

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	--

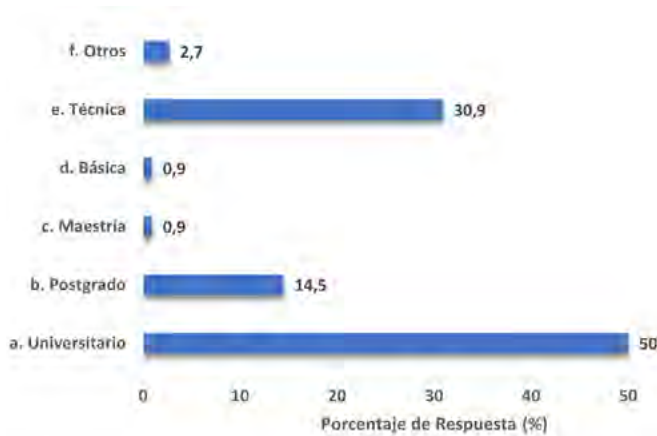


Figura 3.1 Formación profesional

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	

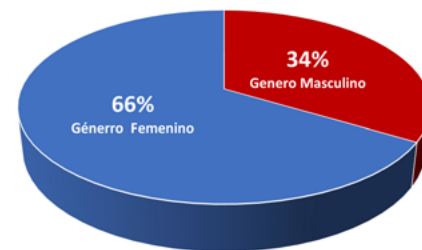


Figura 3.2 Género de los administradores de propiedad horizontal

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	

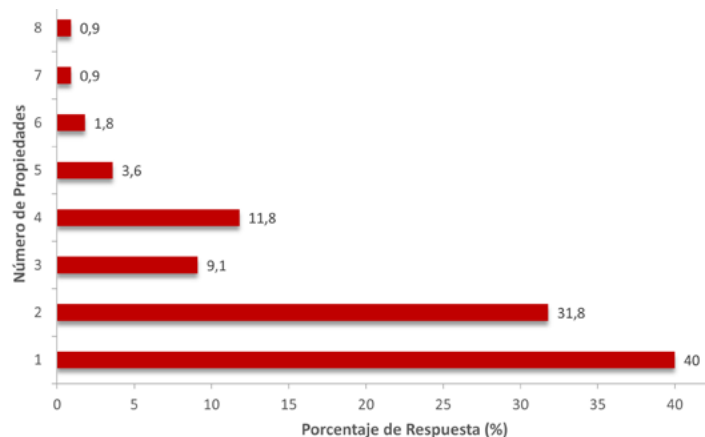


Figura 3.3 Número de conjuntos que administra

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	

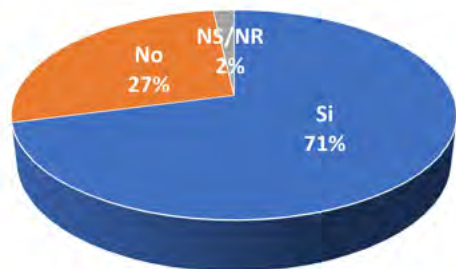


Figura 3.4 Conocimiento acerca del sistema de gestión de propiedad horizontal

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	

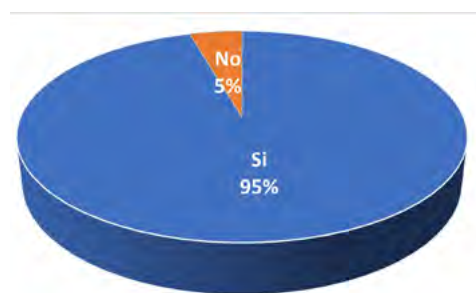


Figura 3.5 Conocimiento sobre el proceso administrativo a seguir por parte de un administrador

