para terceros.
- La indivisión forzosa de los bienes comunes (citada por Hernández, 2013).

#### *La asamblea de copropietarios*

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

- Crear el reglamento interno en caso de que no exista, o modificarlo.
- Nombrar al administrador y al revisor fiscal, en caso de requerirlo, y sus suplentes respectivos.

- Aprobar el presupuesto anual, los estados financieros anuales y asignar sanciones.
- Crear el manual de convivencia.
- Llamar a reuniones ordinarias y extraordinarias.
- Autorizar la disolución y la liquidación de la persona jurídica.
- Autorizar a la administración para que se haga responsable de las erogaciones pertinentes del fondo de imprevistos.

#### *Consejo de administración*

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

Según el Artículo 53 de la Ley 675 de 2001, en relación con el consejo de administración existe una obligatoriedad:

Art 53. Obligatoriedad. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal. Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal (Congreso de Colombia, 2001).

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

Los miembros del consejo de administración deberán ser copropietarios y/o locatarios de unidades privadas en el conjunto. Si el propietario es persona



jurídica será miembro del consejo únicamente su representante legal.

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

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

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

El Artículo 54 de la Ley 675 de 2001 en relación con el *quorum* y la mayoría establece:

Artículo 54. *Quorum* y mayoría. El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y voto de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un *quorum* superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad (Congreso de Colombia, 2001).

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

El consejo es un órgano de control y administración colectivo que ejerce el control mas no la facultad

legal del administrador; el consejo también puede coadministrar. El consejo de administración es quien elige al administrador con base en las facultades dadas por la asamblea general, si no es elegido por la misma asamblea. Este fundamento se encuentra en el artículo 50 de la Ley 675 de 2001.

Según Velásquez-Jaramillo (1998), el consejo de administración tiene entre otras las funciones que le asignen en el reglamento, aunque la ley directamente le incluye la de designar al administrador (Artículo 50 de la Ley 675 de 2001) y la facultad de convocatoria de asambleas extraordinarias (inciso 2 del Artículo 39 de la Ley 675 de 2001). Entre las funciones estatutarias más comunes están las siguientes:

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

#### *Administrador*

Es el representante legal de la copropiedad, en los bienes sometidos a propiedad horizontal. Tendrá funciones administrativas, de control y de ejecución

entre otras. Corresponderá al administrador velar en principio porque se cumpla lo expresado en el régimen de propiedad horizontal, buscar de acuerdo con el objeto de la ley la sana convivencia pacífica entre los tenedores de bienes inmuebles; es decir, entre los copropietarios.

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

Una vez entregado el 51% de los coeficientes de copropiedad que conforman los bienes sometidos a propiedad horizontal, y se realice la asamblea general, que puede ser ordinaria o extraordinaria dependiendo del mes en que se realice, la administración del edificio o conjunto queda en las facultades de la asamblea o del consejo de administración, que puede ratificarle o revocarle el contrato de prestación de servicios al administrador.

Se habla de asamblea ordinaria cuando se realiza dentro de los tres (3) meses siguientes al término del periodo presupuestal que, por lo general, va desde enero 01 a diciembre 31 del mismo año, y es extraordinaria si se realiza después de estos tres meses.

El administrador de la propiedad horizontal, por lo general, suscribe un contrato de prestación de servicios con la copropiedad, que no es, dado su objeto, un contrato laboral.

Así lo regulan los párrafos 1º, 2º y 3º del Artículo 50 de la Ley 675 de 2001:

Parágrafo 1º. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

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

Parágrafo 3º. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gasto del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación (Congreso de Colombia, 2001).

Regulaciones que corresponden a lo fijado en el Artículo 50 de la Ley 675 de 2001, que establece:

**Naturaleza del administrador.** La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias (Congreso de Colombia, 2001).

#### *Facultades*

Las facultades son la capacidad específica para actuar; con ellas se está representado ante la ley. Por disponer de ellas:

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal" (Artículo 50 de la Ley 675 de 2001).

El administrador de la propiedad es gerente, custodio, delegado y tesorero en cuanto tiene “facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo”. Dichas facultades están estipuladas en el Artículo 51 de la Ley 675 de 2001 (Congreso de Colombia, 2001):

*Representación: dirección y representante del ente a cargo*

Según José Luis Negro Costea en su libro *Representación, mandato y poder*,

Para la doctrina tradicional, la representación supone la actuación en nombre de otro, producida de tal manera que los efectos jurídicos del acto redunden siempre, de modo directo, en la esfera jurídica del representado y nunca en la del representante [...].

La revisión moderna de la teoría de la representación discute que esta pueda ser definida meramente como un obrar en nombre ajeno, aduciendo la necesidad de que el representante dé a conocer al tercero la identidad de la persona por la que obra, además de la propia naturaleza de su actuación (Negro, 2010, p. 11).

El Código Civil Colombiano en su artículo 1505 (Ley 84 de 1873) precisa sobre los efectos de la representación que: “Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo” (Congreso de los Estados Unidos de Colombia, 1873).

Isabel Lifante Vidal (2009), en su artículo “Sobre el concepto de representación”, aclara que:

También el derecho mercantil atribuye la representación de las sociedades (tanto anónimas como de responsabilidad limitada) a los administradores, estableciendo —en cuanto al ámbito de dicha representación— todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos, tanto en juicio como fuera de él...” (p. 499).

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

en que es inscrito y certificado como persona jurídica el edificio o conjunto por parte de la entidad correspondiente de la alcaldía municipal o distrital. La representación legal es la facultad otorgada por la ley a una persona para obrar en nombre de otra, recayendo en esta otra los efectos de tales actos. Por tanto, el administrador de la propiedad horizontal se hará cargo de la dirección de la propiedad horizontal y la representará ante terceros.

El Artículo 51 de la Ley 675 de 2001 en su numeral 10 expresa que entre las funciones del administrador está “representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija”.

*Ejecución, mandatario de las decisiones de la asamblea de copropietarios*

Según Ander-Egg (2003, p. 147), “la ejecución es el proceso en el cual se ejecuta lo establecido en la planificación partiendo de los resultados obtenidos en la investigación, se pretende alcanzar los objetivos propuestos”.

Según Bossidy, Charan y Burck (2002), la ejecución es una disciplina que debe ser aprendida tanto por los CEO de grandes empresas como por gerentes novatos, y no un aspecto táctico más. Debe ser aplicada a los tres ejes fundamentales del desempeño: gente, estrategia y operaciones.

En relación con la ejecución, el administrador de la propiedad horizontal tendrá como eje fundamental todas las decisiones que se hayan tomado en el máximo organismo de la copropiedad que es la asamblea de copropietarios; como representante legal será el mandatario de las decisiones de ese organismo. Esta ejecución comprende desde el cumplimiento en debida forma del presupuesto aprobado hasta velar por que se implementen las decisiones aprobadas.

*Conservación: depositario de los bienes, responsabilidad civil tanto contractual como extracontractual*

Al ser el administrador de la propiedad horizontal depositario de los bienes comunes de la propiedad

horizontal, recae sobre él la función de conservación de tales bienes; de allí que el numeral 7 del Artículo 51 de la Ley 675 le asigne la función de: "Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal" (Congreso de Colombia, 2001).

Por ello, el administrador de la propiedad horizontal deberá velar por que todos y cada uno de los bienes a él encomendados se conserven; debe contratar los mantenimientos a que haya lugar con el fin de lograr que se cumpla lo expresado en dicho numeral; también deberá contratar las pólizas necesarias y garantizar el correcto funcionamiento de los bienes comunes.

#### *Recaudo*

Los dineros que ingresan a la copropiedad están destinados a cubrir las expensas comunes necesarias para la conservación de la copropiedad; estas expensas necesarias se plasman y se aprueban a través de un presupuesto, cuya financiación se distribuye entre todos los copropietarios con base en los coeficientes de propiedad establecidos en el reglamento de propiedad horizontal; por tanto, corresponde al administrador realizar el recaudo de las cuotas de administración correspondientes. Así, el numeral 8 del Artículo 51 de la Ley 675 de 2001 establece también como función del administrador:

Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados, cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna (Congreso de Colombia, 2001).

#### *Funciones del administrador*

Las funciones del administrador en principio están contempladas en lo que establece la ley, en este caso la Ley 675 de 2001 y, en segundo lugar, están dadas por los principios de administración que debe tener en cuenta la persona que se dedique

a la administración de los bienes sometidos a propiedad horizontal.

Se parte de que la función es un acumulado de actividades generales y específicas que deben seguir los administradores con el fin de que se cumpla con los principios enmarcados en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

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

La primera función está encaminada a la correcta planeación del edificio o conjunto teniendo en cuenta que este tipo de organización es semejante a cualquier otro tipo de organización, dado que se concibe como una empresa, y que su diferencia con otras es que es una organización sin ánimo de lucro.

Algunas de las funciones del administrador, según la Ley 675 de 2001, son:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto de gastos e ingresos correspondiente al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
2. Llevar directamente, o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.
4. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar, bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.
6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal (Congreso de Colombia, 2001).

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

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

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

Los artículos 1º y 2º de la Ley 675 de 2001 establecen la función social y ecológica de la propiedad, con lo cual se ratifica el compromiso adquirido por la misma ante el Estado y la comunidad en general a fin de prevenir y subsanar daños medio ambientales. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente (Congreso de Colombia, 2001).

Por medio de la Ley 99 de 1993 se creó el Ministerio del Medio Ambiente en Colombia y se reordenaron los organismos públicos encargados de la gestión y conservación del medio ambiente. Esta ley establece los principios generales de la política ambiental colombiana, entre otros:

1. El proceso de desarrollo económico y social del país se orientará según los principios universales y del desarrollo sostenible contenidos en la Declaración de Río de Janeiro de junio de 1992 sobre medio ambiente y desarrollo.
2. La biodiversidad del país, por ser patrimonio nacional de interés de la humanidad, deberá ser protegida prioritariamente y aprovechada en forma sostenible”
3. Las políticas de población tendrán en cuenta los derechos de los seres humanos a una vida saludable y productiva en armonía con la naturaleza (Congreso de Colombia, 1993).

Esta ley busca que el hombre tenga una mejor relación con la naturaleza y que exista respeto a los derechos de los demás individuos en términos de salud ambiental. En coherencia con ello, la Ley 99 de 1993 establece la necesidad de crear controles a las construcciones en áreas urbanas, tales como propiedades horizontales, las cuales tienen un doble deber de preservar y custodiar el medio ambiente desde su construcción y su desarrollo, tal cual lo establecen el Decreto 1753 de 1994 (licencias ambientales) y el ya mencionado Artículo 2º de la Ley 675 de 2001.

#### *Ley 1607 de 2012*

Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones.

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

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

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

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

Parágrafo 2°. Se excluirán de lo dispuesto en este artículo, las propiedades horizontales de uso residencial (Congreso de Colombia, 2012).

Y también señala:

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

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

El Artículo 186 de la Ley 1607 de 2012 establece que las propiedades horizontales de carácter mixto o comercial si obtienen ingresos por la explotación de áreas comunes perderán la calidad de no contribuyentes de impuestos nacionales y pertenecerán en adelante al régimen tributario especial (Decreto 4400 de 2004), y que tienen la obligación de invertir los ingresos obtenidos por actividades comerciales, como arrendamientos en áreas comunes, en el mantenimiento de estas mismas (Congreso de Colombia, 2012).

Además de la Constitución Política de Colombia y de la Ley 675 de 2001 sobre propiedad horizontal, existen otras leyes, decretos y resoluciones que intervienen en la administración de la propiedad horizontal, que se listaron en el inicio de este capítulo.

## Capítulo 3

# Una mirada al panorama actual del perfilamiento profesional del administrador de propiedad horizontal

### Reconocimiento metodológico a través de un diagnóstico simultáneo del administrador de propiedad horizontal

En la actualidad, una de las falencias más importantes que se presentan en el manejo de los bienes sometidos a propiedad horizontal es la contratación del administrador, debido a que no se tiene en cuenta la idoneidad que debe tener en el manejo de la propiedad horizontal. Esto se afirma en razón de que muchos administradores desconocen las funciones universales de la administración de una organización, como las condensó Fayol (1986): previsión (o planeación), organización, mando, coordinación y control.

Cada administrador desarrolla su actividad profesional dependiendo de sus propios criterios y de su experiencia en el campo, lo que lleva a tener dificultades en el manejo administrativo de los recursos o bienes comunes de la propiedad horizontal. En algunos casos, se desarrollan dichas actividades administrativas sin una adecuada planeación, lo que dificulta tener unos objetivos claros y, por ende, se presenta un alcance incompleto y erróneo de los mismos. Actualmente, los administradores de propiedad horizontal no cuentan con un sistema de gestión de estos procesos administrativos que les permita desarrollar sus actividades con base en lo establecido en la ley de propiedad horizontal. Para explicar lo anteriormente mencionado, al final del documento se encontrará el anexo correspondiente a la encuesta realizada con una muestra de administradores y en la cual se observan los siguientes procesos: desarrollo de la administración de los edificios o conjuntos, conocimiento que poseen los administradores de propiedad horizontal y la gerencia de propiedad horizontal.

Para explicar lo anteriormente mencionado, al final del documento se encontrará el anexo correspondiente a la encuesta realizada con una muestra de administradores y en la cual se observan los siguientes procesos: desarrollo de la administración de los edificios o conjuntos, conocimiento que poseen los administradores de propiedad horizontal y la gerencia de propiedad horizontal.





## Capítulo 4

# Entorno de la propiedad horizontal, características de su profesional distinción del entorno micro y macro

### Distinción del entorno micro y macro

Para realizar un análisis del entorno que cubija a la propiedad horizontal, primero realizaremos un adentramiento conceptual a la teoría general de sistemas y cómo a través de ella se realiza el análisis del entorno y de su influencia en la toma de decisiones por parte de los órganos de dirección y representación legal, es decir, la asamblea general de propietarios y el administrador, respectivamente.

Solano y Sánchez (2008) identifican la teoría general de sistemas como el mecanismo de aportación que permitirá adoptar diferentes puntos de vista e interpretar la realidad administrativa de la organización, entendiéndola como un sistema abierto que interactúa con su entorno y que se encuentra en constante comunicación; así mismo, desde la perspectiva de los sistemas la confluencia de factores del ambiente permitirá o no la consecución de los objetivos de la organización.

Por su parte, Bertalanffy (1969, citado por Ramírez, 1999) considera la teoría general de sistemas fundamentada en dos aspectos importantes; en una primera instancia, se concibe la existencia de un sistema dentro un sistema y, en una segunda instancia, la visión de sistema como un sistema abierto, ambos totalmente dependientes de su estructura (citado por Betancourt, 2011). Al interpretar desde esta perspectiva el objeto de estudio “la administración de las copropiedades”, podemos inferir que las copropiedades como ente organizacional cuentan con entradas, procesos y salidas que están en constante retroalimentación, tal como lo señalan Solano y Sánchez (2008).

Según Betancourt (2011), se entiende el entorno como lo que se encuentra alrededor de un ente específico previamente definido, el cual se constituye en su núcleo; entendido el núcleo como el individuo, la familia, un grupo social, una nación o, para lo que compete a este libro, la empresa de propiedad horizontal. Entorno en el cual confluyen factores que alteran la organización en diferentes circunstancias.

Un buen proceso administrativo se apalanca en teorías, por lo cual haremos referencia a las diferentes teorías de la administración.

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

El administrador debe tener suficiente claridad para comprender cada una de las variables de su organización y aplicar sus conocimientos sobre organizaciones particulares.

