

**Mejora financiera en la gestión de propiedad horizontal a través de administración de recursos para
un conjunto residencial ubicado en la UPZ de Santa Barbara**

Alejandro Arismendi Márquez, Luis F. Castiblanco Muñoz e Iraida D. Gaona Flórez

Universidad EAN

Especialización en Administración Financiera

S2G5: Seminario de Investigación

Mg. Libia Y. Hartmann Espinosa

08 de noviembre de 2024

Contenido

Resumen	4
Palabras clave	4
Introducción.....	5
Problema de investigación.....	6
Descripción del problema:	7
Formulación del problema.....	8
Objetivo general.....	8
Objetivos específicos	8
Justificación.....	9
Marco teórico.....	10
Conceptos Básicos.....	10
Características culturales	11
Modelo Penta.....	12
Marco legal	14
Ley 675 de 2001	15
Código de Policía	16
Código civil	17
Marco de referencia.....	17
Paralelo en América	18
Marco institucional	18
Metodología.....	19

Enfoque, alcance y diseño de la investigación.....	19
Definición de variables.....	20
Hipótesis	22
Población y muestra	22
Métodos o instrumento para recolección de información.....	23
Cuestionario	24
Técnica de análisis de datos.....	27
Resultados.....	31
Conclusiones	41
Referencias.....	43

Resumen

El trabajo aborda las problemáticas que tiene el régimen especial de la propiedad horizontal, para poder hacer gestión administrativa y financiera de los diferentes recursos con los que cuentan los edificios o conjuntos residenciales de propiedad horizontal, para entender las problemáticas y así abordar el tema y proponer una solución al conjunto residencial ubicado en la ciudad de Bogotá en la UPZ de Santa Barbara perteneciente a la localidad de Usaquén, se aplicó un instrumento con cuatro variables que permitían entender el comportamiento del régimen de propiedad horizontal. Se concluyo que, el conjunto residencial debe incluir controles en sus procesos administrativos y financieros, para así asegurar la gestión de los recursos y dejar a un lado las diferentes problemáticas que atraviesa.

Palabras clave

Propiedad horizontal, Ley 675 de 2001, Modelo Penta, Control Presupuestal, Recursos Económicos.

Introducción

La sociedad en la que vivimos es la encargada de generar problemáticas en diferentes contextos de la vida, uno de estos contextos tiene que ver con el ámbito económico que se deriva de los recursos financieros necesarios, los cuales se deben convertir en atención a las necesidades básicas que tiene la población, aunque este es un contexto algo global. La situación del régimen de propiedad horizontal no es muy distinta, donde se cuentan con unos recursos limitados por un presupuesto y sobre esto el administrador debe ser capaz de satisfacer las necesidades de la comunidad que reside dentro del edificio o conjunto residencial.

De acuerdo con esto, el objetivo del trabajo está orientado a establecer unos parámetros que sirvan como estrategias que le permitan a la comunidad del conjunto residencial ubicado en la ciudad de Bogotá en la UPZ de Santa Barbara de la localidad de Usaquén administrar de manera eficiente y eficaz los recursos, para así poder suplir las necesidades anuales y adicional a esto hacer reinversiones dentro del conjunto residencial. Es por esta razón que el estudio se oriente en 4 variables que se analizan a través de la aplicación de un instrumento, el cual permita establecer la guía y conclusiones necesarias para poder cumplir con el objetivo inicial de esta investigación.

Problema de investigación

La propiedad horizontal es un concepto jurídico que regula la propiedad de inmuebles que se dividen en unidades independientes, como apartamentos en un edificio. Este régimen permite que diferentes propietarios tengan derechos exclusivos sobre sus unidades privadas, mientras comparten derechos y responsabilidades sobre las áreas comunes.

- a. **Origen del Concepto de propiedad horizontal:** Tiene sus raíces en la necesidad de gestionar propiedades que se dividen en unidades independientes. La idea surge de la evolución de la propiedad inmobiliaria en contextos urbanos densamente poblados, donde la subdivisión de edificios en diferentes unidades es una solución práctica y eficiente.
- b. **Antecedentes en Colombia:**
 - **Antes de 1995:** Antes de la promulgación de leyes específicas sobre propiedad horizontal estos estaban regulados principalmente por las normas generales del código civil y el código de comercio.
 - **Ley 182 de 1995:** También conocida como "Ley de Propiedad Horizontal", fue uno de los primeros esfuerzos por regular de manera integral la propiedad horizontal en Colombia ya que introdujo conceptos clave como la administración de los bienes comunes, la formación del consejo de administración, y la creación de una estructura de participación y toma de decisiones en las propiedades horizontales.
 - **Ley 675 de 2001:** Esta es la normativa más importante y vigente en materia de propiedad horizontal en Colombia, reemplazó a la Ley 182 de 1995 y proporcionó un marco legal más detallado y actualizado regulando los siguientes aspectos: estructura y organización, derechos y obligaciones, mecanismos de resolución de conflictos, cuotas de administración, mantenimiento y reparaciones, además de proporcionar un reglamento interno.

Estos antecedentes forman la base del régimen de propiedad horizontal y explican por qué se ha convertido en una solución tan extendida para la gestión de inmuebles en contextos urbanos.

Descripción del problema:

La propiedad horizontal ha sido a lo largo de la historia una solución efectiva frente a la alta densidad poblacional y la escasez de terrenos aptos para la construcción, permitiendo un uso eficiente del espacio y brindando la oportunidad de acceder a una vivienda de calidad, incluso para personas con recursos económicos limitados. Sin embargo, a pesar de sus ventajas, la propiedad horizontal enfrenta actualmente una serie de desafíos que dificultan su gestión.