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	

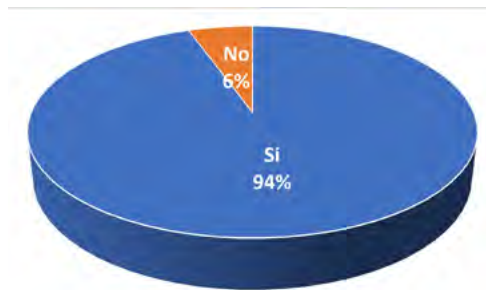


Figura 3.6 Conocimiento de los elementos de la administración

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	

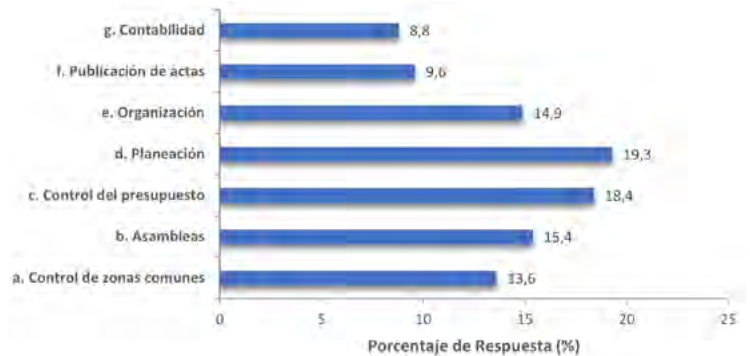


Figura 3.7 Procesos que más se desarrollan en la propiedad horizontal

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	

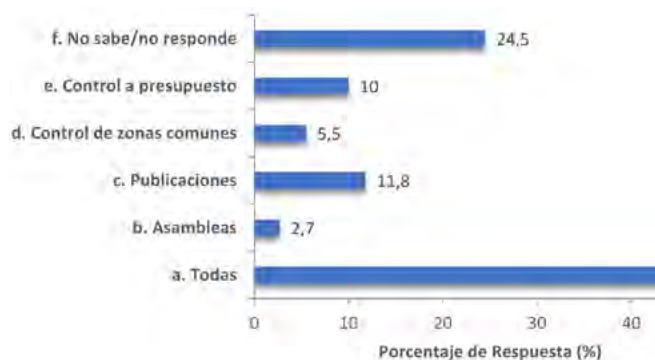


Figura 3.8 *Procesos que diariamente realizan los administradores*

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

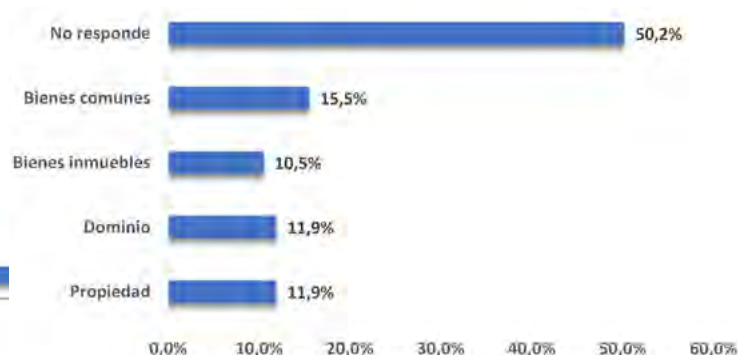


Figura 3.9 *Principios aplicados en la propiedad horizontal*

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	

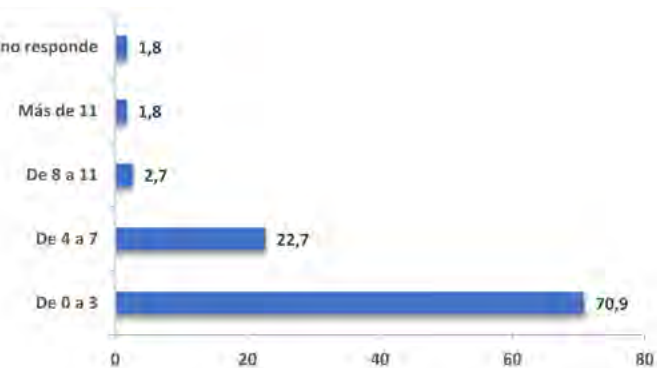


Figura 3.13 Años de experiencia de los administradores de propiedad horizontal

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

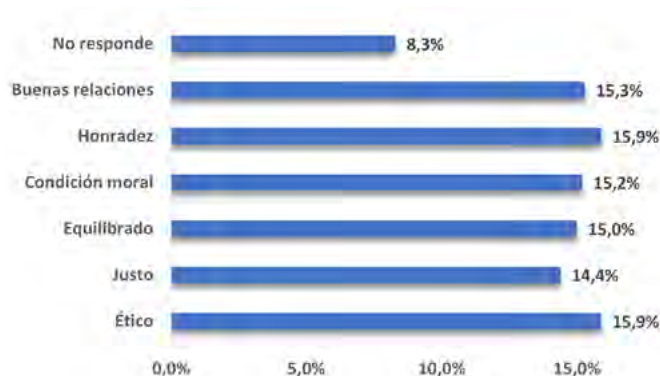


Figura 3.14 Comportamiento que debe presentar un administrador de propiedad horizontal