Uno de los mayores exponentes de la teoría de la administración fue Henri Fayol. Fayol partió de considerar que una empresa puede ser dividida en seis tipos de operaciones, las cuales se enuncian a continuación:

**Cuadro 4.1 Grupos operacionales en una empresa**

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

Fuente: adaptado por los autores a partir de Fayol (1971).

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

Como mencionó, uno de los primeros en hablar sobre teoría de la administración fue Fayol, y por eso se lo conoce como el padre de la teoría administrativa. Según sus escritos, se puede afirmar que Fayol usó sus conceptos en la práctica, dado que fue

un administrador de empresas experimentado. Hacer que los conocimientos que poseen los administradores se apliquen en organizaciones permite que se pueda comparar los conceptos con lo que sucede realmente en las organizaciones, y si se da un proceso de retroalimentación.

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

Teniendo en cuenta el objeto de la investigación realizada que soporta este libro, el foco se dará a la tipo de operación número seis que corresponde a las operaciones administrativas, definidas de la siguiente manera por Fayol (1971):

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

Fayol formuló un cuerpo de principios generales sobre administración, expuso que la función administrativa, que se refiere a las operaciones administrativas, tiene como órgano y como instrumento básico el cuerpo social de la empresa; mientras que las funciones incluidas en los otros grupos ponen en juego la materia prima y las máquinas, el capital y ciertos procedimientos. La función administrativa solo tiene impacto sobre el personal; de allí que la salud y el buen funcionamiento del cuerpo social de una empresa dependen de un cierto número de condiciones, que se conocen como principios, leyes o reglas de administración. Fayol también precisa que el número de principios no es limitado, ya que toda regla que fortifique el cuerpo social y facilite

su funcionamiento, su armonía y su efectividad toma lugar entre los principios administrativos y tiene validez durante todo el tiempo de su vigencia (Ramírez, 2002; Velásquez, 2002).

Fayol describe en su obra catorce principios, que aplicó y consideró como básicos para el ejercicio eficiente de la función administrativa. Una breve descripción de ellos se presenta en el Cuadro 4.2.

**Cuadro 4.2 Principios de la función administrativa**

N.º	Principio	Descripción
1	División del trabajo	Todos no deben hacer de todo al mismo tiempo; en el reino animal y en las sociedades humanas se observa la característica de distribuir las tareas o actividades.
2	Autoridad	La facultad de mando puede ser legal (inherente a la función) y personal, la cual se da con inteligencia, juicio, prudencia, valor moral y aptitud de mando personal.
3	Disciplina	Consiste en el respeto y la obediencia de normas establecidas y mantener un comportamiento de acuerdo con las mismas. Los acuerdos entendidos y aceptados propician el acatamiento.
4	Unidad de mando	Cada colaborador debe conocer quién es su jefe ante el cual responde; si un individuo recibe órdenes de dos o más personas, siente malestar sin aceptar dualidad de mando.
5	Unidad de dirección	Todas las actividades de la empresa deben ser armónicas en misión, políticas, objetivos y rumbo. Todos los departamentos y todos los individuos deben cooperar para alcanzar esos fines.
6	Subordinación del interés particular al interés general	En una empresa el interés de un trabajador o de un grupo de trabajadores no debe prevalecer sobre los objetivos e intereses de la empresa.
7	Remuneración del personal	Constituye la compensación por el servicio prestado. La remuneración debe ser equitativa y satisfactoria tanto para quien la recibe como para quien la otorga. El salario debe constituir una compensación equitativa del trabajo según su calidad, cantidad, responsabilidad, riesgos y capacidades exigidas.
8	Centralización y descentralización	La centralización consistente en que una empresa converge hacia un cerebro y de aquel emanan las órdenes que mueven todas las partes del organismo. En las empresas pequeñas la centralización es más notoria. La descentralización sucede cuando en las empresas grandes y complejas la centralización se desdobra en otros niveles mediante la delegación de autoridad. Estos dos procesos no constituyen en esencia modos de administrar que puedan calificarse como buenos o malos. Son formas de racionalización del trabajo.
9	Jerarquía	Está representada por la serie de jefes que van desde la autoridad superior hasta el jefe de menor categoría; constituye una vía a través de la cual descienden y ascienden las comunicaciones. Desde arriba hacia abajo, se expresa en órdenes, instrucciones, reglas y procedimientos. De abajo hacia arriba, se expresa en informes, respuestas, acciones y comportamientos.
10	Orden	Va desde el diseño de las plantas, la localización adecuada de muebles, equipos y elementos de una empresa. Incluye la buena presentación física de los lugares de trabajo, aseo y ubicación funcional del personal. Además, incluye el orden social, un reclutamiento adecuado, la capacitación y la atención de las necesidades.
11	Equidad	Es la combinación de la generosidad y la justicia; la primera se encuentra en el cumplimiento de los convenios establecidos y, la segunda, en la forma de interpretar dichos convenios.
12	Estabilidad del personal	Los cambios perturban la organización, los colaboradores requieren tiempo para iniciar en una función; tiempo que les permita desempeñarla correctamente; la rotación de personal sin planeación y capacitación afecta el rendimiento del trabajo y la motivación del trabajador.
13	Iniciativa	Es la capacidad de concebir ideas y de llevarlas a la práctica. Un jefe que sabe inspirar la iniciativa entre su personal es superior a otro que no sabe hacerlo.
14	Unión del personal o espíritu de cuerpo	Armonía, solidaridad y unión del personal constituyen la mayor fuerza de una empresa. El espíritu de cuerpo se desarrolla en todo grupo humano que persiga ideas comunes.

Fuente: adaptado por los autores a partir de Fayol (1971).

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

Taylor inicia su capítulo "Fundamentos de la administración científica" expresando que el "objeto principal de la administración debe ser asegurar la máxima prosperidad para el patrón, junto con la máxima prosperidad para cada uno de los empleados" (Taylor, 2004, p. 21).

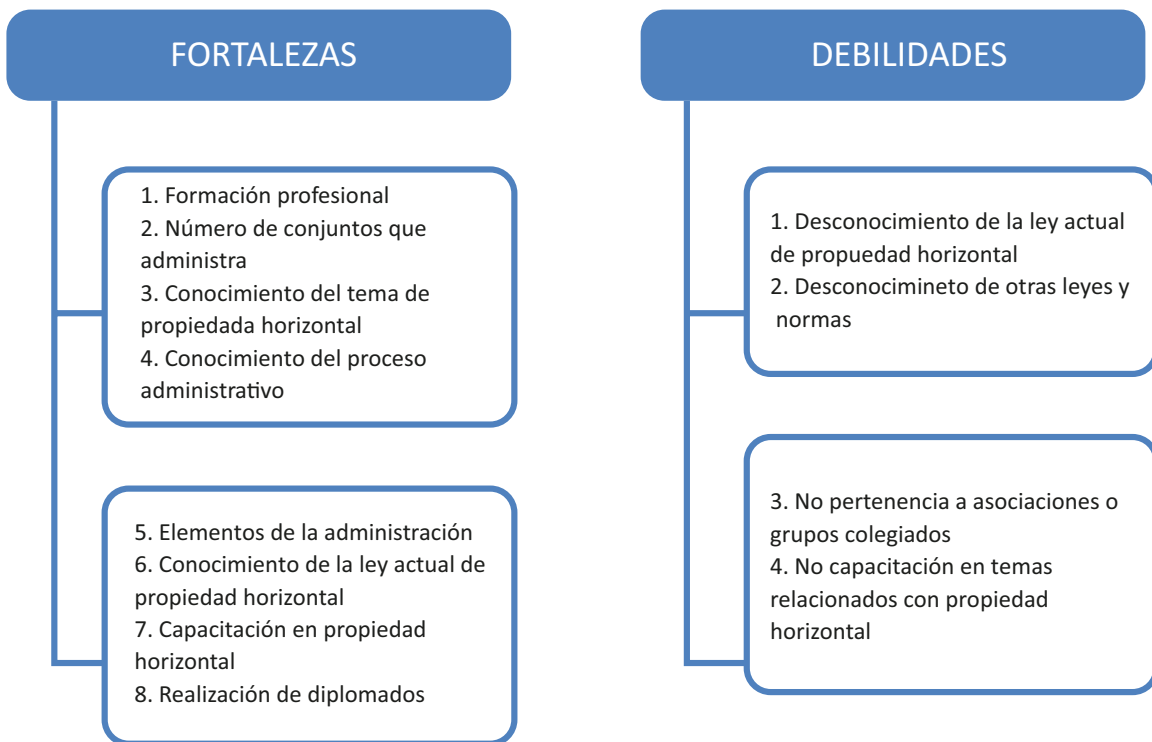
Con esta afirmación, Taylor manifiesta que al existir prosperidad para cada uno de los miembros de la organización, habrá prosperidad que se traduce en

utilidades para los socios de esta organización. Si los trabajadores están motivados, trabajarán con más eficiencia y eficacia en las labores encomendadas.

### Examen dicotómico de los administradores de propiedad horizontal

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

De esta manera, al finalizar el documento, se presentarán los respectivos anexos sobre las fortalezas y debilidades encontradas con base en la encuesta realizada.



**Figura 4.1 Fortalezas y debilidades**

Fuente: elaboración propia.

## Perfil del administrador de propiedad horizontal

El perfil comprende todas y cada una de las cualidades que debe poseer una persona y que la hagan merecedora de ciertas características para desempeñarse en una labor.

El perfil del administrador de propiedad horizontal lo concibe como aquel profesional capacitado en diferentes áreas que le permitan aplicar sus conocimientos para el bien de la copropiedad que administra.

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

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

A continuación, se desarrollarán los siguientes elementos:

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



**Figura 4.2. Perfil del administrador de propiedad horizontal**

Fuente: elaboración propia.

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

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

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

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

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

*Conocimiento de la Ley 675 de propiedad horizontal.* Conocimiento de la ley que regula esta forma especial de dominio sobre la propiedad, como lo expresa el Artículo 1.º de la Ley 675 de 2001, y en la cual concurren derechos de propiedad exclusiva sobre los bienes privados y derecho de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes. El conocimiento de esta ley es de vital importancia porque fija el curso de la administración de la propiedad horizontal.

*Conocimiento de otras leyes y normas sobre propiedad horizontal.* Hace referencia al conocimiento de otras leyes que le serán de ayuda a la hora de administrar la propiedad horizontal, como la Ley 1581 de octubre 17 de 2012 sobre protección de datos de personales, la Ley 1523 de abril de 2012 sobre gestión de riesgos de desastres, la Ley 746 de julio 19 de 2002 sobre regulación y registro de perros potencialmente peligrosos, la Ley 1209 de 2008 sobre seguridad en piscinas, la Ley 1708 de enero 20 de 2014 sobre la expedición del código de extinción

de dominio, la Ley 142 de 1994 sobre el régimen de los servicios públicos, la Ley 769 de agosto de 2002 o Código Nacional de Tránsito Terrestre y el Decreto 356 de febrero 11 de 1994 o Estatuto de Vigilancia y Seguridad Privada.

*Inteligencia emocional en el manejo de conflictos.* La inteligencia emocional incluye la capacidad de percibir, evaluar y expresar emociones con precisión; la capacidad de adquirir y/o generar sentimientos a medida que avanzan los pensamientos; la capacidad de comprender las emociones y el conocimiento emocional y la capacidad de regular las emociones para facilitar el crecimiento emocional (Mayer y Salovey, 1997).

# Capítulo 5

## Propuesta de un sistema de gestión de administración de la propiedad horizontal y perfilamiento para el administrador

El presente capítulo pretende dar claridad sobre conceptos necesarios en el tema de propiedad horizontal y brindar una herramienta que facilite a los administradores de estos bienes y recursos la toma de decisiones, a través de un sistema de gestión.

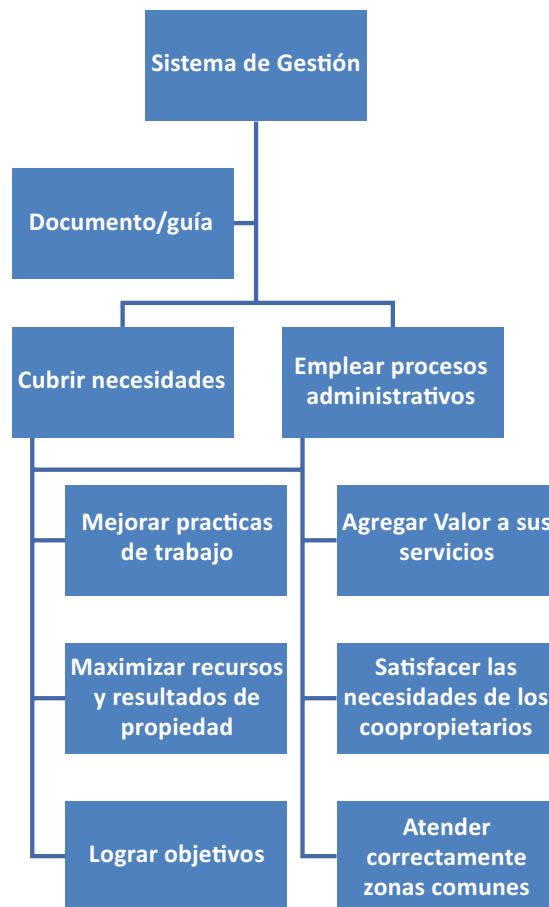


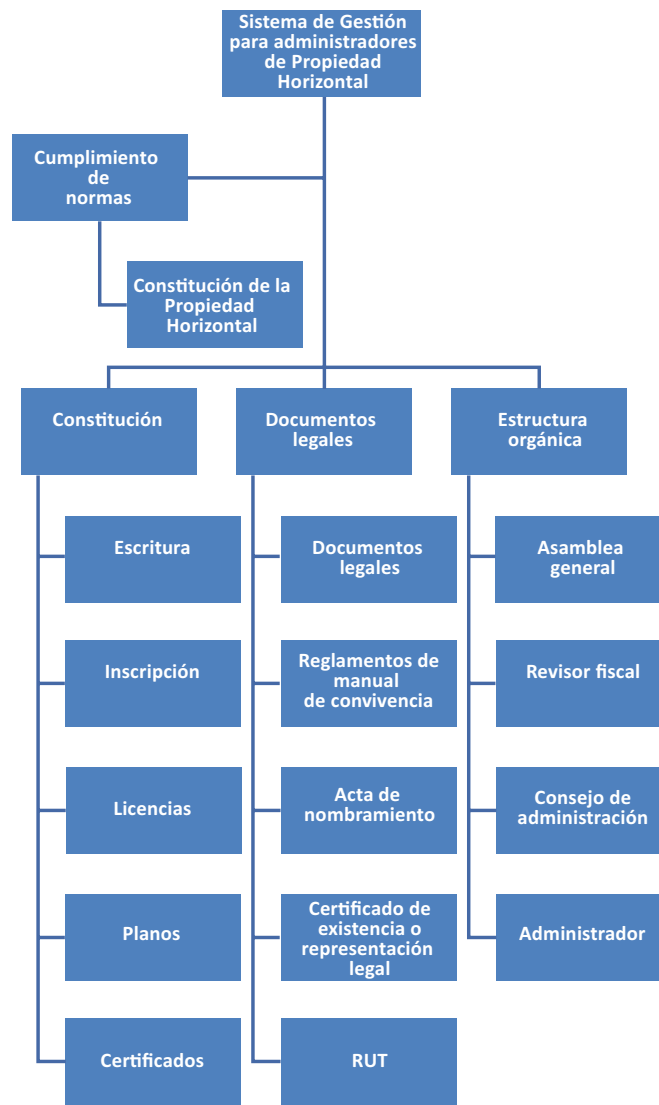
Figura 5.1 Sistema de gestión en la propiedad horizontal

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

El sistema de gestión para la administración de la propiedad horizontal que proponemos sirve como un documento guía que permite que el administrador de la propiedad horizontal cubra las necesidades que este sistema requiere y que emplee el proceso administrativo.