Uno de los principales problemas es la alta morosidad en el pago de las cuotas de administración, lo cual afecta gravemente la salud financiera del conjunto residencial. Cuando los propietarios no cumplen con los plazos de pago o simplemente no pagan, se generan dificultades para cubrir los gastos operativos esenciales.

Otro desafío importante radica en la falta de participación de los propietarios en las asambleas. Con frecuencia, se delega la toma de decisiones al administrador o a grupos mayoritarios, lo que provoca que muchos propietarios no estén al tanto de las problemáticas que afectan al conjunto. Esto se agrava por la diversidad de edades, estilos de vida, ingresos y niveles de educación entre los residentes, lo que dificulta alcanzar acuerdos en las asambleas y, en ocasiones, provoca que las decisiones se tomen apresuradamente o sin la debida consideración de su impacto a largo plazo. Estas dinámicas hacen que el administrador asuma roles que van más allá de sus responsabilidades principales, convirtiéndose en mediador de conflictos entre vecinos, lo que desvía su atención de las tareas administrativas.

Adicionalmente, la convivencia en los conjuntos residenciales se ve afectada por otros factores, como el manejo de mascotas. Los problemas derivados de la presencia de animales, como la contaminación de las zonas comunes con desechos no recogidos, el riesgo para otros residentes por

mascotas sin correa, los daños a las instalaciones, el incumplimiento de regulaciones sobre razas peligrosas y los conflictos entre mascotas, añaden un nivel extra de complejidad a la gestión del conjunto. Todo esto contribuye a que la administración tenga que resolver conflictos que, si bien son parte de la vida en comunidad, terminan desviando su enfoque de la gestión eficiente del conjunto y afectando la convivencia pacífica entre los residentes.

Formulación del problema

¿Qué instrumentos se pueden implementar para mejorar la eficiencia y eficacia en las finanzas de la propiedad horizontal en un conjunto residencial ubicado en el barrio Santa Barbara de la ciudad de Bogotá para el corte a diciembre de 2023?

Objetivo general

Diseñar estrategias financieras e instrumentos de gestión que optimicen la administración de los recursos en la propiedad horizontal en un conjunto residencial ubicado en el barrio Santa Barbara de la ciudad de Bogotá.

Objetivos específicos

1. Identificar deficiencias en la administración de recursos que contribuyen al deterioro financiero de la propiedad horizontal.
2. Proponer mecanismos de gestión financiera que permita la optimización y el seguimiento detallado de los recursos económicos de la propiedad horizontal, garantizando el cumplimiento de las normativas vigentes.

Justificación

- a. Este proyecto aborda la necesidad crítica de mejorar la gestión financiera en la propiedad horizontal ubicada en la localidad de Usaquén - UPZ Santa Barbara, un aspecto fundamental para el bienestar y la sostenibilidad de estas comunidades. La falta de eficiencia en la administración de los recursos puede llevar a conflictos internos, desconfianza entre los propietarios, y un deterioro general de los servicios e infraestructura.

Al desarrollar y aplicar estrategias financieras adecuadas, se puede asegurar una administración más eficiente y eficaz, lo que no solo mejora la calidad de vida de los residentes, sino que también protege el valor de las propiedades. Además, al fomentar la confianza se crean bases más sólidas para la convivencia y la cooperación dentro de la comunidad, reduciendo tensiones y promoviendo un entorno más armónico y equitativo

- b. Relación del proyecto con el programa de formación al que pertenece:

De acuerdo con la especialización de administración financiera se busca mejorar las finanzas de la propiedad horizontal basado en el conocimiento adquirido mediante los módulos ejecutados donde se pretende la implementación de un flujo de efectivo que evidencie el manejo apropiado de los ingresos, junto con la implementación de KPI'S que ayuden a identificar las oportunidades, debilidades, amenazas y fortalezas mejorando así la gestión de la propiedad horizontal.

Marco teórico

Conceptos Básicos

Edificio: es una construcción estable hecha con materiales resistentes de uno o más pisos donde hay unidades independientes para ser habitadas que al convertirse en propiedad horizontal presenta bienes privados y bienes comunes.

Conjunto: está conformado por varios edificios que comparten áreas comunes y servicios dentro de un mismo espacio que tiene un mismo diseño.

Edificio o conjunto de uso residencial: son inmuebles destinados para la vivienda de personas.

Bienes privados o de dominio particular: son inmuebles demarcados, independientes de uso exclusivo que pertenecen a un edificio o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal.

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: terreno donde hay construcciones, instalaciones de servicios públicos, estructuras, fachadas y techos que sirven de cubiertas.

Expensas comunes necesarias: son los gastos causados para el mantenimiento y funcionamiento de los espacios y servicios comunes en una propiedad horizontal

Coficiente de copropiedad: es la participación porcentual que tiene un propietario en un edificio o conjunto que impacta la participación en la asamblea y la contribución en las expensas comunes.

Características culturales

Santa Bárbara, situada en la localidad de Usaquén, se benefició del proceso de crecimiento urbano que experimentó Bogotá a mediados del siglo XX, tras los eventos del Bogotazo. En este periodo se presentó el desplazamiento de las clases altas desde el centro de la ciudad hacia el norte, donde se desarrollaron nuevas urbanizaciones.