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	

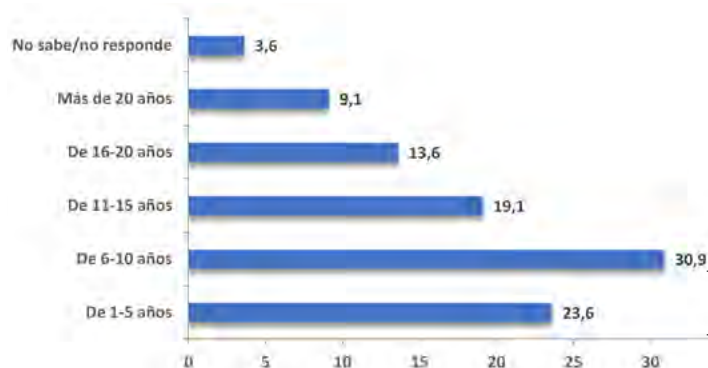


Figura 3.16 Años de experiencia en la propiedad horizontal

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	

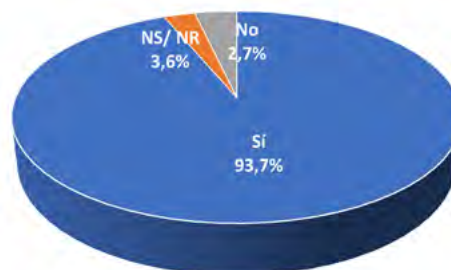


Figura 3.17 Conocimiento de la Ley 675 de 2001

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	

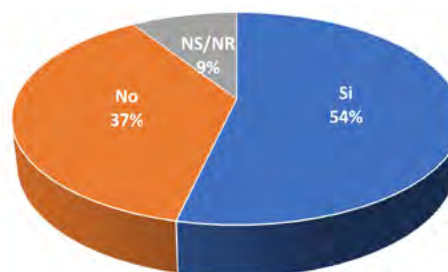


Figura 3.18 Conocimiento de leyes anteriores a la Ley 675 de 2001

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	

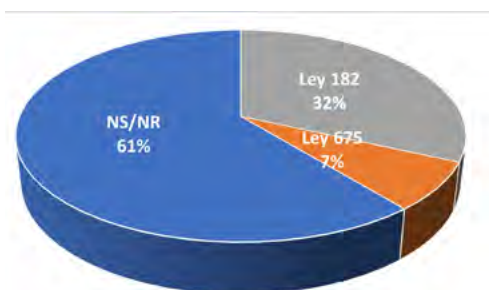


Figura 3.19 Conocimiento de leyes sobre propiedad horizontal por parte de los administradores

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	

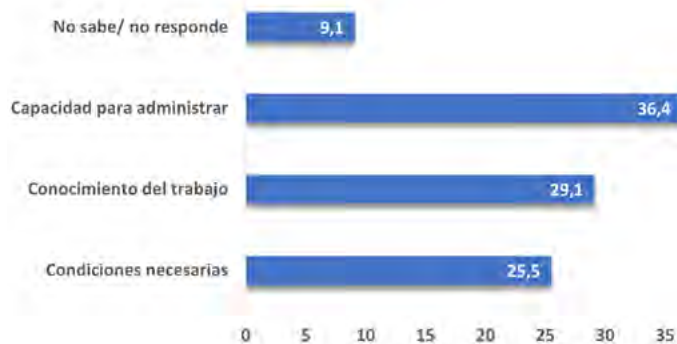


Figura 3.20 Interpretación del término idoneidad

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	

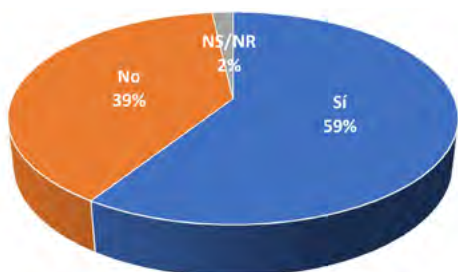


Figura 3.21 Conocimiento sobre la relación entre el Código de Comercio y la propiedad horizontal