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

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



**Figura 5.2** Sistema de gestión. Cumplimiento de normas



## Cumplimiento de normas

### Constitución de la propiedad horizontal

El Artículo 4.º de la Ley 675 de 2001 establece: “Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley” (Ley 675 de 2001).

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

En la Figura 5.3 se presenta la secuencia de constitución de la propiedad horizontal, la cual está dada por:

- Escritura
- Inscripción
- Licencia
- Planos
- Certificados



**Figura 5.3** *Proceso para la constitución de la propiedad horizontal*

Los Artículos 5.º, 6.º, 7.º y 8.º del Capítulo II de la Ley 675 de 2001 en relación con la constitución del régimen de propiedad horizontal dicen:

Artículo 5.º. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo. Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Parágrafo. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.

Artículo 8.º. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. [...] La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica (Congreso de Colombia, 2001).

Una vez se tiene el reglamento de propiedad horizontal, se acompaña del acta de nombramiento del administrador, de fotocopia de la cédula de ciudadanía del administrador<sup>2</sup>, del certificado de existencia y representación legal de la constructora o de la entidad urbanizadora, y se envían con carta remisoría a la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Ciudadanía (o a quien haga sus veces), localizada en

<sup>2</sup> Teniendo en cuenta el Decreto Ley Antitramites 2106 de 2019 que permite mejorar los procesos administrativos con relación a servicio y atención a los ciudadanos, se debe tener en cuenta que las entidades están obligadas a confirmar la identificación con la Registraduría Nacional del Estado Civil.

el CAM piso 5.º, para que esta entidad se encargue de expedir la personería jurídica.

Cuando se trata de nombramiento inicial, la propietaria inicial, que en este caso es la constructora, realiza el acta de nombramiento del administrador provisional. Este administrador provisional se desempeñará en la copropiedad por el tiempo que sea necesario hasta que se alcance la entrega y enajenación del 51% del total de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto a sus propietarios.

Con la personería jurídica actualizada (con vigencia hasta de un mes), el administrador o su apoderado envía los siguientes documentos ante la DIAN con el fin de obtener el RUT<sup>3</sup> del conjunto o edificio:

- Personería jurídica actualizada
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal
- Original y fotocopia de una factura de servicios públicos.

La DIAN recibe estos documentos y expide el pre-RUT, documento necesario para que el representante legal abra una cuenta de ahorros o corriente en una entidad financiera, en la cual se depositarán los ingresos por concepto de cuotas de administración.

Una vez abierta la cuenta de ahorros o corriente, la entidad financiera expide una certificación con el número de la cuenta, que se lleva a la DIAN con el fin de que expida el RUT definitivo. Con los documentos anteriores el edificio o conjunto tiene vida jurídica y debe responder por las diferentes obligaciones en materia tributaria.

#### *Coeficiente de copropiedad*

El Artículo 25 de la Ley 675 de 2001 estipula:

Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán

de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

- La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
- El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
- El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando estas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento (Congreso de Colombia, 2001).

#### *Régimen de propiedad horizontal*

La Ley 675 de 2001, en su Artículo 3.º define el régimen de propiedad horizontal como el "sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse". En este mismo artículo, esta ley también incluye las siguientes definiciones:

- *Reglamento de propiedad horizontal.* Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.
- *Edificio:* Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.
- *Conjunto:* Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre

<sup>3</sup> DIAN: Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales; RUT: registro único tributario.

- otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.
- *Edificio o conjunto de uso residencial:* Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.
  - *Edificio o conjunto de uso comercial:* Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.
  - *Edificio o conjunto de uso mixto:* Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.
  - *Bienes privados o de dominio particular:* Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.
  - *Bienes comunes:* Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.
  - *Bienes comunes esenciales:* Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.
  - *Expensas comunes necesarias:* Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.
  - 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.
  - *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, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.
  - *Módulos de contribución:* Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.
  - *Propietario inicial:* Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que, por medio de manifestación de voluntad

contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

- *Área privada construida*: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.
- *Área privada libre*: Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales (Congreso de Colombia, 2001).

#### *Documentos legales*

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

- Reglamento de propiedad horizontal: Documento en el cual se encuentra la escritura de constitución, los coeficientes de participación, la estructura orgánica, las funciones de cada una de las partes de esta estructura.
- Manual de convivencia: Documento que debe ser aprobado por la Asamblea ordinaria o extraordinaria de copropietarios y es de estricto cumplimiento para todos los copropietarios y residentes dentro del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.
- Acta de nombramiento: Documento que hace constar el nombramiento del administrador, a quien, cuando se trata de la administración provisional, lo nombra la constructora como propietaria inicial, y al ser entregado el conjunto o edificio al poder de los copropietarios, lo nombra el consejo de administración y lo consigna el acta respectiva del consejo de administración.
- Certificado de existencia y representación legal: Documento que comprueba la representación legal del administrador, y que es expedido por la entidad correspondiente de la Alcaldía del Municipio de Santiago de Cali.
- RUT: Documento que expide la DIAN con el fin de que la copropiedad tenga identificación tributaria para que cumpla con las obligaciones tributarias que le son atribuibles a este tipo de régimen.

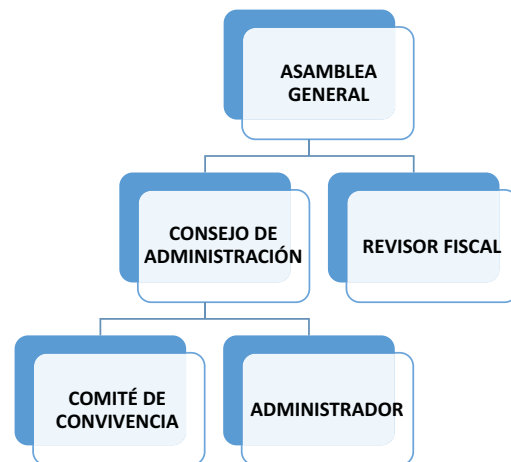
#### *Estructura orgánica de la propiedad horizontal*

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

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

Para el sistema de gestión de la administración en propiedad horizontal, se propone una estructura orgánica que involucra las siguientes líneas:

- Asamblea general
- Revisoría fiscal
- Consejo de administración
- Administrador



**Figura 5.4 Estructura orgánica de la propiedad horizontal**

**Cuadro 5.2 Asamblea general**

Ítem	Descripción
Nombre	Asamblea general
Definición	<p>Es el máximo organismo dentro de la estructura de administración de la propiedad horizontal. El inciso tercero del Artículo 37 de la Ley 675 de 2001 indica: "Las decisiones adoptadas [en la asamblea general] de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto". Los propietarios podrán actuar en las asambleas personalmente o por medio de representantes mediante delegación hecha en comunicación escrita dirigida al administrador o al presidente de la asamblea, la cual solo será válida para la reunión que la motiva.</p> <p>Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concurra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de inmuebles que posea en el conjunto, o el número de votos a que tenga derecho.</p>
Funciones básicas. (Ley 675 de 2001 o Régimen de Propiedad Horizontal, Artículo 38).	<p>"Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración".</p> <p>"Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el consejo administrativo y el administrador".</p> <p>"Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial".</p> <p>"Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender la expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso".</p> <p>"Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al revisor fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que, en su defecto, será de un año".</p> <p>"Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal".</p> <p>"Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común".</p> <p>"Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley".</p> <p>"Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal".</p> <p>"Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica".</p> <p>"Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley".</p> <p>"Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal".</p>
Observaciones	<p>Según el Artículo 39 de la Ley 675 de 2001: "La asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año [...].</p> <p>Según los Artículos 39 y 40 de la Ley 675 de 2001: para la realización de la asamblea general ordinaria se debe enviar convocatoria a cada uno de los propietarios, a la última dirección registrada por cada uno de ellos. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a (15) días calendario. Si no fuere convocada la asamblea, se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal.</p>

Fuente: Ley 675 de 2001 (Congreso de Colombia, 2001).

**Cuadro 5.3 Consejo de administración**

Ítem	Descripción
Nombre	Consejo de administración
Definición	Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001, Artículo 53).
Funciones básicas	<p>Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso para periodos determinados, y fijarle su remuneración de conformidad con el presupuesto aprobado por la asamblea y señalar sus funciones.</p> <p>Crear los empleos necesarios para atender la prestación de los servicios generales de conservación, sostenimiento y vigilancia del conjunto, fijar su remuneración, reglamentar sus funciones, o bien, decidir si tales servicios han de ser contratados con firmas especializadas en cada materia. El consejo deberá autorizar, en cada caso, los nombramientos que haga la administración para proveer dichos cargos.</p> <p>Elaborar planes y programas para la ejecución de obras y mejoras de bienes comunes, cuya realización haya dispuesto la asamblea general.</p> <p>Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observación del debido proceso y del derecho de defensa consagrado en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Preparar estudios, proyectos, presupuestos y demás iniciativas dirigidas al funcionamiento adecuado del conjunto y al servicio general de los copropietarios y someterlos a consideración y aprobación de la asamblea general.</p> <p>Proponer la ejecución de obras o reparaciones necesarias de carácter ordinario, en los bienes comunes.</p> <p>Examinar los estados financieros que debe presentarle periódicamente el administrador, estudiar los informes que este le presente en relación con el manejo del conjunto y con el desarrollo de sus actividades y someterlos conjuntamente con el administrador a la aprobación de la asamblea general.</p> <p>Adoptar medidas de control interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección y disposición de los fondos y otros bienes comunes y examinar cuando lo crea necesario los libros, comprobantes, documentos y bienes de la copropiedad.</p> <p>Inspeccionar las obras, trabajos y programas que se adelanten en los bienes comunes, a través de una persona o a una empresa especializada en la administración de copropiedades o conjuntos.</p> <p>Reglamentar conjuntamente con la asamblea general el funcionamiento de la propiedad común, organizar la prestación y el uso de servicios ordinarios y de servicios especiales, fijar de tiempo en tiempo las tarifas, forma de pago y demás condiciones para la prestación de tales servicios a los copropietarios de las unidades privadas.</p> <p>Ordenar al administrador la convocatoria de la asamblea general de propietarios o convocarla directamente cuando lo considere necesario o conveniente.</p> <p>Adoptar por defecto de las normas expedidas por la asamblea general, reglamentos internos para el mejor funcionamiento del conjunto y medidas urgentes para prevenir conflictos entre los copropietarios o evitar perjuicios y daños a la propiedad común, y dar cuenta de ello a la asamblea general de propietarios.</p> <p>Rendir anualmente a la asamblea general de propietarios en su reunión ordinaria un informe sobre la marcha del conjunto materia de esta reglamentación y sobre las labores desarrolladas por la administración.</p>

Ítem	Descripción
Funciones básicas	<p>Proponer a la asamblea general fórmulas para invertir las sumas destinadas al fondo de imprevistos.</p> <p>Servir de organismo consultivo y asesor del administrador en asuntos legales, administrativos, financieros y operativos.</p>
Observaciones	<p>Anualmente la asamblea general elegirá por votación escrita, por mayoría absoluta de sus miembros, el respectivo consejo de administración, el cual, dependiendo del número de bienes privados, estará conformado por un número impar de miembros principales y un número impar de miembros suplentes, con el fin de garantizar la toma de decisiones. Los miembros del consejo de administración deberán ser copropietarios y/o locatarios de unidades privadas en el conjunto. Si el propietario es persona jurídica será miembro del consejo de administración únicamente su representante legal. En caso de que el bien inmueble se encuentre de propiedad de una persona jurídica adquirida mediante contrato de leasign financiero a favor de un locatario podrá ser miembro del consejo de administración el locatario de dicho inmueble.</p> <p>Según el Artículo 54 de la Ley 675 de 2001: el consejo de administración tendrá un periodo de un año; no obstante su periodo anual, podrá ser removido, en forma total o parcial, en cualquier tiempo por la asamblea. Así mismo, podrá haber reelección indefinida de uno o varios de sus miembros.</p> <p>El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, con independencia de los coeficientes de copropiedad. El consejo se reunirá por lo menos una vez al mes, en forma ordinaria; y extraordinariamente, cuando sea convocada con tal carácter por el administrador, a iniciativa propia o por solicitud de cualquiera de sus miembros principales, o suplentes que estén actuando como principales.</p> <p>De todas las sesiones del consejo se levantarán actas que se extenderán, en orden cronológico, en el libro de actas del consejo de administración. En las actas se deberá dejar constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue, además de la indicación de la fecha, lugar y hora de la reunión, y la lista de asistentes. Las actas deberán ser firmadas por el presidente y el secretario. Las decisiones del consejo serán comunicadas a los copropietarios mediante colocación de copias de ellas en un lugar visible.</p>

Fuente: el autor con base en Ley 675 de 2001 (Congreso de Colombia, 2001).

#### **Cuadro 5.4 Administrador**

Ítem	Descripción
Nombre	Administrador
Definición	Es el representante legal de la copropiedad, elegido en debida forma por asamblea general de copropietarios o por el consejo de administración.
Funciones básicas. (Artículo 51 de la Ley 675 de 2001).	<p>La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:</p> <p>Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.</p> <p>Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.</p> <p>Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.</p>



Ítem	Descripción
Funciones básicas. (Artículo 51 de la Ley 675 de 2001).	Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
	Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio o conjunto.
	Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
	Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
	Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y, en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
	Eleva a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
	Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
	Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de sus obligaciones.
	Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
	Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
	Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.
	Parágrafo. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.
Observaciones. (Artículo 50 de la Ley 675 de agosto de 2001).	Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.
	Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.
	En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.
	El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial.

Ítem	Descripción
	En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.
	Fuente: el autor con base en la Ley 675 de 2001 (Congreso de Colombia, 2001).

#### **Cuadro 5.5 Revisor fiscal**

Ítem	Descripción
Nombre	Revisor fiscal
Definición	El conjunto residencial podrá contar con un revisor fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios, el cual será de libre nombramiento y remoción por la misma asamblea, para periodos de un (01) año. El revisor fiscal, según se escoja, devengara los honorarios que le fije la asamblea. No obstante su periodo anual, podrá ser removido en cualquier tiempo por la misma asamblea.
Requisitos y funciones	<p>La persona que opte por ser revisor fiscal deberá saber que debe cumplir ciertos requisitos de ley:</p> <p>Ser contador público.</p> <p>No podrán estar ligados tanto el revisor fiscal como su suplente dentro del cuarto grado civil de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil con el administrador, o ser empleado en los negocios del administrador. Pero podrá ser o no propietario o tenedor de bienes privados del conjunto.</p> <p>El revisor fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 y la Ley 1314 de 2009 (Congreso de Colombia, 1990; 2009).</p> <p>Dentro de las funciones generales del revisor fiscal están las siguientes:</p> <p>Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevar la copropiedad.</p> <p>Revisar y controlar los pagos, los ingresos y los demás operaciones que realice la administración.</p> <p>Controlar que las operaciones y actos de la administración se ajusten a las disposiciones de la ley, del reglamento y de la asamblea.</p> <p>Informar a la asamblea sobre el examen de las cuentas de la administración y de las irregularidades que advierte en el administrador.</p> <p>Efectuar con regularidad el arqueo de los fondos comunes.</p> <p>Velar por que los libros y cuentas del conjunto se mantengan al día.</p> <p>Cumplir las demás funciones que le asigne la asamblea, o de las disposiciones que la modifiquen, adiciones o complementen.</p>
	Fuente: el autor a partir de la Ley 675 de 2001 (Congreso de Colombia, 2001).