En ese momento las haciendas se transforman en urbanizaciones de las familias más adineradas de Bogotá siendo uno de los sectores más exclusivos de la capital, un barrio de tradición, estilo y uno de los más reconocidos.

Se caracteriza por ser un área residencial de estrato socioeconómicos 5 y 6, la UPZ 16 Santa Bárbara se localiza en el costado sur de la localidad de Usaquén, tiene una extensión de 458,7 hectáreas, que equivalen al 12,05% del total de área de las UPZ de esta localidad. Esta UPZ limita, al norte, con la Avenida Callejas o Avenida Calle 127; al oriente, con la Avenida Laureano Gómez o Avenida Carrera 9; al sur, con la Avenida Carlos Lleras Restrepo o Avenida Calle 100; y al occidente, con la Avenida Paseo de los Libertadores o Avenida Carrera 45.

El siguiente mapa muestra la división de Usaquén en UPZ:

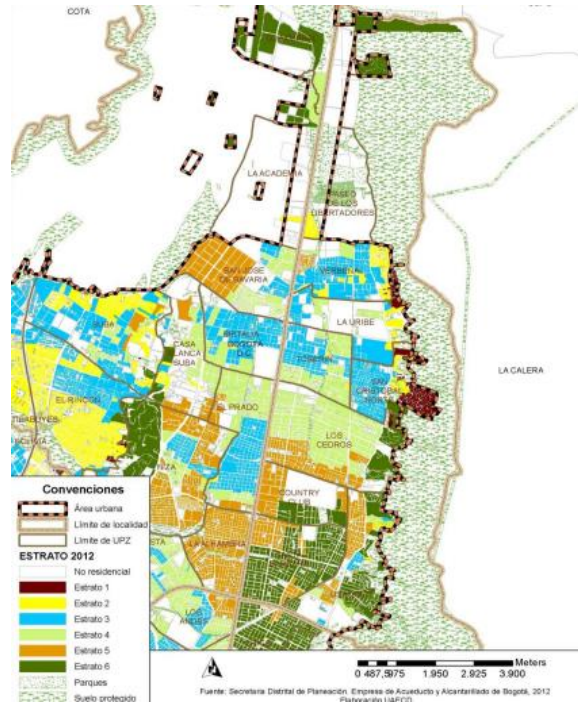


Figura 1: División de Usaquén por UPZ

Fuente: Catastro Bogotá

Modelo Penta

El modelo Penta es una herramienta para el desarrollo estratégico que permite guiar a las organizaciones en la evaluación del entorno actual, identificar fortalezas, debilidades, formular estrategias que permitan alcanzar los objetivos pactados, este modelo incluye la articulación de cinco pilares.

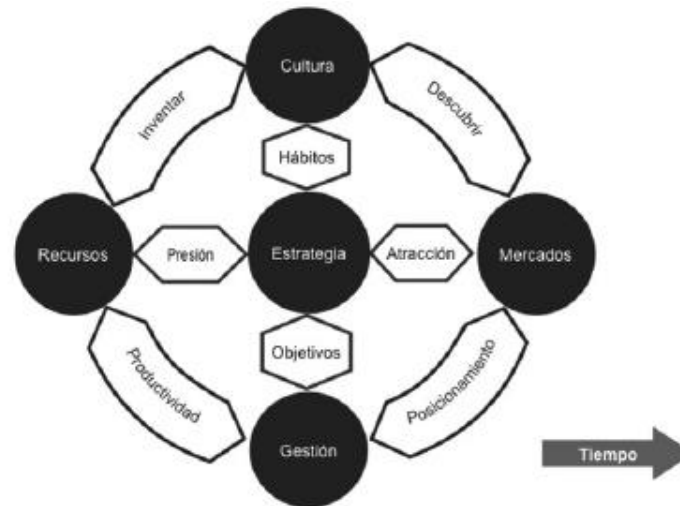


Figura 2: Modelo Penta

Fuente: Universidad de Buenos Aires – Facultad de Ciencias Económicas

El primer pilar es la estrategia, que es el cumplimiento de la misión, en este punto la creación del valor económico y sostenible al ser optimizado genera desarrollo en lo recursos y gestiona de manera prudente los riesgos a los que se enfrenta una organización. En la propiedad horizontal la estrategia que se formule para el desarrollo del año contable es fundamental para obtener ganancias y esto está basado en el presupuesto que se tenga, evaluación de recursos financieros y comunicación. La cultura es el segundo pilar en el cual podemos evidenciar los valores, hábitos, creencias, estilos que unen a una organización para el logro de la estrategia. En este punto para una propiedad horizontal es fundamental el tipo de cultura que se maneja como son nivel de estudio de los propietarios o arrendatarios incluso el del mismo administrador quien es la persona encargada del conjunto y es acá donde se debe mejorar la comunicación entre vecinos.

El tercer pilar son los recursos tangibles como el talento humano, información, imagen y los recursos intangibles productivos, infraestructura que al ser optimizados y unidos de manera correcta genera capacidades distintivas para adaptarse al mercado manteniendo una ventaja competitiva. Este pilar se

puede enfocar en el personal que desarrolla actividades al interior de la propiedad horizontal como lo son: personal de seguridad, aseo, administrativos y residentes.

El pilar de la gestión tiene que ver con el diseño de la organización, los procesos que esta desarrolla y en este punto los proyectos son base fundamental para la optimización de la estrategia. Para el caso de la propiedad se puede aplicar a través de programas de reciclaje que ayuden a la disminuir la tarifa de recolección de basuras, también por medio de programas de mantenimientos preventas. Otra estrategia de gestión es por medio del seguimiento constante a la cartera administrativa, prejurídica y jurídica.