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	

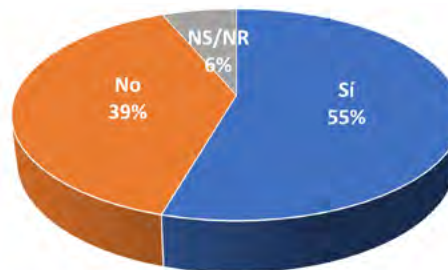


Figura 3.22 Conocimiento sobre leyes ambientales

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	

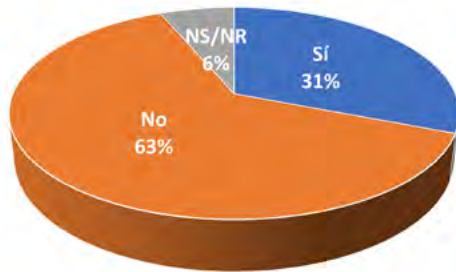


Figura 3.23 Conocimiento sobre la Ley 743 de 2002 o de acción comunal (Congreso de Colombia, 2002c)

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	

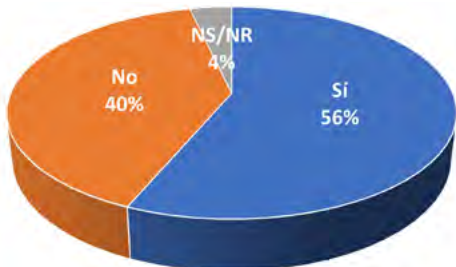


Figura 3.24 Conocimiento sobre el Código Nacional de Policía

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	

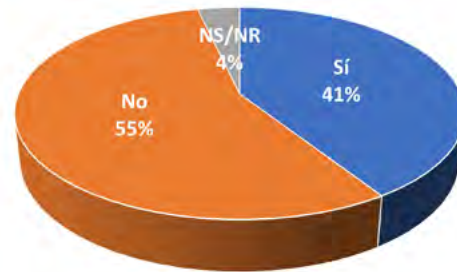


Figura 3.25 Conocimiento sobre el Código de Tránsito

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	

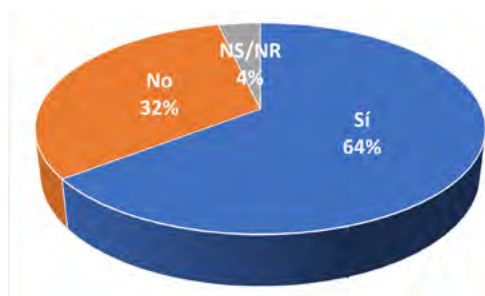


Figura 3.26 Conocimiento sobre las leyes sobre mascotas: Ley 84 de 1989 y Ley 746 de 2002

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	

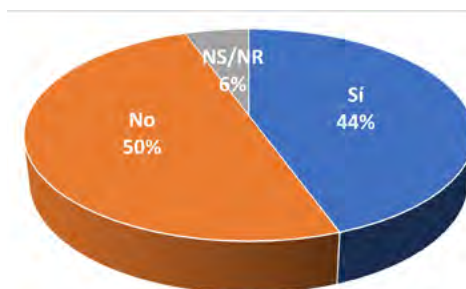


Figura 3.27 Conocimiento sobre la Ley 820 de 2003 sobre arrendamientos

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	

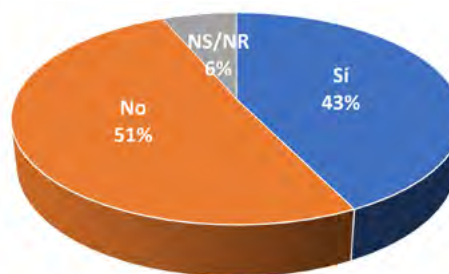


Figura 3.28 Conocimiento de la Ley 640 de 2001 sobre métodos de solución de conflictos