#### **Cuadro 5.6 Comité de convivencia**

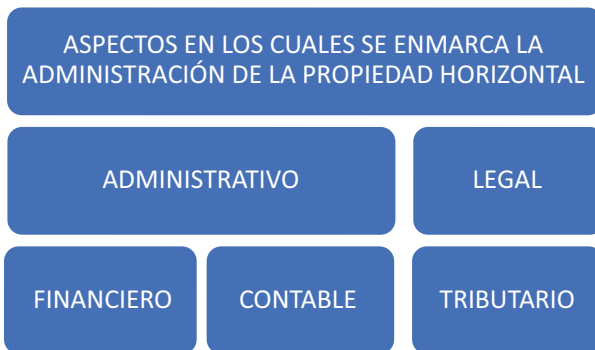
Ítem	Descripción
Nombre	Comité de convivencia
Definición	<p>Es un órgano creado para ayudar a dirimir los conflictos que se presenten entre el administrador y el consejo de administración, entre los copropietarios o de ellos con el administrador o el consejo de administración u otro órgano de dirección o control de la persona jurídica.</p> <p>Según el Artículo 58 de la Ley 675 de 2001: "Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la Ley 675 de agosto de 2001, el cual intentara presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en el será ad honorem".</p>

Ítem	Descripción
Funciones básicas	<p>Presentar fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias que puedan surgir con ocasión de la vida en comunidad.</p> <p>Fortalecer las relaciones de vecindad.</p> <p>Adelantar campañas tendientes al logro de una convivencia pacífica, a la solidaridad social y al respeto a la dignidad humana.</p> <p>Las consideraciones de este comité se consignarán en actas suscritas por las partes en controversia y por los miembros del mismo comité y la participación en el será ad honorem.</p>
Observaciones	<p>El comité de convivencia estará conformado por un número impar de personas que podrán ser propietarios o arrendatarios de los bienes inmuebles. El comité de convivencia será elegido por la asamblea general de copropietarios, para periodos de un (1) año, pudiendo ser removidos o reelegidos total o parcialmente por este mismo órgano. La asamblea general podrá delegar en el consejo de administración el nombramiento del comité de convivencia.</p> <p>Se debe tener en cuenta que el comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones.</p> <p>En el evento en que no se logre un arreglo con la sola intervención del comité de convivencia, las partes podrán entonces acudir a los mecanismos alternos de solución de conflictos de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan esta materia. Si se opta por el trámite arbitral se llevará a cabo en un centro de arbitraje y conciliación mercantil.</p>

Fuente: el autor a partir de la Ley 675 de 2001 (Congreso de Colombia, 2001).

### Aspectos en los cuales se enmarca la administración de propiedad horizontal

A continuación, se muestra los aspectos en los que se enmarca la administración de la propiedad horizontal en Colombia.



**Figura 5.5** Aspectos en los cuales se enmarca la administración de la propiedad horizontal

#### Aspectos administrativos

Tendrá como función principal alcanzar las metas establecidas con base en los objetivos planteados por la copropiedad. Los aspectos administrativos estarán enmarcados en:

- Análisis de las necesidades del edificio o conjunto
- Elaboración de presupuesto maestro
- Establecer procesos administrativos
- Libro de actas

#### Aspectos legales

Corresponde a todos los aspectos que debe observar el administrador con base en lo prescrito por la ley y conforme a ella. La gerencia o administración del edificio o conjunto deberá observar la normatividad vigente en materia legal, teniendo en cuenta que el edificio o conjunto posea lo siguiente:

- Escritura de constitución de la copropiedad
- Reglamento de propiedad horizontal
- Reformas al reglamento
- Planos del edificio o conjunto
- Personería jurídica
- RUT (registro único tributario)
- Acta de nombramiento del administrador
- Actas de asamblea ordinarias o extraordinarias.

### Aspectos financieros

Corresponden a todos los aspectos en materia de manejo de los recursos que se debe tener en cuenta en la propiedad horizontal.

- Apertura de cuenta de ahorros o corriente para el manejo de los recursos ordinarios.
- Apertura de cuenta corriente o fiducia para el manejo del fondo de imprevistos.
- Facturación de cuotas de administración con base en los coeficientes de propiedad horizontal.
- Entrega de facturas o cuentas de cobro.
- Análisis de la situación financiera de la copropiedad a través de indicadores financieros.
- Realización de ejecución presupuestal para comparar lo real vs. lo presupuestado.
- Obtención de estados de cartera.
- Recuperación de cartera.
- Obtención de descuentos por pronto pago.
- Negociaciones con proveedores.
- Realización de acuerdos de pago.
- Cobro de intereses con base en lo establecido en la ley.

### Aspectos contables

Son las diferentes actividades que se tendrán en cuenta en materia contable para rendir los diferentes informes que son propios de la administración de la propiedad horizontal.

- Contratación de contador(a) para el manejo de la información contable.
- Obtención de los estados financieros con base en la normatividad contable vigente: balance general, estado de resultado integral, estado de flujo de efectivo, estado de cambio en el patrimonio, notas a los estados financieros.
- Ejecución presupuestal.
- Orientaciones profesionales del Consejo Técnico de la Contaduría Pública.
- Impresión de libros auxiliares.
- Impresión de libro mayor y balance.
- Impresión de libro de inventario.

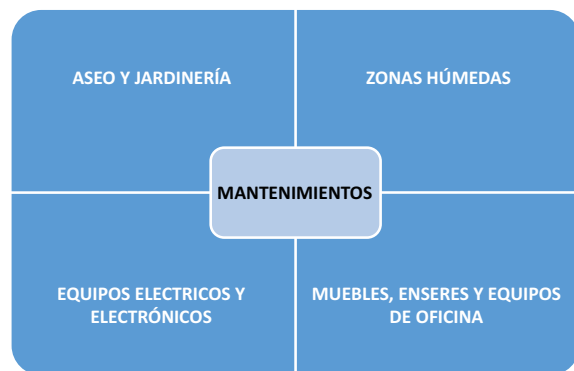
### Aspectos tributarios

Corresponde a las diferentes obligaciones que debe cumplir la propiedad horizontal en materia de tributos, los cuales son administrados por la DIAN y por el municipio de Santiago de Cali.

- Presentación de retención en la fuente
- Presentación de retención del Ica
- Presentación de medios magnéticos

### Mantenimiento y sostenimiento de edificios o conjuntos sometidos a propiedad horizontal

Las categorías de los mantenimientos en la propiedad horizontal son:



**Figura 5.6** Categoría de los mantenimientos

#### Aseo y jardinería

Consiste en desarrollar un servicio de mantenimiento diario en las instalaciones del edificio o conjunto, servicio prestado con un plan de trabajo diario, semanal y mensual, con personal calificado, productos, maquinaria, implementos e insumos adecuados para cada ocasión y superficie. Por lo general, las empresas contratadas para tal fin suministran el servicio de jardinería, que se encarga del mantenimiento y conservación de plantas, jardines, césped, etc.

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

#### **Mantenimiento de zonas húmedas**

Corresponde al aseo o mantenimiento de las piscinas y estructuras similares. Según el Decreto 2171 del 10 de julio de 2009, las estructuras similares son obras de ingeniería o arquitectura análogas a las piscinas cuyo objeto es el uso recreativo. Abarcan una serie de instalaciones cuyas referencias son *jacuzzi*, bañera, tina de hidromasaje o *spa*, entre otros.

#### **Mantenimiento de equipos eléctricos y electrónicos**

Se debe hacer mantenimiento en los siguientes equipos:

- Mantenimiento de planta eléctrica
- Mantenimiento del sistema de citofonía
- Mantenimiento de equipos de presión
- Mantenimiento de sistema de red contraincendios
- Mantenimiento de ascensores
- Mantenimiento de puertas eléctricas, vehiculares y peatonales
- Mantenimiento de baño turco
- Mantenimiento de redes eléctricas
- Mantenimiento de redes sanitarias
- Mantenimiento de fachadas.

Cada uno de estos mantenimientos dependerá de la forma como se encuentre construido el edificio o conjunto.

#### **Mantenimiento de muebles y enseres y equipos de oficina**

Corresponderá a:

- Mantenimiento de equipos de cómputo
- Mantenimiento de impresoras
- Mantenimiento de muebles y enseres
- Mantenimiento de mobiliario

Para todos y cada uno de los mantenimientos se debe abrir una bitácora en forma individual que dé cuenta de los mantenimientos realizados a cada uno de los equipos, la fecha en que se realizaron y las observaciones que se hicieron. Cada uno de los mantenimientos descritos se debe soportar con la firma de un contrato entre el edificio o conjunto y los diferentes proveedores de los servicios correspondientes.



# Capítulo 6

## Los seguros en la propiedad horizontal

De acuerdo con la Ley 675 de 2001, es obligatorio que una propiedad horizontal cuente con un seguro, por lo menos de incendio y terremoto, para proteger las áreas comunes esenciales.

En los edificios y conjuntos residenciales existen zonas comunes para el uso y disfrute de todos los copropietarios en el régimen de propiedad horizontal, y así como los equipos eléctricos y electrónicos, deben ser aseguradas con el fin de preservarlas y conservarlas.

Al respecto, el numeral 7 del Artículo 51 de la Ley 675 de 2001 establece como una función del administrador: "Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de estos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal".

Y la misma ley, en su Artículo 15. Seguros, especifica que:

Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

Parágrafo 1.º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguro que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.

Parágrafo 2.º. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que esta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables (Congreso de Colombia, 2001).

En la actualidad, incluso se contratan seguros de responsabilidad para los administradores, es decir, para el administrador y el consejo de administración. Al respecto, Mejía Delgado (2011), en su libro *Seguros en la propiedad horizontal*, sostiene que son claras las Leyes 675 de 2001 y 222 de 1995, además de lo establecido en el Libro IV, Título XXVIII del Código Civil, en cuanto a que el mandatario responde hasta por la culpa leve en el cumplimiento de su encargo y más cuando es remunerado, como es el caso de los administradores de propiedad horizontal.



## Capítulo 7

# Plan de cualificación como una estrategia necesaria para los administradores de propiedad horizontal

El plan de capacitación es un método necesario para poseer los conocimientos suficientes en las diferentes áreas de la administración, las leyes, los decretos y los códigos que tienen que ver con la administración de la propiedad horizontal, que les permiten realizar su trabajo en forma eficiente.

Este plan de capacitación se concibe como tareas que contribuyen a las competencias o capacidades que necesita el administrador de propiedad horizontal para cumplir con los objetivos propuestos de la administración de bienes sometidos a la propiedad horizontal.

Con base en los resultados de las debilidades reveladas por la encuesta, se propone el plan de capacitación que se describe al finalizar el documento, y que incluye los nombres de los cursos que contendrán las capacitaciones, con sus respectivos objetivos y los contenidos de cada sesión.



# Capítulo 8

## El plan de acción como prioridad en la administración de la propiedad horizontal

Con base en lo planteado hasta aquí, se proponen en forma prioritaria dos grandes aspectos:

- Capacitación en el proceso administrativo.
- Capacitación sobre otras leyes y normas relativas a la propiedad horizontal.

### Capacitación en el proceso administrativo

- Se dará a conocer los elementos del proceso administrativo uno a uno. Procesos de planeación, organización, dirección, control y evaluación.
- Este curso de capacitación podrá ser dictado por universidades e institutos legalmente reconocidos.
- Se realizarán dinámicas de aprendizaje sobre los procesos teniendo en cuenta deben aplicarse en el conjunto o edificio que cada estudiante o participante administra.
- Se evaluará el proceso de aprendizaje por medio de exposiciones y talleres.
- Se certificará al estudiante.

### Capacitación sobre otras leyes, normas y decretos relativos a la administración de propiedad horizontal

- Se dará a conocer las demás leyes existentes que tienen que ver con la administración de la propiedad horizontal.
- Se propone que se presenten casos reales, y que sean analizados por cada uno de los participantes en la capacitación.
- Se evaluará el proceso de aprendizaje a través de exposiciones y talleres.
- Se certificará al estudiante.



# Capítulo 9

## Anexos

### **Encuesta realizada en el mes de julio del año 2015**

La encuesta se desarrolla dentro de un recorrido de experiencia de quince años, en el cual se ha hecho uso de la observación participante, que es una técnica utilizada en las ciencias sociales, en la que la persona que realiza la investigación comparte con los investigados su contexto, su experiencia y su vida cotidiana para conocer directamente toda la información que los investigados poseen. Se desarrolla la encuesta con una muestra de administradores y en la cual se observan los siguientes procesos: desarrollo de la administración de los edificios o conjuntos, conocimiento que poseen los administradores de propiedad horizontal y la gerencia de propiedad horizontal.

En este sentido, es pertinente presentar los resultados de la encuesta realizada a una muestra representativa de administradores de propiedad horizontal en el marco de la investigación que sustenta el presente libro. Encuesta que tuvo en cuenta la naturaleza, el perfil y las funciones establecidas para los administradores en los artículos 50 y 51 de la Ley 675 de 2001.

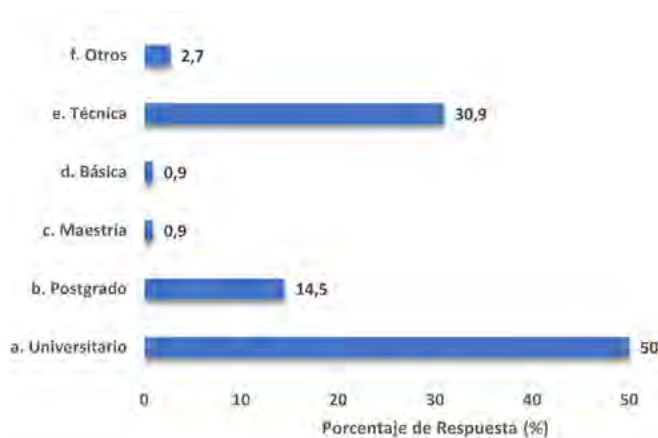
Para hacer un diagnóstico de la situación actual del administrador de propiedad horizontal se va a describir los resultados obtenidos en la encuesta en los siguientes aspectos: perfil profesional, gerencia de propiedad horizontal, administración de la propiedad horizontal.

La investigación se realizó sobre la base de un método descriptivo e identificó comportamientos relacionados con las actividades de gestión de la propiedad horizontal. Los tipos de investigación fueron tanto deductivos como inductivos, porque se utilizaron las teorías generales de carácter sistemático e inductivo y porque se propuso el sistema de gestión de la propiedad horizontal, y se analiza la información primaria y secundaria.

## Formación profesional

**Cuadro 3.1 Formación profesional**

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



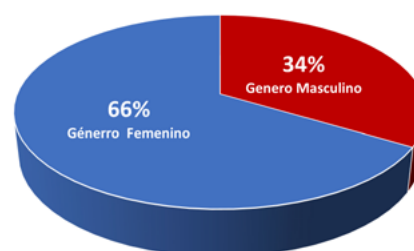
**Figura 3.1 Formación profesional**

De acuerdo con los resultados, la mayoría de la población tiene un nivel alto de formación académica, el 50% de los administradores de propiedad horizontal tienen un nivel profesional de formación, el 30,9% un nivel de formación técnica y el 14,5% tiene estudios de postgrado, como se puede observar en la Figura 3.1.