Y por último se encuentra el pilar del mercado que es la adaptación al entorno el cual cada día es más complejo y dinámico donde factores como las regulaciones gubernamentales, tecnología, los cambios de consumidores influyen en el desempeño de la organización. Para el caso de la propiedad horizontal el mercado no suele tener mayor influencia, a excepción de las regulaciones gubernamentales que se generen sobre la misma.

La estrategia, los recursos y el mercado son el eje de la formulación mientras que la estrategia, la cultura y la gestión son el eje vertical de la implementación; el primer eje busca la optimización de los recursos y el segundo busca la fidelización de los mercados

Del pilar de la estrategia guía la definición de objetivos específicos que, a su vez, dan forma al proceso de gestión. Con el fin de adaptarse al mercado y optimizar el uso de los recursos, se han establecido macroprocesos de posicionamiento y productividad. Estos macroprocesos surgen de la optimización y alineación de todos los procesos con la estrategia.

Marco legal

Se puede encontrar en la ley 675 de 2001 que todos los aspectos allí tratados son de principal fundamento que como estudiantes de la especialización en administración financiera se toma para este

estudio en la propiedad horizontal de uso residencial en la ciudad de Bogotá de la UPZ Santa Barbara. Se tomará como pilar fundamental la Ley 675 del 2001 la cual enmarca toda la normativa vigente en lo que respecta a propiedad horizontal en Colombia. Sin embargo, se usarán como referencia algunos artículos del Código de Policía y código civil.

Ley 675 de 2001

Esta ley nace en Colombia con el objetivo de regular la propiedad horizontal, la cual antes era limitada y no se ajustaba completamente a las nuevas dinámicas de urbanización y crecimiento de las ciudades. Los problemas relacionados con la administración de los bienes comunes, el manejo de los gastos y la convivencia entre los propietarios.

En su artículo 4 brinda las bases sobre la constitución de un edificio o conjunto, se somete a régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública, naciendo como persona jurídica según la ley.

Según el artículo 8, la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas corresponde al alcalde municipal o distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, además en el artículo 17 menciona el reglamento de propiedad horizontal, donde obliga a cada propiedad a tener un reglamento, el cual debe ser aprobado por la asamblea de copropietarios, además este reglamento es la norma interna y regula las relaciones entre los copropietarios, además del uso de los bienes comunes.

Algo a destacar son las asambleas generales de copropietarios, las cuales en el artículo 25 define la asamblea como el máximo órgano de administración, además de establecer las funciones, la forma de

convocatoria, la periodicidad de las reuniones y la manera de tomar decisiones. Es de vital importancia ya que también regula las votaciones y la representación de los propietarios.

En su Artículo 32 habla del quórum decisorio, el cual establece el número mínimo de propietarios que deben estar presentes para que las decisiones de la asamblea sean válidas.

Consejo de administración va reglamentado en el artículo 37 el cual permite regular la creación y funciones del consejo de administración en conjuntos residenciales, Este órgano es responsable de la ejecución de las decisiones de la asamblea y de apoyar la gestión de la administración.

Algo muy importante a destacar es el artículo 65, que reglamenta todo lo que concierne al fondo de reserva, el cual exige la constitución de un fondo de reserva con el fin de garantizar el mantenimiento y reparación de los bienes comunes, así como los montos mínimos que deben ser destinados a este fondo y su administración.

Código de Policía

Esta una herramienta que permite resolver los conflictos en materia de convivencia, ya que establece derechos y obligaciones de los ciudadanos. En el caso de la propiedad horizontal articula con el reglamento de convivencia que contempla los deberes de los residentes de unidades privadas, para la sana convivencia, los cuales deben estar acorde a las normas previstas en las leyes de carácter municipal o Distrital.

El administrador puede acudir a la autoridad policial para la ejecución de las sanciones previstas en el reglamento, en caso de que un residente efectúe actos que comprometan la seguridad, salud pública, ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás residentes. (Código De Policía, 2016)

Código civil

Regula las situaciones y contratos de carácter civil que se pueden dar entre los colombianos. "un acuerdo mediante el cual una persona confía la gestión o administración de uno o más negocios a otra que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador y en general el mandatario" (Código Civil Colombiano, Artículo 2142, Libro 4, Título XVIII.)

Marco de referencia

Como marco referencial se toma el estudio previamente realizado por los estudiantes de la Universidad Católica de Colombia, de la Especialización en Formulación y Evolución Económica de Proyectos, donde se basan especialmente en el estudio financiero a partir de un aplicativo web para la propiedad horizontal.

La Ley de Propiedad Horizontal transformó la gestión de edificios o conjuntos, dando origen a empresas especializadas, administradores y consejos elegidos por los copropietarios. Sus principios fundamentales buscan garantizar la convivencia pacífica, el respeto por el medio ambiente y la dignidad humana, al tiempo que promueven la iniciativa empresarial y el cumplimiento de la ley.

Como representante legal de la copropiedad, el administrador es el encargado de gestionar todos los aspectos internos y externos del conjunto residencial. Debe informar periódicamente a la asamblea general, integrada por todos los propietarios, sobre su gestión. Esta asamblea, que se reúne al menos una vez al año, toma las decisiones más importantes para la comunidad, siempre y cuando cuente con el quórum mínimo establecido por ley.

