

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

El 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

Introducción	9
Capítulo 1	
Análisis preliminar de la administración de la propiedad horizontal	11
Diseño metodológico	11
El arte de administrar.	13
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	21
Gestión integral	21
Marco legal.	22
Capítulo 3	
Una mirada al panorama actual del perfilamiento profesional del administrador de propiedad horizontal	31
Reconocimiento metodológico a través de un diagnóstico simultáneo del administrador de propiedad horizontal	31
Capítulo 4	
Entorno de la propiedad horizontal, características de su profesional distinción del entorno micro y macro.	33
Distinción del entorno micro y macro	33
Examen dicotómico de los administradores de propiedad horizontal	36
Perfil del administrador de propiedad horizontal	37
Capítulo 5	
Propuesta de un sistema de gestión de administración de la propiedad horizontal y perfilamiento para el administrador	39
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.