## Género

**Cuadro 3.2 Género de los administradores de propiedad horizontal**

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



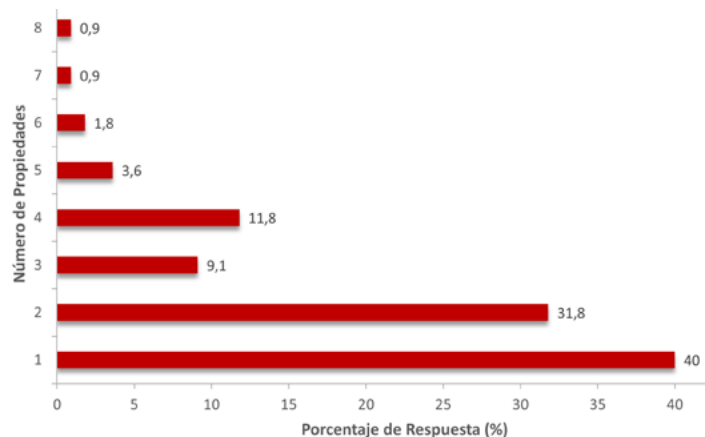
**Figura 3.2 Género de los administradores de propiedad horizontal**

Los resultados obtenidos reportan que el 66% de los encuestados son de género femenino y los restantes, 34%, son de género masculino; lo que indica que en la administración de propiedad horizontal las mujeres son quienes principalmente participan, como se observa en la .

## Número de conjuntos que administra

**Cuadro 3.3 Número de conjuntos que administra**

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



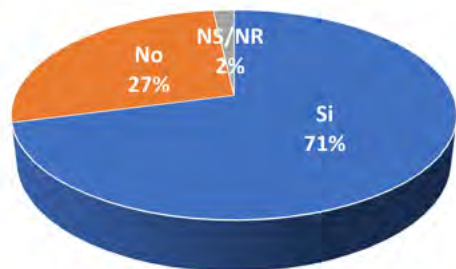
**Figura 3.3** Número de conjuntos que administra

De acuerdo con los resultados obtenidos, el 40% de los administradores tiene bajo su responsabilidad un conjunto residencial; el 32%, dos conjuntos; existe un 12% que administra hasta cuatro conjuntos. Estos resultados se observan en la Figura 3.3.

### Conocimiento del tema

**Cuadro 3.4** Conocimiento acerca del sistema de gestión de propiedad horizontal

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



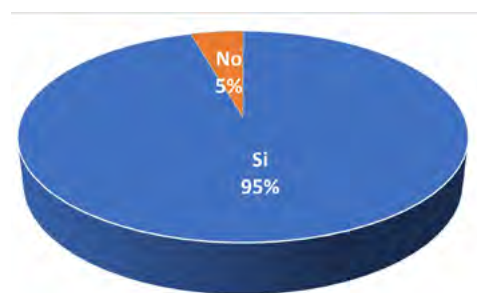
**Figura 3.4** Conocimiento acerca del sistema de gestión de propiedad horizontal

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

### Conocimiento del proceso administrativo

**Cuadro 3.5** Conocimiento sobre el proceso administrativo a seguir por parte de un administrador

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



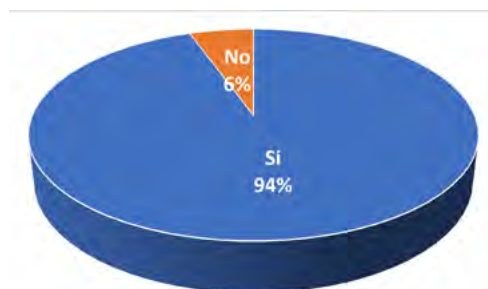
**Figura 3.5** Conocimiento sobre el proceso administrativo a seguir por parte de un administrador

Como se muestra en la Figura 3.5, el 95% de los responsables de la administración horizontal conocen el proceso que se debe seguir al momento de cumplir con esta labor, un 5% lo desconoce.

### Elementos de la administración

**Cuadro 3.6** Conocimiento de los elementos de la administración

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



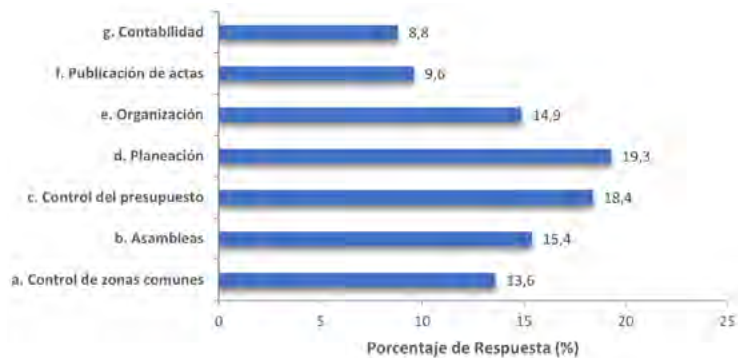
**Figura 3.6** Conocimiento de los elementos de la administración

De acuerdo con los resultados, la Figura 3.6 muestra que el 95% de los responsables de la administración horizontal conoce los elementos de la administración, un 5% los desconoce.

### Procesos que más se desarrollan en la propiedad horizontal

**Cuadro 3.7** Procesos que más se desarrollan en la propiedad horizontal

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



**Figura 3.7** Procesos que más se desarrollan en la propiedad horizontal

Los resultados obtenidos indican que los procesos que más se conocen y, por lo tanto, que llegan a desarrollarse en las propiedades horizontales en su orden son: planeación, 19%; control de presupuesto, 18%; organización y asambleas, 15%; esto se muestra en la Figura 3.7.

### Procesos que diariamente realizan los administradores

**Cuadro 3.8** Procesos que diariamente realizan los administradores

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





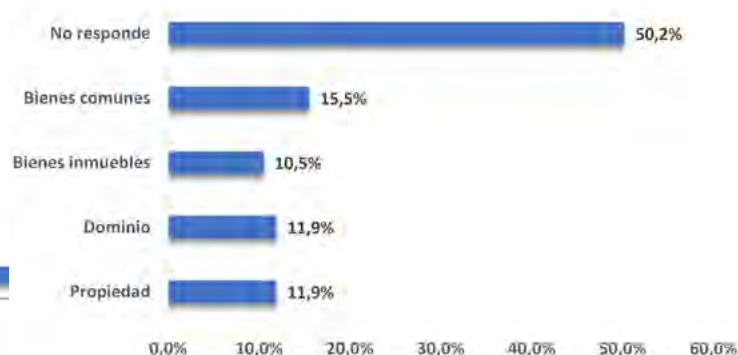
**Figura 3.8** *Procesos que diariamente realizan los administradores*

En la Figura 3.8 se reportan los resultados obtenidos de los procesos que los administradores de propiedad horizontal realizan diariamente; el 45% de los encuestados afirmó que todos los procesos, el 24% no respondió y el 12% desarrolla actividades de publicación.

### Principios aplicados en la propiedad horizontal

**Cuadro 3.9** *Principios aplicados en la propiedad horizontal*

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



**Figura 3.9** *Principios aplicados en la propiedad horizontal*

Los encuestados respondieron que entre los principios más aplicados se encuentra el manejo de los bienes comunes con el 15%; propiedad y dominio con el 12% y 10% de bienes inmuebles, como se observa en la Figura 3.9.

### Conocimientos básicos

**Cuadro 3.10** *Conocimientos que debe tener un administrador*

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



**Figura 3.10** *Conocimientos que debe tener un administrador*

En la Figura 3.10 se presentan los conocimientos que debe tener un administrador de propiedad horizontal, y de acuerdo con los encuestados son referentes: convivencia con el 18%; contabilidad con el 16% y con el 14%, manejo de seguros de zonas comunes.

## Gerencia de la propiedad horizontal

En esta sección se evalúan aspectos de la gerencia de propiedad horizontal.

### Profesión más adecuada para administrar

**Cuadro 3.11** *Profesión que debería tener un administrador de propiedad horizontal*

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



**Figura 3.11** *Profesión que debería tener un administrador de propiedad horizontal*

El 53% cree que la profesión más adecuada para administrar una propiedad horizontal es la Administración de Empresas, luego Contaduría Pública con el 35% y Psicología con el 6%; como se presenta en la Figura 3.11.

## Características del administrador de propiedad horizontal

**Cuadro 3.12** *Características de un administrador de propiedad horizontal*

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



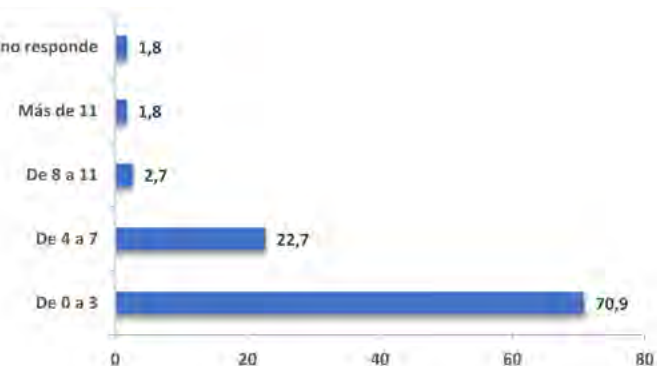
**Figura 3.12** Características de un administrador de propiedad horizontal

De acuerdo con la Figura 3.12, la característica que debe tener un administrador de propiedad horizontal es, para el 26%, tener un alto conocimiento acerca del tema, e idoneidad, para el 26%; el 19% considera que las competencias para el trabajo y un alto porcentaje (28%) no sabe, no responde.

### Años de experiencia que debe tener un administrador de propiedad horizontal

**Cuadro 3.13** Años de experiencia de los administradores de propiedad horizontal

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



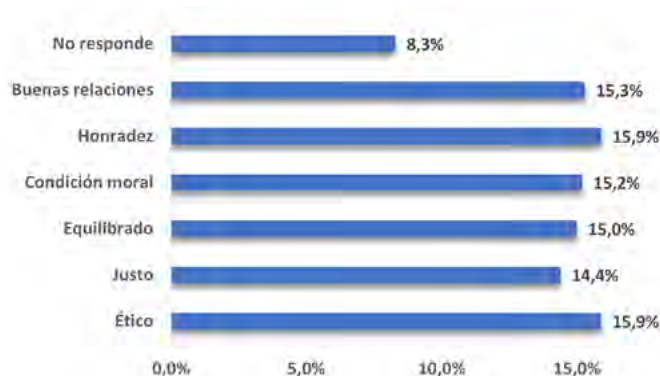
**Figura 3.13** Años de experiencia de los administradores de propiedad horizontal

En cuanto a la relevancia de la experiencia en los temas de propiedad horizontal, se observa en la Figura 3.13 que el 71% considera que los años de experiencia deben ser 3 años, y el 23% considera que deben ser entre 4 y 7 años.

### Comportamiento que debe tener un administrador de propiedad horizontal

**Cuadro 3.14** Comportamiento que debe presentar un administrador de propiedad horizontal

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



**Figura 3.14** Comportamiento que debe presentar un administrador de propiedad horizontal

Los encuestados consideran que los administradores deben tener todos los comportamientos que las respuestas para cada uno son homogéneas en el grado de participación; en sético 16%, honradez 16%, buenas relaciones condición moral 15%, justo 14%, como se observa en la Figura 3.14.

### Elementos utilizados en el proceso administrativo

**Cuadro 3.15** Elementos que se utilizan en la propiedad horizontal

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

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
j. póliza de seguro de zonas privadas	88	6,2
k. Asesoría jurídica	93	6,5
l. Control de mascotas	88	6,2
m. Control de residuos	88	6,2
n. No responde	201	14,1
Total	1430	100



**Figura 3.15** Elementos que se utilizan en la propiedad horizontal

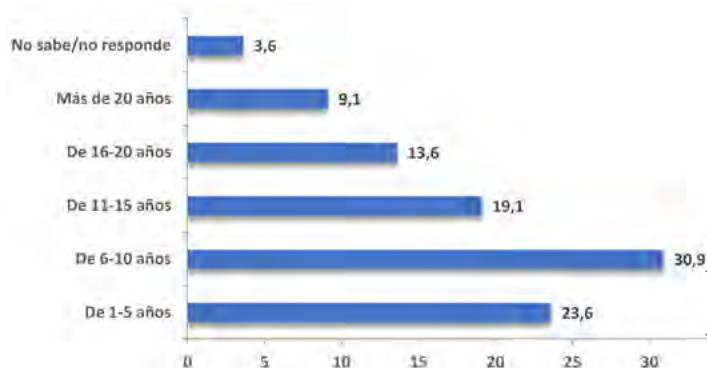
Los administradores usan con mayor frecuencia los elementos: libros copropietarios 7%, reglamento de piscina 7%, póliza de seguro de zonas comunes 7%, seguridad 7%; esto se muestra en la Figura 3.15.

### Años de experiencia de los administradores de propiedad horizontal en la propiedad horizontal

**Cuadro 3.16** Años de experiencia en la propiedad horizontal

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
a. De 1-5 años	26,0	23,6	23,6

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
b. De 6-10 años	34,0	30,9	54,5
c. De 11-15 años	21,0	19,1	73,6
d. De 16-20 años	15,0	13,6	87,3
e. Más de 20 años	10,0	9,1	96,4
f. No sabe/no responde	4,0	3,6	100,0
Total	110	100	



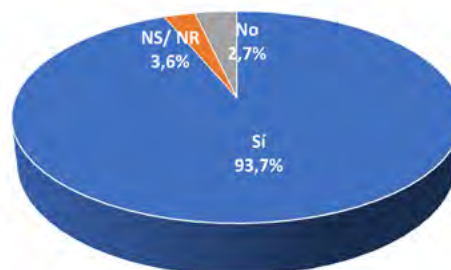
**Figura 3.16 Años de experiencia en la propiedad horizontal**

El 31% de los administradores tiene una experiencia de 6 a 10 años; el 24%, entre 1 y 5 años; lo que indica que los administradores han tenido un tiempo considerable en los procesos de propiedad horizontal como se muestra en la Figura 3.16.

### Conocimiento de la Ley 675 de 2001

**Cuadro 3.17 Conocimiento de la Ley 675 de 2001**

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



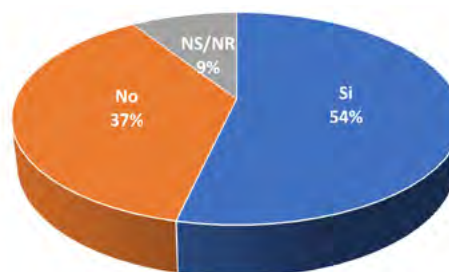
**Figura 3.17 Conocimiento de la Ley 675 de 2001**

En cuanto al conocimiento legal del proceso administrativo, se observa en la Figura 3.17 que el 94% de los administradores conoce la Ley 675 de 2001, el 3% no la conoce, y el 3% no sabe/ no responde. Lo anterior quiere decir que un 6% de los administradores no conoce la norma.

### Conocimiento de leyes anteriores a la Ley 675 de 2001

**Cuadro 3.18 Conocimiento de leyes anteriores a la Ley 675 de 2001**

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



**Figura 3.18 Conocimiento de leyes anteriores a la Ley 675 de 2001**

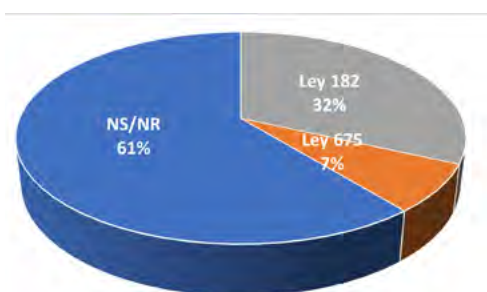
De acuerdo con los resultados, se encontró que el 54% conoce que existen leyes anteriores a la Ley 675 de 2001 respecto de la regulación de la propiedad

horizontal, el 37% no sabe de la existencia de estas leyes; esto se representa en la Figura 3.18.