Paralelo en América

Lo que en Colombia se denomina propiedad horizontal en Estados Unidos se denomina Asociación de propietarios (HOA), la cual es una entidad que gestiona comunidades residenciales, estableciendo y haciendo cumplir normas para mantener los estándares de la propiedad y la convivencia; al adquirir una propiedad en una comunidad con HOA, los propietarios se convierten automáticamente en miembros y deben cumplir con sus normas. Las asociaciones de propietarios cuentan con una junta directiva elegida por los miembros para representar sus intereses y garantizar el cumplimiento de las reglas establecidas en los CC&R (Declaración de cláusulas, condiciones y restricciones).

Las tarifas de una asociación de propietarios (HOA) dependen de factores como tipo de propiedad, número de propiedades en el grupo, ubicación, servicios ofrecidos, gastos de explotación.

Marco institucional

El conjunto residencial se encuentra ubicado en la localidad de Usaquén en la UPZ 16 - Santa Bárbara con estrato socioeconómico 6.

La edificación es un edificio multifamiliar en dos pisos, semisótano y altillo para 10 apartamentos, 22 parqueaderos para residentes, dos parqueaderos para visitantes y un ascensor de uso común, con 777 metros cuadrados de terreno constituido el 24 de agosto de 1988.

Es un edificio de uso residencial únicamente y los parqueaderos para estacionamiento de vehículos del mismo edificio.

La distribución por pisos es la siguiente: en el semisótano se encuentran los depósitos y los parqueaderos, en el primer piso se encuentra el antejardín, la entrada, el ascensor y cuatro apartamentos, en el segundo piso cuatro apartamentos, acceso al ascensor y en el altillo dos apartamentos, con acceso al ascensor.

El edificio se divide en bienes de propiedad privada y en bienes de propiedad común de tal manera que sus propietarios tienen derecho de propiedad exclusiva sobre sus unidades o bienes privados y le pertenece en común el terreno en igualdad de proporciones.

Metodología

Enfoque, alcance y diseño de la investigación

Con el fin de abordar la necesidad de identificar y desarrollar instrumentos que contribuyan a mejorar tanto la eficiencia como la eficacia en la gestión financiera de la propiedad horizontal dentro de los conjuntos residenciales ubicados en el barrio Santa Bárbara, se ha optado por llevar a cabo una investigación detallada. Dicha investigación estará orientada a analizar y proponer mejoras en los procesos financieros de administración en este conjunto. Para cumplir con este propósito, se ha elegido un diseño de estudio de carácter no probabilístico, empleando un muestreo por conveniencia.

Al focalizar la investigación en esta área geográfica y socioeconómica, se espera que los resultados sean altamente pertinentes para el análisis de las prácticas actuales en cuanto a la administración de recursos, planificación presupuestaria, control de gastos y demás aspectos clave que influyen en el desempeño financiero de los conjuntos residenciales de alta gama.

El enfoque adoptado permitirá no solo recolectar información relevante sobre el estado actual de los procesos financieros en Santa Bárbara, sino también identificar posibles ineficiencias, cuellos de botella y áreas de oportunidad que, de ser optimizadas, podrían generar una mejora sustancial en la administración de la propiedad horizontal. Al reunir la información directamente de los actores involucrados en la gestión diaria, como son los administradores, se obtendrá una visión profunda y contextualizada de los retos financieros que enfrentan y las estrategias que utilizan para mantener la estabilidad y el funcionamiento adecuado de estos conjuntos residenciales.

La formulación de estas mejoras podría traducirse en beneficios tanto para los administradores como para los residentes, asegurando una mejor asignación y utilización de los recursos financieros disponibles.

Definición de variables

Las variables utilizadas en la presente investigación son variables dependientes tipo cualitativas ordinales pues representan una clasificación o jerarquía y tienen un orden específico:

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES
1. Ingresos	Son el pilar financiero que garantiza el funcionamiento adecuado y sostenible de la comunidad.	<p>1.1 Cuotas de administración: Pagadas por los propietarios de las unidades residenciales, de su puntualidad en el pago dependerá el flujo de caja del conjunto residencial.</p> <p>1.2. Otros ingresos: multas, intereses moratorios.</p>	<p>1.1. ¿Se encuentran las cuentas de la copropiedad al día?</p> <p>1.2. ¿Existe un saldo positivo o negativo en las cuentas?</p> <p>1.3. ¿Se han realizado todos los pagos a proveedores y servicios?</p> <p>1.4 ¿Se aplican intereses moratorios por pagos atrasados?</p> <p>1.5 ¿Se envían recordatorios de pago a los propietarios morosos?</p>
2. Gastos	En estos se hace referencia a los desembolsos financieros que realiza la administración de un conjunto residencial para el funcionamiento, mantenimiento y conservación de las áreas comunes y servicios compartidos:	<p>2.1 Mantenimiento: Edificios, áreas comunes, equipos, jardinería.</p> <p>2.2 Servicios públicos: Agua, energía, gas.</p> <p>2.3 Nómina: Salarios de empleados, prestaciones sociales.</p> <p>2.4 Contratos: Vigilancia, aseo, mantenimiento.</p> <p>2.5 Impuestos y tasas: Predial, industria y comercio.</p> <p>2.6 Inversiones: Fondos de reserva, mejoras.</p>	<p>2.1. ¿Se registran todos los ingresos y egresos de manera detallada?</p> <p>2.2. ¿Se utilizan facturas y comprobantes para respaldar todas las transacciones?</p> <p>2.3. ¿Se concilian los extractos bancarios con los registros contables?</p> <p>2.4 ¿Se han realizado inversiones en los últimos 5 años?</p> <p>2.5 ¿Se cuenta con un historial de las averías y reparaciones más comunes?</p>
3. Presupuesto	Es un plan financiero detallado que estima los ingresos y gastos que la comunidad deberá cubrir durante un período determinado, generalmente anual. Su objetivo principal es garantizar el funcionamiento eficiente de la propiedad	<p>3.1 Elaboración y cumplimiento del presupuesto anual.</p> <p>3.2 Ajustes presupuestarios.</p> <p>3.3 Reservas para contingencias.</p>	<p>3.1. ¿Se cumple el presupuesto anual establecido?</p> <p>3.2. ¿Se realizan ajustes al presupuesto durante el año?</p> <p>3.3 ¿Existen mecanismos para identificar desviaciones entre lo presupuestado y lo ejecutado?</p> <p>3.4 ¿Se realiza seguimiento a la ejecución del presupuesto mensual?</p>