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	

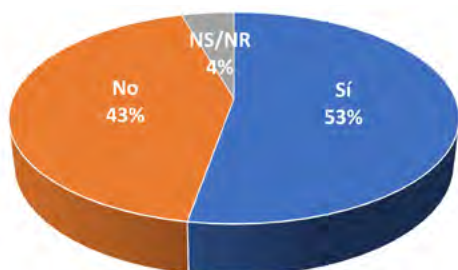


Figura 3.29 Conocimiento de la Ley 142 de 1994 sobre servicios públicos

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	

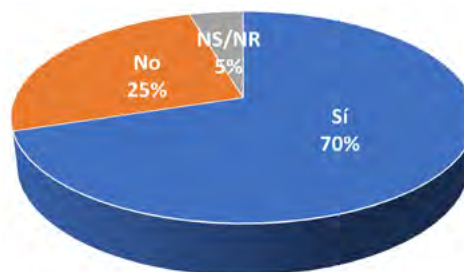


Figura 3.30 Conocimiento sobre la Constitución Política de Colombia

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	

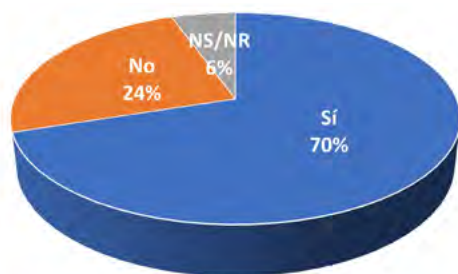


Figura 3.31 Conocimiento de normas y decretos sobre vigilancia privada

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	

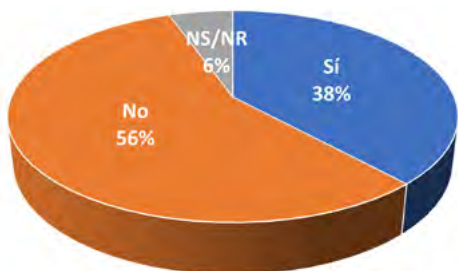


Figura 3.32 Conocimiento de la Ley 388 de 1997 sobre ordenamiento territorial en propiedad horizontal

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	

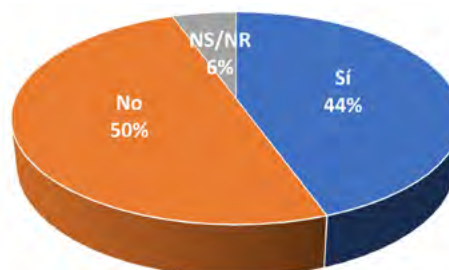


Figura 3.33 Conocimiento del Decreto 1504 de 1998 sobre espacio público

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	

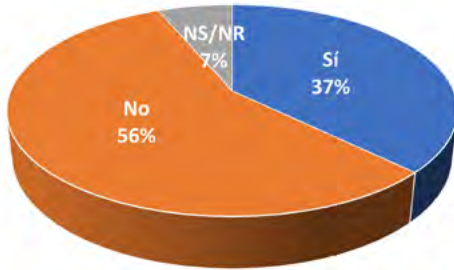


Figura 3.34 Conocimiento de la Ley 232 de 1995 sobre establecimientos de comercio

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	

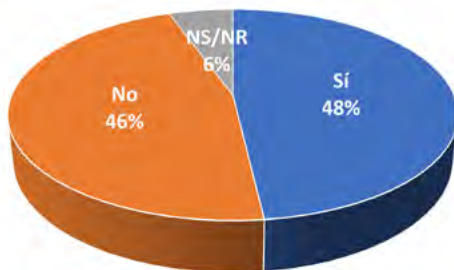


Figura 3.35 Conocimiento del Decreto 1660 de 2003 sobre discapacidad

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	

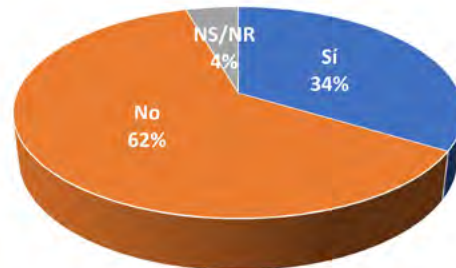


Figura 3.36 Pertenencia a asociación, junta o grupo colegiado

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	

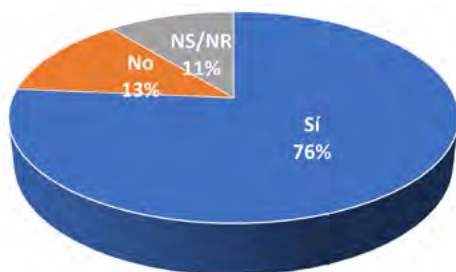


Figura 3.37 Capacitación de los administradores de propiedad horizontal

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	

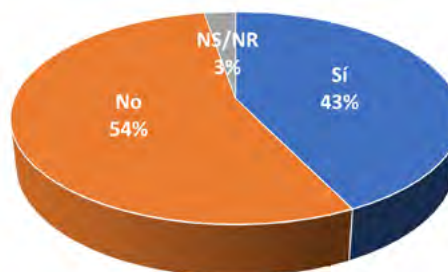


Figura 3.39 Realización de un diplomado en Propiedad Horizontal

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 intervienen 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.