### Conocimiento de leyes sobre propiedad horizontal por parte de los administradores de propiedad horizontal

**Cuadro 3.19** Conocimiento de leyes sobre propiedad horizontal por parte de los administradores

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



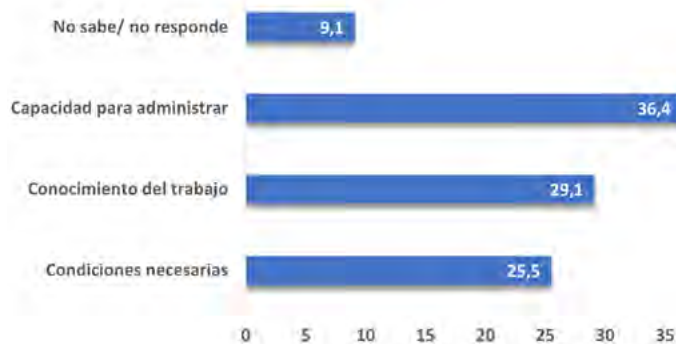
**Figura 3.19** Conocimiento de leyes sobre propiedad horizontal por parte de los administradores

El conocimiento acerca de leyes sobre propiedad horizontal representa un pequeño porcentaje ya que el 32% conoce la Ley 182 de 1948, el 7% expresa conocer solo la Ley 675 de 2001 y el restante 61% no sabe/ no responde; esto se observa en la Figura 3.19.

### Concepto de idoneidad para los administradores de propiedad horizontal

**Cuadro 3.20** Interpretación del término idoneidad

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



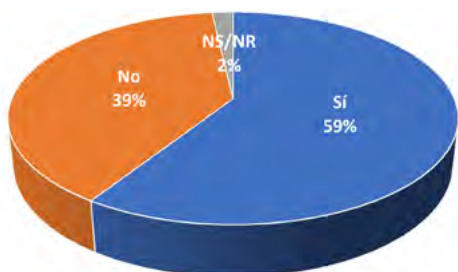
**Figura 3.20** Interpretación del término idoneidad

Principalmente los encuestados relacionan la idoneidad con capacidad para administrar, el 36%; conocimiento del trabajo, el 29% y condiciones necesarias, el 26%, y el 9% no sabe/ no responde; los resultados se presentan en la Figura 3.20.

### Conocimientos de los administradores en relación con el Código de Comercio

**Cuadro 3.21** Conocimiento sobre la relación entre el Código de Comercio y la propiedad horizontal

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



**Figura 3.21** Conocimiento sobre la relación entre el Código de Comercio y la propiedad horizontal

En la Figura 3.21 se muestra el conocimiento sobre el Código de Comercio y su relación con la propiedad horizontal, en la que más de la mitad de la población encuestada tiene conocimiento sobre esto, el 59%; sin embargo, un porcentaje considerable (39%) no conoce sobre él.

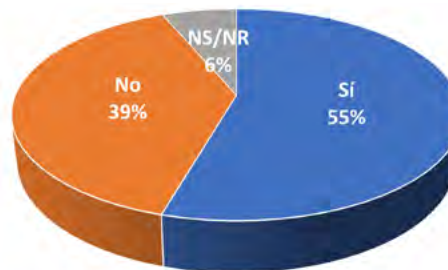
### Administración de la propiedad horizontal

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

### Conocimientos de los administradores en relación con leyes ambientales

**Cuadro 3.22** Conocimiento sobre leyes ambientales

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



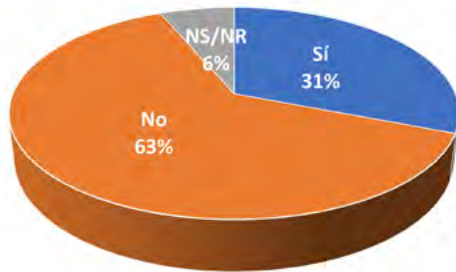
**Figura 3.22** Conocimiento sobre leyes ambientales

El 55% de los administradores conoce sobre leyes ambientales, lo que es un aspecto importante por las nuevas tendencias, el 39% expresa no conocerla y un 6% no sabe/ no responde, como se puede observar en la Figura 3.22.

### Conocimientos de los administradores en relación con la Ley 743 de 2002 o de acción comunal (Congreso de Colombia, 2002c)

**Cuadro 3.23** Conocimiento sobre la Ley 743 de 2002

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



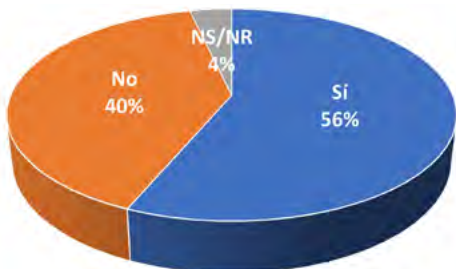
**Figura 3.23** Conocimiento sobre la Ley 743 de 2002 o de acción comunal (Congreso de Colombia, 2002c)

De acuerdo con la Figura 3.23, se observa que una importante parte de la población no conoce acerca de la Ley 743 de 2002 o de acción comunal, (63%); solo el 31% conoce y aplica esta ley y un 6% no sabe/ no responde.

### Conocimientos de los administradores en relación con el Código Nacional de Policía

**Cuadro 3.24** Conocimiento sobre el Código Nacional de Policía

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



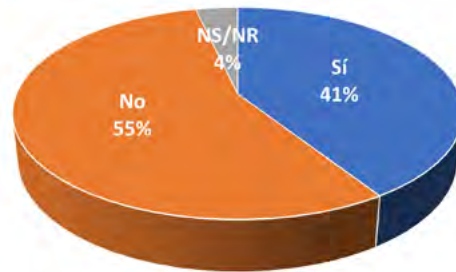
**Figura 3.24** Conocimiento sobre el Código Nacional de Policía

El 56% tiene conocimiento acerca del Código Nacional de Policía, 40% no lo conoce y el restante 4% no sabe/ no responde; los resultados se presentan en la Figura 3.24.

### Conocimientos de los administradores en relación con el Código de Tránsito

**Cuadro 3.25** Conocimiento sobre el Código de Tránsito

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



**Figura 3.25** Conocimiento sobre el Código de Tránsito

De los encuestados, el 55,5% no conoce el Código de Tránsito, aunque el 41% sí conoce acerca del tema; se muestran los resultados en la Figura 3.25.

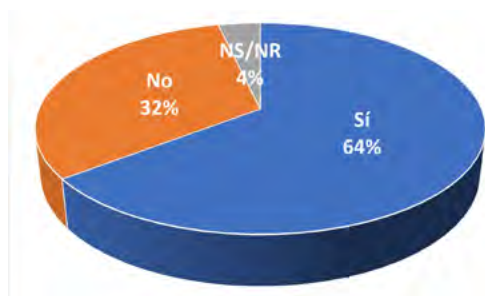
### Conocimientos de los administradores en relación con las leyes sobre mascotas

**Cuadro 3.26** Conocimiento sobre las leyes sobre mascotas: Ley 84 de 1989 y Ley 746 de 2002

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



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



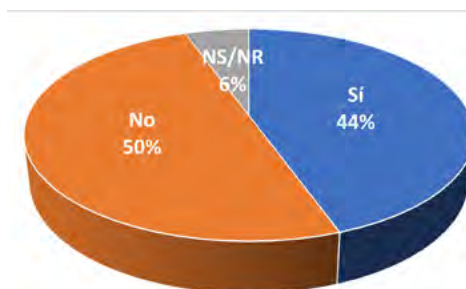
**Figura 3.26** *Conocimiento sobre las leyes sobre mascotas: Ley 84 de 1989 y Ley 746 de 2002*

En la Figura 3.26 se pueden observar los resultados sobre el conocimiento de las leyes sobre mascotas: Ley 84 de 1989 y Ley 746 de 2002, en la que el 64% conoce sobre las leyes sobre mascotas y el 32% no las conoce.

#### Conocimientos de los administradores en relación con la Ley de arrendamientos.

**Cuadro 3.27** *Conocimiento sobre la Ley 820 de 2003 sobre arrendamientos*

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



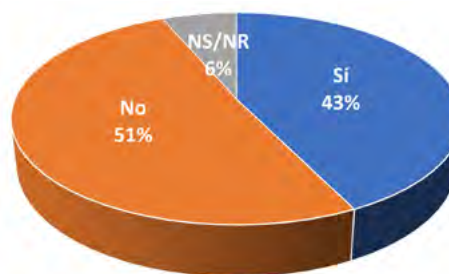
**Figura 3.27** *Conocimiento sobre la Ley 820 de 2003 sobre arrendamientos*

El 50% de los encuestados no tiene conocimiento sobre la ley de arrendamientos y el 44,5% sí la conoce; los resultados se presentan en la Figura 3.27.

#### Conocimientos de los administradores en relación con los métodos de solución de conflictos

**Cuadro 3.28** *Conocimiento de la Ley 640 de 2001 sobre métodos de solución de conflictos*

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



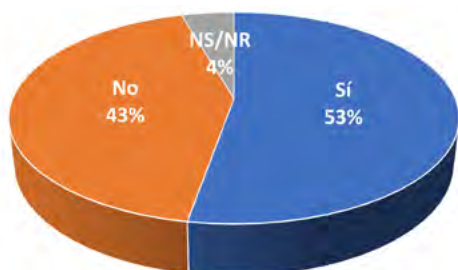
**Figura 3.28** *Conocimiento de la Ley 640 de 2001 sobre métodos de solución de conflictos*

Como se observa en la Figura 3.28, el 51% no conoce sobre métodos alternos de solución de conflictos, lo cual es un aspecto importante dado que en la labor de administrador se está en contacto permanente con seres humanos.

### Conocimientos de los administradores en relación con la Ley 142 de 1994 de servicios públicos

**Cuadro 3.29** Conocimiento de la Ley 142 de 1994 sobre servicios públicos

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



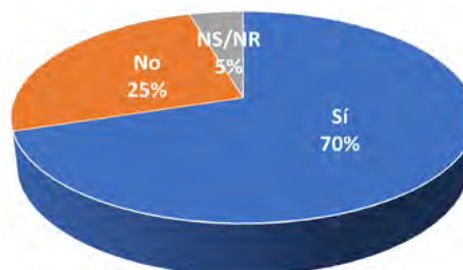
**Figura 3.29** Conocimiento de la Ley 142 de 1994 sobre servicios públicos

De acuerdo con los resultados, de todos los encuestados, el 53% conoce la Ley 142 de 1994 o Ley de servicios públicos; el 43% no la conoce; se muestran los resultados en la Figura 3.29.

### Conocimientos de los administradores en relación con la Constitución Política de Colombia

**Cuadro 3.30** Conocimiento sobre la Constitución Política de Colombia

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



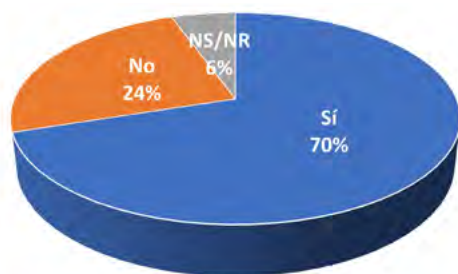
**Figura 3.30** Conocimiento sobre la Constitución Política de Colombia

En la Figura 3.30 se observa que la Constitución Política la conoce el 70% de la población encuestada, un 25% expresa no conocerla y un 4.5% no sabe/ no responde.

### Conocimientos de los administradores en relación con normas y decretos de vigilancia privada

**Cuadro 3.31** Conocimiento de normas y decretos sobre vigilancia privada

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



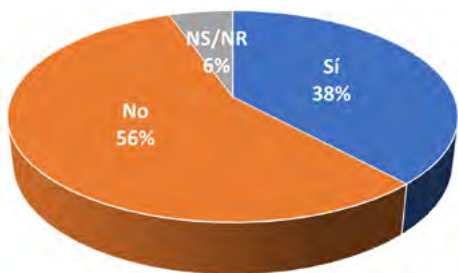
**Figura 3.31** Conocimiento de normas y decretos sobre vigilancia privada

Sobre la vigilancia privada existe un significativo nivel de conocimiento: el 70% sí conoce acerca de estos temas; un 24% no tiene idea; esto se evidencia en los resultados que se presentan en la Figura 3.31.

#### Conocimientos de los administradores en relación con Ley de Ordenamiento Territorial

**Cuadro 3.32** Conocimiento de la Ley 388 de 1997 sobre ordenamiento territorial en propiedad horizontal

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



**Figura 3.32** Conocimiento de la Ley 388 de 1997 sobre ordenamiento territorial en propiedad horizontal

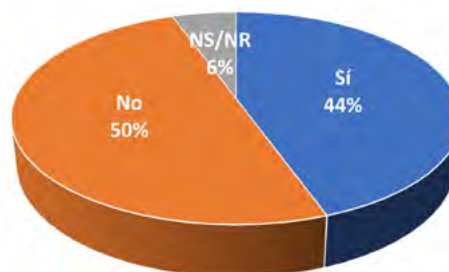
De acuerdo con los resultados obtenidos, no existe significativo acercamiento o conocimiento de la Ley de Ordenamiento Territorial en propiedad horizontal:

el 56% no conoce esta ley, y solo el 38% expresa conocerla. Esto se observa en la Figura 3.32.

#### Conocimientos de los administradores en relación con decretos relacionados con espacios públicos

**Cuadro 3.33** Conocimiento del Decreto 1504 de 1998 sobre espacio público

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



**Figura 3.33** Conocimiento del Decreto 1504 de 1998 sobre espacio público

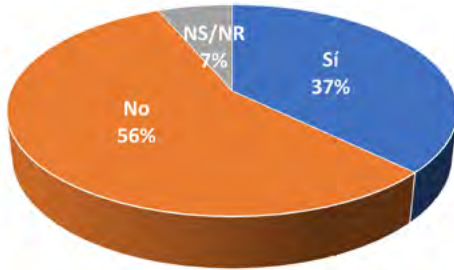
La mitad de la población encuestada (50%) no conoce acerca del decreto relacionado con el espacio público y el 44% tiene conocimiento sobre el mismo; se muestran los resultados en la Figura 3.33.

#### Conocimientos de los administradores en relación con leyes de establecimientos de comercio

**Cuadro 3.34** Conocimiento de la Ley 232 de 1995 sobre establecimientos de comercio

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

Opciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje acumulado
Total	110	100	



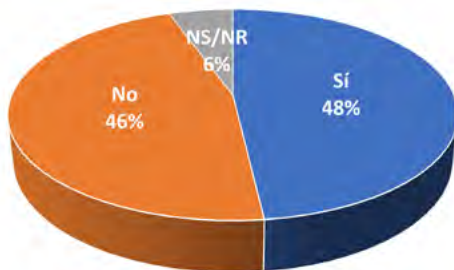
**Figura 3.34** Conocimiento de la Ley 232 de 1995 sobre establecimientos de comercio

La mayor parte de la población encuestada no tiene conocimiento acerca de las leyes de establecimientos de comercio (56%), mientras que un porcentaje menor (37%) conoce sobre este tema; los resultados se observan en la Figura 3.34.

#### Conocimientos de los administradores en relación con la norma sobre discapacidad

**Cuadro 3.35** Conocimiento del Decreto 1660 de 2003 sobre discapacidad

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



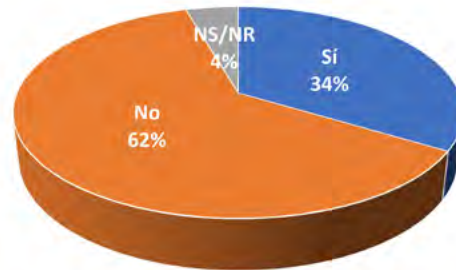
**Figura 3.35** Conocimiento del Decreto 1660 de 2003 sobre discapacidad

Acerca de la ley de discapacidad, el 48% de la población encuestada conoce sobre el tema; quienes la desconocen representan el 46%; los resultados se observan en la Figura 3.35.