<p>4. Contabilidad</p>	<p>Es el conjunto de principios, normas y procedimientos contables aplicados para el registro, control y análisis de todas las transacciones financieras relacionadas con el manejo de los recursos de la comunidad</p>	<p>4.1 Registro de ingresos y egresos. 4.2 Estados financieros: Balance general, estado de resultados, flujo de efectivo. 4.3 Auditorías: Frecuencia y resultados.</p>	<p>4.1. ¿Se utiliza un software contable para llevar el registro de las transacciones? 4.2. ¿Se generan reportes financieros de manera periódica? 4.3. ¿Los registros contables cumplen con las normas contables vigentes? 4.4 ¿Se emite un recibo por cada cuota de administración cobrada? 4.5 ¿Los estados financieros se utilizan para tomar decisiones de gestión? 4.6 ¿Existe un comité de finanzas que supervise la gestión financiera de la propiedad horizontal?</p>
----------------------------	---	--	---

Hipótesis

El deterioro financiero en el conjunto residencial ubicado en la UPZ Santa Bárbara está afectando su sostenibilidad económica al punto de generar demoras en los pagos de servicios públicos, pagos de nómina y pagos a proveedores. Sin mencionar que al no tener recursos para estos gastos básicos no se podrán ejecutar a tiempo los diferentes arreglos locativos a los que hubiera lugar, lo cual puede generar una disminución en el valor de la propiedad horizontal a futuro.

Población y muestra

Bogotá es la capital de Colombia, de acuerdo al último censo realizado por el DANE la capital cuenta con más de 7 millones de habitantes, esta población se distribuye en 20 localidades, 19 de estas son urbanas y el restante es rural, de igual forma estas localidades están divididas en 127 Unidades de Planteamiento Zonal (UPZ), teniendo así un planteamiento general de cómo se divide las ciudad de Bogotá, se pude establecer una población para la aplicación del instrumento, la localidad de estudio de acuerdo a la zona donde se ubica el conjunto residencial es conocida como Usaquén, la cual cuenta con más de 28.528.955 metros cuadrados construidos, sobre este total el 79.9% son metros cuadrados

usados como área residencial lo que significa que más de 22 millones de metros cuadrados. Ahora bien, dentro de la localidad de Usaquén se encuentra la UPZ Santa Barbara la cual cuenta con 2.842.320 metros cuadrados construidos que corresponden al 9.96% del total de metros de la localidad, con el fin de obtener la población y la muestra, se asume la hipótesis que las UPZs están distribuidas en metros cuadrados, es por esta razón, que el factor para determinar el total de conjuntos residenciales que nos van a dar la población y posterior la muestra es del 9.96%. Ahora bien, de acuerdo con el Censo Inmobiliario Bogotá 2024, la localidad de Usaquén cuenta con 353.088 predios construidos destinados al uso residencial, teniendo como referencia este dato y la hipótesis de las UPZs la población sería de 35.168 predios de uso residencial en la Unidad de Planteamiento Zonal de Santa Barbara.

De acuerdo con lo anterior, se estableció una muestra, la cual contaba con un nivel de confianza del 95% y un margen de error del 10%, lo que establece una muestra de 97 predios de uso residencial, este valor de muestra para ser encuestados debían estar administrando conjuntos residenciales dentro de la localidad de Usaquén, pero adicionalmente la propiedad horizontal debe estar localizada en la UPZ de Santa Barbara, teniendo como referencia esto se seleccionó la muestra mediante el uso del muestro no probabilístico por conveniencia aplicado sobre administradores de propiedad horizontal, esto quiere decir que la selección se hace gracias a la facilidad del acceso sin tener en cuenta si estos representan una muestra representativa de toda la población.

Métodos o instrumento para recolección de información

De acuerdo con lo anterior, se diseñó el siguiente instrumento de recolección de información, el cual fue diligenciado por 97 administradores de propiedad horizontal:

Anexo 1:

A continuación, solicitamos su colaboración contestando las siguientes preguntas de la manera más honesta posible. Dichas respuestas serán anónimas y tendrán como principal objetivo evaluar la gestión financiera realizada en los conjuntos residenciales de la ciudad de Bogotá - UPZ Santa Barbara.

Cuestionario

1. ¿Se encuentran las cuentas de la copropiedad al día?
 - a. Sí
 - b. No
2. ¿Existe un saldo positivo o negativo en las cuentas?
 - a. Positivo
 - b. Negativo
 - c. Balanceado
3. ¿Se han realizado todos los pagos a proveedores y servicios?
 - a. Si
 - b. No
4. ¿Se aplican intereses moratorios por pagos atrasados?
 - a. Sí
 - b. No
5. ¿Se envían recordatorios de pago a los propietarios morosos?
 - a. Sí
 - b. No
6. ¿Se registran todos los ingresos y egresos de manera detallada?
 - a. Sí

- b. No
- 7. ¿Se utilizan facturas y comprobantes para respaldar todas las transacciones?
 - a. Sí
 - b. No
- 8. ¿Se concilian los extractos bancarios con los registros contables?
 - a. Sí
 - b. No
- 9. ¿Se han realizado inversiones en los últimos 5 años?
 - a. Sí
 - i. ¿en qué tipo de activos? (Inmuebles, mejoras, etc.)
 - b. No
- 10. ¿Se cuenta con un historial de las averías y reparaciones más comunes?
 - a. Si
 - b. No
- 11. ¿Se cumple el presupuesto anual establecido?
 - a. Siempre
 - b. Generalmente
 - c. A veces
 - d. Nunca
 - e. No se elabora presupuesto anual
- 12. ¿Se realizan ajustes al presupuesto durante el año?
 - a. Sí
 - b. No

13. ¿Existen mecanismos para identificar desviaciones entre lo presupuestado y lo ejecutado?
- a. Sí
 - b. No
14. ¿Se realiza seguimiento a la ejecución del presupuesto mensual?
- a. Sí
 - b. NO
15. ¿Se utiliza un software contable para llevar el registro de las transacciones?
- a. Sí
 - b. No
16. ¿Se generan reportes financieros de manera periódica?
- a. Sí
 - b. No
17. ¿Los registros contables cumplen con las normas contables vigentes?
- a. Sí
 - b. No
18. ¿Se emite un recibo por cada cuota de administración cobrada?
- a. Sí
 - b. No
19. ¿Los estados financieros se utilizan para tomar decisiones de gestión?
- a. Sí
 - b. No
20. ¿Existe un comité de finanzas que supervise la gestión financiera de la propiedad horizontal?
- a. Sí

b. No

Técnica de análisis de datos

Una vez aplicado el instrumento a la muestra seleccionada, se inicia un proceso de análisis de datos con el objetivo de determinar y revisar los resultados obtenidos. Este análisis es fundamental para establecer conclusiones que serán contrastadas contra la hipótesis formulada en el presente trabajo. El proceso de análisis no solo implica la revisión de los datos recolectados, sino que también incluye una serie de procesos necesarios para validar la información.

El primer paso en el análisis de datos es la revisión y validación de la base de datos. Este proceso tiene como finalidad identificar y corregir posibles errores que puedan haber ocurrido durante la recolección de datos. Los errores pueden incluir respuestas incompletas, inconsistentes y los datos duplicados. La limpieza de la base de datos es fundamental, ya que cualquier error que exista durante el análisis puede desviar los resultados finales y afectar las conclusiones que se puedan encontrar en el análisis. Durante la fase de validación, se realiza una revisión de cada uno de los datos ingresados. Sobre esta validación no se van a utilizar herramientas tecnológicas estadísticas. La validación no solo implica la identificación de errores evidentes, sino también la revisión de la lógica de las respuestas. Por ejemplo, si una pregunta establece dos opciones, y el tercero no responde dentro del rango de las opciones se debe entonces validar ya que este error puede afectar las conclusiones del trabajo.

Después de limpiar y validar la base de datos, se procede al análisis descriptivo de los datos. Este análisis es fundamental para proporcionar un resumen de la información recolectada. A través de medidas como frecuencias y porcentajes, se puede presentar una visión clara de cómo se distribuyen las respuestas en cada una de las preguntas del instrumento. El análisis descriptivo también incluye la identificación de medidas de tendencia central, como la moda, la media y la mediana. En este caso se debe excluir la media y la mediana ya que no se pueden establecer con el instrumento utilizado, la moda

se convierte en un indicador clave para determinar el comportamiento de los datos. La moda indica la respuesta más frecuente y proporciona una idea de la tendencia general dentro de la muestra. Es importante resaltar que, no se pueda calcular la desviación estándar ya que los datos cuentan con preguntas cerradas y dos únicas opciones de respuesta. El análisis descriptivo puede ofrecer información valiosa sobre la distribución de las respuestas. Por ejemplo, se podría identificar patrones que sugieren una concentración de respuestas, lo que puede ir indicando una tendencia significativa.

El siguiente paso en el proceso de análisis de datos es la realización del análisis comparativo. Esta parte se encarga del cruce de variables con el fin de encontrar las relaciones entre las respuestas a las 20 preguntas del instrumento. A través de este análisis, se organizan las respuestas en grupos que facilitan la identificación de relaciones y patrones que pueden ser relevantes para las conclusiones del estudio. El análisis comparativo permite no solo ver cómo las diferentes variables interactúan entre sí, sino también identificar si existen diferencias significativas entre los grupos de respuestas que están validando. Esto, por ejemplo, nos ayuda a realizar conclusiones sobre las hipótesis con mejores bases y fundamentos, gracias a la comparabilidad de la información.

A medida que se avanza en el análisis comparativo, es fundamental tener en cuenta la diversidad de respuestas y la posibilidad de que ciertos factores influyan en las tendencias observadas. Por ejemplo, cuando se analizan propiedades horizontales, se encuentran factores de la población que podrían afectar el análisis de las respuestas, estos factores podrían ser el número de inmuebles que tiene el conjunto o el estrato en que se encuentra la propiedad.