#### Pertenencia de los administradores a asociaciones o grupos colegiados de propiedad horizontal

**Cuadro 3.36** Pertenencia a asociación, junta o grupo colegiado

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



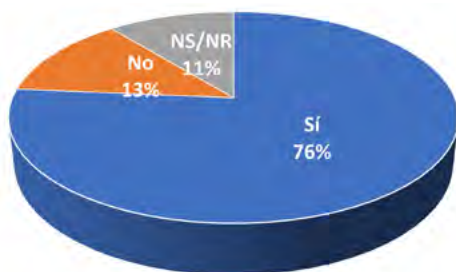
**Figura 3.36** Pertenencia a asociación, junta o grupo colegiado

De la población encuestada, el 62% no pertenece a ninguna asociación o grupo colegiado, un 34% expresa que sí pertenece y un 4.5% no sabe/ no responde. Estos resultados se observan en la Figura 3.36.

### Actualizaciones que realizan los administradores de propiedad horizontal

**Cuadro 3.37** Capacitación de los administradores de propiedad horizontal

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



**Figura 3.37** Capacitación de los administradores de propiedad horizontal

De acuerdo con los resultados de la encuesta, existe una actualización permanente de los administradores, de tal forma que el 76,4% recibe capacitaciones en temas relacionados con su actividad laboral, realizada generalmente cada año; los resultados se presentan en las Figuras 3.37 y 3.38.

**Cuadro 3.38** Periodo de actualización de las capacitaciones de los administradores de propiedad horizontal

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

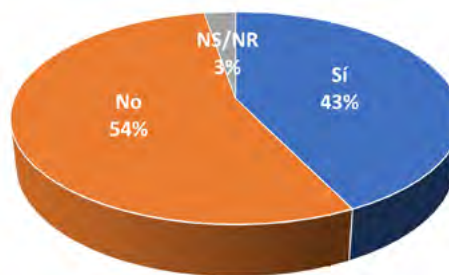


**Figura 3.38** Periodo de actualización de las capacitaciones de los administradores de propiedad horizontal

### Administradores que han realizado un diplomado en Propiedad Horizontal

**Cuadro 3.39** Realización de un diplomado en Propiedad Horizontal

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



**Figura 3.39** Realización de un diplomado en Propiedad Horizontal

De la población encuestada, el 43% afirma que ha realizado algún diplomado sobre el tema de propiedad horizontal, esto puede observarse en la Figura 3.39.

### Síntesis - Resultados de la encuesta

De acuerdo con los datos de la encuesta realizada, se encuentra que según la Figura 3.11, con base en los administradores encuestados, el 52.6% expresa que para administrar la propiedad horizontal se debe de tener la profesión de administrador, seguido del 34.7% que prefiere la profesión de Contador.

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

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

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

Según la encuesta realizada y a partir de la Tabla 3.5 y de la Figura 3.5, el 95.5% de los administradores posee un conocimiento del proceso administrativo; lo cual da parte de tranquilidad, pero también preocupa que el 4.5% de los encuestados no lo conozcan, dado que se considera que, si se elige la actividad de administrar, se debe tener conocimiento del proceso administrativo.

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

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

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

Consideran los administradores que para hacer una excelente labor en la administración de la propiedad horizontal se debe tener experiencia; con base en la Figura 3.13 y la Tabla 3.13, se encuentra que el 70.9% de los encuestados expresa que se debe tener experiencia entre 0 y 3 años, un 22.7% expresa que la experiencia debe ser de entre 4 y 7 años.

La labor de un administrador está dada en controlar, analizar, manejar, ejecutar, comunicar, planificar, liderar, motivar y tomar decisiones. La labor de administrar está estrechamente relacionada con el comportamiento que deben de poseer los administradores; estos deben ser: éticos, justos, equilibrados, observar una conducta o condición moral, honrados y de buenas relaciones. Por tanto, el administrador de la propiedad horizontal debe tener un comportamiento adecuado. Según la Tabla 3.14 y la Figura 3.14, se observa que de los administradores encuestados el 15.9% considera que el administrador debe ser ético, con la misma ponderación el 15.9% estima que debe ser honrado; el 15.3%, que debe tener buenas relaciones; el 15.2%, que debe tener una condición moral; el 15% considera que debe ser equilibrado y un 14.4% que debe ser justo.

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

## Examen dicotómico de los administradores de propiedad horizontal

### Fortalezas

A continuación, se presentan las fortalezas encontradas con base en la encuesta realizada.

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

### Debilidades

Estas son las debilidades encontradas:

- *Desconocimiento de ley actual:* el 6% de los administradores de propiedad horizontal desconoce la Ley 675 de 2001 sobre propiedad horizontal. Es esta situación delicada dado que, si se dedican a la administración de propiedad horizontal, es necesario tener conocimiento de las leyes que rigen esta actividad.
- *Desconocimiento de leyes y códigos.* Un porcentaje considerable de administradores de propiedad horizontal, el 39% de los encuestados, no posee conocimientos sobre el Código de Comercio; el 39% no conoce lo relacionado con las leyes ambientales; el 63% no tiene conocimiento de ley de acción comunal; el 40% no posee conocimiento del Código Nacional de Policía; el 55% no posee conocimiento del Código de Tránsito; el 32% no tiene conocimiento sobre las leyes de tenencia de mascotas; el 50% desconoce las leyes de arrendamiento; el 51% desconoce la ley sobre métodos de solución de conflictos; el 43% desconoce la ley de servicios públicos y el 25% desconoce la Constitución Política de Colombia.
- *Pertenencia a asociaciones o grupos colegiados.* El 46% de los encuestados no pertenece a asociaciones o grupos colegiados de propiedad horizontal.
- *Capacitación de los administradores en temas sobre propiedad horizontal:* el 24% de los administradores no se capacita en temas relacionados con la propiedad horizontal, lo que constituye una deficiencia grave, dado que si no se capacitan cómo pueden hacer que los conjuntos bajo su cargo realicen buenos procesos administrativos.
- *Periodo de capacitaciones:* solo el 11% de los encuestados se capacita cada año, pero resulta preocupante que el 89% comprende a los que no se capacitan, que son el 13%, y a los que no saben o no responde, que representan el 76%.

## Plan de capacitación

### Capacitación n.º 1

*Generalidades de la Ley 675 de 2001.* Creación de un programa de capacitación que debe contener los elementos necesarios que le permitan realizar al administrador de propiedad horizontal un estudio sobre la Ley 675 de 2001 o Ley de Propiedad Horizontal.

*Nombre de la capacitación n.º 1*  
Generalidades de la Ley 675.

*Objetivo de la capacitación n.º 1*  
Adquirir conocimientos acerca de la Ley de Propiedad Horizontal o Ley 675 de 2001.

### Generalidades de la capacitación n.º 1

**Cuadro 7.1** *Generalidades de la capacitación n.º 1*

Ítem	Descripción
Número de horas	50
Costo del curso	\$ 700.000

### Módulo n.º 1

- Naturaleza de la Ley 675 de 2001
- Objetivos y definiciones
- Constitución del régimen de propiedad horizontal
- Extinción de la propiedad horizontal
- Reconstrucción del edificio o conjunto.

### Módulo n.º 2

- Bienes privados o de dominio particular
- Bienes comunes
- Coeficientes de copropiedad
- Contribución a expensas comunes
- La propiedad horizontal como persona jurídica.

### Módulo n.º 3

- Asamblea general
- Administrador del edificio o conjunto
- Funciones del administrador
- Consejo de administración
- Comité de convivencia
- Revisor fiscal.

### Módulo n.º 4

- Solución de conflictos
- Sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias
- Unidades inmobiliarias cerradas
- Áreas sociales comunes
- Integración municipal
- Obligaciones comunes.

### Capacitación n.º 2

Elementos legales en la administración de propiedad horizontal.

Formulación de un programa de capacitación que debe contener los elementos necesarios que le permitan realizar al administrador de propiedad horizontal un estudio sobre las leyes y decretos en relación con la normatividad del Código de Comercio, ley de acción comunal, leyes ambientales, Código Nacional de Policía, ley sobre métodos de solución de conflictos, ley de servicios públicos, Código de Tránsito, entre otras.

*Nombre de la capacitación n.º 2*  
Aspectos legales en la administración de propiedad horizontal

*Objetivo capacitación n.º 2*  
Adquirir conocimientos acerca de las leyes y códigos que concurren en la administración de la propiedad horizontal.

### Generalidades de la capacitación n.º 2

**Cuadro 7.2** *Generalidades de la capacitación n.º 2*

Ítem	Descripción
Número de horas	40
Costo del curso	\$ 500.000

### Módulo n.º 1

- Disposiciones generales
- Los comerciantes y los asuntos de comercio
- Libros de comercio
- Reserva y exhibición de los libros de comercio.



**Módulo n.º 2**

- Eficacia probatoria de los libros y papeles de comercio
- Asamblea o junta de socios y administradores
- Administrador
- Revisor fiscal
- Tribunal de arbitramento.

**Módulo n.º 3**

- Ley 743 de 05 de junio de 2002 o ley de acción comunal
- Desarrollo de la comunidad
- Organización de acción comunal
- Organización
- Objetivos y principios de la organización
- Afiliados
- Dirección, administración y vigilancia
- *Quorum*
- Dignatarios
- Conciliación, impunidad y nulidades.

**Módulo n.º 4**

- Código de Policía
- Disposiciones generales
- Reglamento, permisos y órdenes
- Empleo de la fuerza y otros medios de coerción
- Servicio de la policía
- Vigilancia privada
- Domicilios y allanamiento
- Trasteos
- Asistencia militar
- Derecho de propiedad
- Contravenciones al Código Nacional y Policía.

**Módulo n.º 5**

- Ley sobre tenencia de mascotas, Ley 746 de julio 19 de 2002
- Contravenciones especiales con respecto a la tenencia de ejemplares caninos.

**Módulo n.º 6**

- Ley de arrendamientos, Ley 820 de 2003
- Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana
- Aspectos generales
- Formalidad del contrato de arrendamiento de vivienda urbana

- Obligaciones del arrendador y del arrendatario
- Renta de arrendamiento
- Personas dedicadas a la actividad de arrendamiento de bienes raíces
- Inspección, control y vigilancia en materia de arrendamiento.

**Módulo n.º 7**

- Ley de servicios públicos, Ley 142 de 1994
- Principios generales
- Definiciones especiales
- Personas prestadoras de servicios públicos
- Régimen jurídico de las empresas de servicios públicos.

**Módulo n.º 8**

- Constitución Política de Colombia.

**Síntesis: caso de estudio de propiedad horizontal**

Del diagnóstico como producto de la encuesta realizada sobre la administración de la propiedad horizontal se concluye que:

El desarrollo de la investigación que soporta este libro permitió diagnosticar la situación de la administración de propiedad horizontal en la ciudad de Santiago de Cali. Por medio de las respuestas al cuestionario se evidenciaron los conocimientos que poseen los administradores sobre las funciones administrativas, la ley que orienta la propiedad horizontal en Colombia, los decretos y las leyes que enmarcan la labor de la administración de la propiedad horizontal.

En el análisis de las fortalezas y las debilidades, se encontraron fortalezas como la formación profesional, que juega un rol importante en la administración, dado que un porcentaje considerable de los administradores encuestados posee título universitario, técnico y de postgrado; también que otro número considerable de administradores posee conocimientos sobre las funciones administrativas, que aplican para alcanzar los objetivos trazados para cada conjunto o edificio que administran;

y que la mayoría conoce la Ley 675 de 2001 o ley de propiedad horizontal. Sin embargo, un porcentaje pequeño desconoce tanto esta ley como el proceso administrativo en la propiedad horizontal y las leyes y decretos que se relacionan de manera directa con la administración de la propiedad horizontal.

Este análisis también permitió evidenciar que cerca de la mitad de los administradores de propiedad horizontal no pertenece a una asociación de propiedad horizontal en la ciudad de Cali, y que se capacitan poco en los temas relacionados con su actividad.

Se realizó el perfil del administrador de propiedad horizontal.

Se propuso un sistema de gestión para la administración de la propiedad horizontal, el cual debe basarse en el cumplimiento de las normas desde su constitución, en el régimen de propiedad horizontal, en la estructura organizacional que debe tener la propiedad horizontal, y en los aspectos legales, ambientales y de convivencia, entre otros, que intervinieron en la administración de la propiedad horizontal.

Se elaboró un plan de capacitación, que tiene como objetivo que el administrador de la propiedad horizontal tenga conocimientos suficientes no solo de la ley de propiedad horizontal, sino también de las leyes y decretos que enmarcan la administración de la propiedad horizontal.

Se propuso un plan de acción con base en las debilidades prioritarias.

## Referencias

- Aktouf, O. (1992). Administración y teorías organizacionales en los años 90: ¿Hacia un humanismo crítico radical?. *Academy of Management Review* 17(3): 407-431.
- Aktouf, O. (2001). *La metodología de las ciencias sociales y el enfoque cualitativo en las organizaciones. Una introducción al procedimiento clásico y una crítica*. Santiago de Cali: Universidad del Valle, 195 p.
- Álvarez Suárez, M. y Castañeda Aldana, N. (2007). *Estudio de mercados que permita identificar las razones por las cuales los propietarios de vehículos particulares, no consumen gas natural vehicular como opción alterna de combustible, en Bogotá* [Trabajo de grado en la Especialización en Gerencia de Mercadeo, Fundación Universitaria Politécnico Grancolombiano, Bogotá].
- Ander-Egg, E. (2003). *Metodología y práctica para el desarrollo de la comunidad*. Buenos Aires: Editorial Lumen.
- Asamblea Nacional Constituyente. (1991). *Constitución Política de Colombia* (Artículo 58 modificado por el Artículo 1.º del Acto Legislativo 1 de 1999). [http://www.secretariase-nado.gov.co/senado/basedoc/constitucion\\_politica\\_1991.html](http://www.secretariase-nado.gov.co/senado/basedoc/constitucion_politica_1991.html)
- Betancourt, B. (2011). *Entorno organizacional: análisis y diagnóstico*. Cali: Programa Editorial Universidad del Valle.
- Bossidy, L., Charan, R., and Burck, Ch. (2002). *Execution. The discipline of getting things done*. New York: Penguin Random House.
- Cámara de Comercio de Cali. (2011). *Cali se toma la palabra en Propiedad Horizontal*. <http://www.ccc.org.co/articulos-revista-accion/centro-de-eventos-valle-del-pacifico/5718/cali-se-toma-la-palabra-en-propiedad-horizontal.html>
- Chiavenato, I. (1995). *Administración de recursos humanos*. México D. F.: McGraw-Hill.
- Chiavenato, I. (2006). *Introducción a la teoría general de la administración* (7.ª ed.). México D. F.: McGraw-Hill.
- Congreso de Colombia. (1948). *Ley 182 del 29 de diciembre de 1948. Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio*. <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=323&dt=S>

- Congreso de Colombia. (1985). *Ley 16 del 8 de enero de 1985. Por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal*. [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/c-336\\_1996.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/c-336_1996.html)
- Congreso de Colombia. (1989). *Ley 84 del 27 de diciembre de 1989. Por la cual se adopta el Estatuto Nacional de Protección de los animales y se crean unas contravenciones y se regula lo referente a su procedimiento y competencia*. [https://www.dnp.gov.co/programas/justicia-seguridad-y-gobierno/Documents/ANEXO%203\\_LEY%2084%20DE%201989.pdf](https://www.dnp.gov.co/programas/justicia-seguridad-y-gobierno/Documents/ANEXO%203_LEY%2084%20DE%201989.pdf)
- Congreso de Colombia. (1990). *Ley 43 del 13 de diciembre de 1990. Por la cual se adiciona la Ley 145 de 1960, reglamentaria de la profesión de contador público y se dictan otras disposiciones*. [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/c-861\\_2008.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/c-861_2008.html)
- Congreso de Colombia. (1993). *Ley 99 del 22 de diciembre de 1993. Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones*. <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=297>
- Congreso de Colombia. (1994). *Ley 142 del 11 de julio de 1994. Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones*. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=2752>
- Congreso de Colombia. (1995). *Ley 222 del 20 de diciembre de 1995. Por la cual se modifica el Libro II del Código de Comercio, se expide un nuevo régimen de procesos concursales y se dictan otras disposiciones*. [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0222\\_1995.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0222_1995.html)
- Congreso de Colombia. (1995). *Ley 232 del 26 de diciembre de 1995. Por medio de la cual se dictan normas para el funcionamiento de los establecimientos comerciales*. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=316>
- Congreso de Colombia. (1997). *Ley 388 del 18 de julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones [de ordenamiento territorial]*. [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0388\\_1997.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html)
- Congreso de Colombia. (2001). *Ley 675 del 3 de agosto de 2001. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*. <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162>
- Congreso de Colombia. (2001a). *Ley 640 del 5 de enero de 2001. Por la cual se modifican normas relativas a la conciliación y se dictan otras disposiciones*. [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0640\\_2001.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0640_2001.html)
- Congreso de Colombia. (2002a). *Ley 746 de julio 19 de 2002. Por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos*. [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0746\\_2002.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0746_2002.html)
- Congreso de Colombia. (2002b). *Ley 769 del 6 de julio de 2002. Por la cual se expide el Código Nacional de Tránsito Terrestre y se dictan otras disposiciones*. [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0769\\_2002.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0769_2002.html)
- Congreso de Colombia. (2002c). *Ley 743 del 5 de junio de 2002. Por la cual se desarrolla el artículo 38 de la Constitución Política de Colombia en lo referente a los organismos de acción comunal*. [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0743\\_2002.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0743_2002.html)
- Congreso de Colombia. (2003). *Ley 820 del 10 de julio de 2003. Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones*. [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0820\\_2003.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0820_2003.html)
- Congreso de Colombia. (2008). *Ley 1209 de 14 de julio de 2008. Por medio de la cual se establecen normas de seguridad en piscinas*. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=31442>
- Congreso de Colombia. (2008). *Ley 1259 del 19 de diciembre de 2008. Por medio de la cual se instaure en el territorio nacional la aplicación del comparendo ambiental a los infractores de las normas de aseo, limpieza y recolección de escombros; y se dictan otras disposiciones*. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=34388>

- Congreso de Colombia. (2009). *Ley 1314 del 13 de julio de 2009. Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento*. [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1314\\_2009.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1314_2009.html)
- Congreso de Colombia. (2012). *Ley 1607 del 26 de diciembre de 2012. Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones*. <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=51040>
- Congreso de Colombia. (2012a). *Ley 1523 del 24 de abril de 2012. Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones*. [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1523\\_2012.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1523_2012.html)
- Congreso de Colombia. (2012b). *Ley 1581 del 17 de octubre de 2012. Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales*. [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1581\\_2012.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1581_2012.html)
- Congreso de Colombia. (2014). *Ley 1708 de enero 20 de 2014. Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio*. [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1708\\_2014.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1708_2014.html)
- Congreso de los Estados Unidos de Colombia. (1873). *Ley 84 de 26 de mayo de 1873. Código Civil de los Estados Unidos de Colombia* (adoptado y modificado por la Ley 57 del 15 de abril de 1887). <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1827111>
- Consejo Nacional Legislativo de la República de Colombia. (1887). *Ley 57 del 15 de abril de 1887. Sobre adopción de códigos y unificación de la legislación nacional*. <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1789030>
- Dávila L. de Guevara, C. (2001). *Teorías organizacionales y administración. Enfoque crítico*. Bogotá: McGraw-Hill. [https://www.academia.edu/21527380/147723805-DAVILA-Carlos-Teorias-organizacionales-y-administracion-Enfoque-critico\\_2\\_](https://www.academia.edu/21527380/147723805-DAVILA-Carlos-Teorias-organizacionales-y-administracion-Enfoque-critico_2_)
- Fayol, H. (1971). *Administración industrial y general. Previsión, organización, mando, coordinación, control*. Santiago de Chile: Editorial Universitaria. 151 p.
- Fayol, H. (1986). *Administración industrial y general* (3.ª ed.). Barcelona: Ediciones Orbis. Barcelona.
- Garza, J. G. (2000). *Administración contemporánea*. México D. F.: McGraw-Hill.
- Góngora Nazareno, F. A. (2016). *Sistema de gestión en la propiedad horizontal en la ciudad de Santiago de Cali* [Tesis de Maestría en Administración, Universidad del Valle]. <https://bibliotecadigital.univalle.edu.co/bitstream/handle/10893/15365/CB-0560285.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Griffin, R. y Ebert, R. (2005). *Negocios* (7.ª ed.). Naucalpan de Juárez, Mx.: Pearson Educación de México. [https://www.academia.edu/16968907/Negocios\\_Séptima\\_Edición.\\_RICKY\\_W.\\_GRIFFIN\\_and\\_ROMALD\\_J.\\_EBERT](https://www.academia.edu/16968907/Negocios_Séptima_Edición._RICKY_W._GRIFFIN_and_ROMALD_J._EBERT)
- Hernández Velasco, H. E. (2013). El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-2001. *Anuario de Historia Regional y de Las Fronteras* 18(1), 145-160. <http://revistas.uis.edu.co/index.php/anuariohistoria/article/view/3416/3932>
- Koontz, H., Cannice, M. y Wehrich, H. (2014). *Administración. Una perspectiva global y empresarial*. México D. F.: McGraw-Hill. [https://www.academia.edu/14948370/Administracion.\\_Una\\_perspectiva\\_Global\\_y\\_Empresarial-FREELIBROS\\_ORG](https://www.academia.edu/14948370/Administracion._Una_perspectiva_Global_y_Empresarial-FREELIBROS_ORG)
- Legis Editores. (2013). *Administración de la propiedad horizontal* (9.ª ed.) Bogotá: Legis Editores-
- Lifante Vidal, I. (2009). El concepto de representación. *Doxa, Cuadernos de Filosofía del Derecho* (Universidad de Alicante), (32): 497-524. <https://doi.org/10.14198/DOXA2009.32.20>
- Marín, D. (2012, octubre-diciembre). Consideraciones epistemológicas en torno al carácter científico de la administración. *Innovar: Revista de ciencias administrativas y sociales*, 22(46), 39-52. DOI: <http://dx.doi.org/10.15446/innovar>.
- Mayer, J. D. y Salovey, P. (1997). What is Emotional Intelligence? En P. Salovey y D. Sluyter (eds.), *Emotional Development and Emotional Intelligence: Implications for Educators* (pp. 3-31). New York: Harper-Collins.

- Mejía Delgado, H. (2011). *Seguros en la propiedad horizontal*. Bogotá D. C.: Ecoe Ediciones.
- Ministerio de la Protección Social. *Resolución 1956 del 30 de mayo de 2008. Por la cual se adoptan medidas en relación con el consumo de cigarrillo o de tabaco*. [https://www.icbf.gov.co/cargues/avance/docs/resolucion\\_minproteccion\\_1956\\_2008.htm](https://www.icbf.gov.co/cargues/avance/docs/resolucion_minproteccion_1956_2008.htm)
- Montoya Uribe, T. y Quintero Gutiérrez, L. M. (2011). *Competencias laborales generales en los jóvenes de la Ciudadela Bosques del Norte* [Trabajo de grado en Administración de Empresas]. Universidad de Manizales. [https://ridum.umanizales.edu.co/xmlui/bitstream/handle/20.500.12746/707/116\\_Montoya\\_Uribe\\_Tamara\\_2011.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://ridum.umanizales.edu.co/xmlui/bitstream/handle/20.500.12746/707/116_Montoya_Uribe_Tamara_2011.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Negro Costea, J. L. (2010). *Representación, mandato y poder*. Madrid: Ministerio de Defensa, Escuela Militar de Intervención. <https://publicaciones.defensa.gob.es/representacion-mandato-y-poder.html>
- Olalde, T. (2018). *Administración del diseño, conceptos básicos*. Azcapotzalco, México: Universidad Autónoma Metropolitana. [http://evaluacion.azc.uam.mx/assets/conceptos\\_basicos\\_de\\_administracion.pdf](http://evaluacion.azc.uam.mx/assets/conceptos_basicos_de_administracion.pdf)
- Presidencia de la República de Colombia. (1986). *Decreto 1365 del 28 de abril de 1986. Por el cual se reglamentan las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 sobre la propiedad horizontal*. <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewdocument.asp?id=1274056>
- Presidencia de la República de Colombia. (1994). *Decreto 1753 del 3 de agosto de 1994. por el cual se reglamentan parcialmente los Títulos VIII y XII de la Ley 99 de 1993 sobre licencias ambientales*. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1299>
- Presidencia de la República de Colombia. (1994). *Decreto 356 del 11 de febrero de 1994. Por el cual se expide el Estatuto de Vigilancia y Seguridad Privada*.
- Presidencia de la República de Colombia. (1998). *Decreto 1504 del 4 de agosto de 1998. Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial*. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1259>
- Presidencia de la República de Colombia. (2002). *Decreto 1660 del 16 de junio de 2003. Por el cual se reglamenta la accesibilidad a los modos de transporte de la población en general y en especial de las personas con discapacidad*. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=8799>
- Presidencia de la República de Colombia. (2004). *Decreto 4400 de 2004. por el cual se reglamenta el artículo 19 y el Título VI, Libro I del Estatuto Tributario referente al Régimen Tributario Especial y se dictan otras disposiciones*. <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1545645>
- Presidencia de la República. (2019). Decreto 2106 de noviembre 22 de 2019. *Por el cual se dictan normas para simplificar, suprimir y reformar trámites, procesos y procedimientos innecesarios existentes en la administración pública*. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=103352>
- Ramírez Cardona, C. (2002). *Fundamentos de administración*. Bogotá D. C.: Ecoe Ediciones. 250 p.
- Ramírez Castañeda, S. (1999). *Teoría general de sistemas de Ludwig von Bertalanffy*. México D. F.: UNAM. 27 p.
- Robbins, S. y Decenzo, D. (2002). *Fundamentos de administración: conceptos esenciales y aplicaciones*. México D. F.: Pearson Educación México. [https://www.academia.edu/42087562/Fundamentos\\_de\\_ADMINISTRACION\\_CONCEPTOS\\_ESENCIALES\\_Y\\_APLICACIONES](https://www.academia.edu/42087562/Fundamentos_de_ADMINISTRACION_CONCEPTOS_ESENCIALES_Y_APLICACIONES)
- Saavedra T., Ramiro L. (2012, domingo 22 de julio). Propiedad horizontal cuenta con agremiación. Diario Occidente (Santiago de Cali). <https://occidente.co/area-legal/propiedad-horizontal-cuenta-con-agremiacion/>
- Superintendencia de Sociedades. (2003). Oficio 220-63227 de 02 de octubre de 2003. [https://www.supersociedades.gov.co/nuestra\\_entidad/normatividad/normatividad\\_conceptos\\_juridicos/12276.pdf](https://www.supersociedades.gov.co/nuestra_entidad/normatividad/normatividad_conceptos_juridicos/12276.pdf)
- Tamayo Lombana, A. (2004). *Manual de obligaciones*. Bogotá: Ediciones Doctrina y Ley. 305 p.
- Torres, S. y Hernán, A. (2006, julio-diciembre). Una visión contemporánea del concepto de administración: revisión del contexto colombiano. *Cuadernos de Administración* (Pontificia Universidad Javeriana Bogotá), 19(32), 111-133. <http://www.scielo.org.co/pdf/cadm/v19n32/v19n32a05.pdf>
- Velásquez Vásquez, F. (2002, abril-junio). Escuelas e interpretaciones del pensamiento administrativo. *Estudios Gerenciales*, (83), (83). [http://www.icesi.edu.co/revistas/index.php/estudios\\_gerenciales/article/view/81/html](http://www.icesi.edu.co/revistas/index.php/estudios_gerenciales/article/view/81/html)
- Velásquez-Jaramillo, L. G. (1998). *La propiedad horizontal en Colombia* (1.ª ed.). Bogotá: Grupo Editorial Leyer.

# Autores

## **Francisco Andrés Góngora Nazareno**

Magíster en Administración de Empresas de la Universidad del Valle, especialista en Docencia para la Educación Superior de la Universidad Santiago de Cali. Par del Ministerio de Educación Nacional, Administrador de Propiedad Horizontal Proyectos de Constructora Bolívar Cali S. A, contador público de la Universidad del Valle. Técnico en Impuestos.

Docente de la Universidad del Valle sede Palmira, coordinador del Programa de Contaduría Pública de la Universidad del Valle sede Palmira desde febrero de 2005 a octubre de 2019, docente de Universidad Libre seccional Cali desde febrero 2010 a diciembre de 2017. Coordinador del Programa Académico de Contaduría Pública de la Universidad del Valle sede Palmira desde enero 12 de 2021 a la fecha.

Diplomado en Normas Internacionales de Información Financiera, diplomado en Manejos de Nuevas Tecnologías, diplomado en Educación: “Cómo aprenden los estudiantes, cómo enseñan los docentes”

Coordinador y docente del Diplomado sobre Propiedad Horizontal de la Universidad del Valle sede Palmira.

Experiencia contable en empresas del sector de la construcción, y en empresas comerciales e industriales. Revisor fiscal de empresas sin ánimo de lucro y con ánimo de lucro.

Amplias capacidades de liderazgo y ejecución en organizaciones en las áreas contables y administrativas, excelentes relaciones personales, buen manejo de personal.

## **Henry Alberto Mosquera Abadía**

Doctorando en Gestión Estratégica y Negocios Internacionales, Universidad de Sevilla, España; magíster en Ciencias de la Organización de la Universidad del Valle, administrador de empresas. Director del Grupo de Investigación de Calidad y Productividad en las Organizaciones —GICPO—. Profesor de la Facultad de Ciencias de la Administración de la Universidad del Valle, Cali, Colombia.

## **Edwin Arango Espinal**

Doctor en Administración, magíster en Derecho Administrativo y Contador Público. Docente asociado del sistema regional de la Universidad del Valle y director de la sede Tuluá. Ha sido director ejecutivo de entidades sin ánimo de lucro, coordinador de proyectos de educación con el Estado y alto directivo en entidades de tecnología, de educación superior y de educación para el trabajo y el desarrollo humano. Investigador de los Grupos de Investigación en Derecho, Sociedad y Estado, y en Marketing. Afiliaciones académicas y laborales en Gobernanza Territorial, Marketing Digital, Contabilidad y Finanzas. Autor de artículos como “Gobernanza territorial: un análisis bibliométrico”, “Publicidad política y su incidencia en la participación de usuarios en redes sociales: elecciones presidenciales de Colombia 2018” y del Libro *Universidad Pública y ONG. Responsabilidades contractuales y extracontractuales: Estudio de caso.*



## Programa ditorial




**Universidad del Valle**

Ciudad Universitaria, Meléndez

Cali, Colombia

Teléfono: (57) 321 2100 ext. 7687

<http://programaeditorial.univalle.edu.co>  
[programa.editorial@correounivalle.edu.co](mailto:programa.editorial@correounivalle.edu.co)

   | [programaeditorialunivalle](http://programaeditorialunivalle.edu.co)