Una vez completado el análisis comparativo, es necesario validar la información obtenida. Esta validación es un paso importante e imprescindible antes de proceder a la prueba de la hipótesis planteada. Durante esta fase, se evalúa si los datos recopilados respaldan las hipótesis formuladas. La validación incluye un análisis completo de los resultados y la comprobación de que las conclusiones

derivadas del análisis para establecer si son coherentes y lógicas. Las pruebas de hipótesis se realizan para determinar si hay evidencia suficiente para respaldar o no las hipótesis. Esto se puede hacer de manera individual como grupal, dependiendo de las hipótesis y los datos. Por ejemplo, si una hipótesis sugiere que un cierto factor influye en una variable dependiente, se pueden realizar análisis estadísticos para determinar la existencia y la magnitud de esa influencia. Sin embargo, para la realización de segmento del mercado, no se incluye esta validación de magnitud.

Después de realizar un análisis exhaustivo de los datos, se procede a la visualización de los resultados obtenidos. La visualización es un componente esencial del análisis de datos, ya que facilita la comprensión y la interpretación de la información. Utilizando herramientas gráficas, se pueden representar los datos de manera que sean más accesibles y fáciles de entender para el público en general. Los gráficos de pastel y los gráficos de barra son dos de las herramientas más efectivas para la visualización de datos en este contexto. Los gráficos de pastel son útiles para mostrar proporciones y porcentajes, mientras que los gráficos de barra permiten comparar diferentes categorías de forma más clara. Estas representaciones gráficas ayudan a destacar tendencias y patrones que podrían no ser evidentes en los datos tabulados. Además, la visualización de datos también contribuye a la comunicación de resultados. Al presentar los hallazgos de manera visual, se facilita la comprensión de la información tanto para los investigadores como para las partes interesadas. Esto es especialmente importante en entornos donde los resultados deben ser presentados a un público no técnico.

Es importante considerar que la visualización de datos no solo se limita a gráficos simples. Existen técnicas más avanzadas, como los mapas de calor y los diagramas de dispersión, que pueden proporcionar información adicional sobre las relaciones entre variables. Ahora para poder realizar este tipo de interpretaciones y piezas visuales, es necesario tener en el instrumento y para ser exacto en las respuestas de las preguntas, ya que la variedad en este punto es la que permite realizar las piezas

visuales, razón por la cual en este trabajo de investigación no se pueden utilizar estas graficas ya que su comprensión y análisis no serían útiles y adecuadas para el instrumento

A lo largo de todo este proceso, es fundamental mantener un enfoque crítico. Cada fase del análisis debe ser llevada a cabo con atención al detalle y un compromiso con la integridad de los datos. Esto implica no solo asegurarse de que los datos sean precisos y representativos, sino también que sean transparentes sobre las limitaciones del estudio. Reconocer los sesgos potenciales y las limitaciones en la metodología puede proporcionar un contexto importante al presentar los hallazgos. La validez en la interpretación de los resultados es crucial, ya que contribuye a la credibilidad del estudio y a la confianza de las partes interesadas.

Además, la documentación del proceso de análisis es esencial. Mantener un registro detallado de las modificaciones y decisiones tomadas durante las diferentes fases del análisis, así como de los métodos utilizados, facilita la interpretación del estudio. Esto es bastante importante en el ámbito académico, adicional que la comprensión del estudio permite que este pueda ser replicado por alguien que quiere contrastar los resultados en otro sector de Colombia. La capacidad de otros investigadores para replicar el estudio y obtener resultados similares es un indicador de la validez de los hallazgos.

Otro aspecto para considerar es la necesidad de realizar un análisis continuo. La investigación es un proceso dinámico, y a menudo se presentan nuevas preguntas y oportunidades a medida que se analizan los datos. Es posible que, durante el análisis, se presenten tendencias inesperadas que merezcan un análisis más profundo. En estos casos, es importante estar dispuesto a adaptar el enfoque de investigación y considerar nuevas direcciones que puedan enriquecer el estudio.

Finalmente, es importante resaltar que el análisis de datos no es un fin en sí mismo, sino un medio para comprender mejor el fenómeno estudiado. Los hallazgos que surjan del análisis deben ser contextualizados dentro del marco más adecuado de la investigación. Esto implica relacionar los

resultados con la literatura existente, así como con las teorías y modelos relevantes. La capacidad de conectar los hallazgos con el conocimiento previo no solo enriquece la interpretación de los resultados, sino que también puede ofrecer nuevas perspectivas sobre el tema en cuestión.

El análisis de datos en investigaciones es un proceso complejo que requiere atención al detalle y con un enfoque metódico. Desde la validación de la base de datos hasta la presentación de resultados, cada paso es fundamental para garantizar que las conclusiones sean válidas y significativas. La combinación de análisis descriptivo, comparativo y visualización proporciona una base sólida para interpretar los resultados y hacer recomendaciones de acuerdo con la información proporcionada por el estudio. A medida que avanzamos en un mundo cada vez más basado en datos, la capacidad de analizar y comunicar efectivamente la información se vuelve más relevante y necesaria. La exigencia en el análisis y la claridad en la presentación de resultados son cruciales para el éxito del estudio y la implementación de las recomendaciones. Cada fase del proceso de análisis contribuye a la construcción de un panorama más claro y con fundamentos más sólidos sobre los objetivos estudiados, asegurando que las conclusiones sean las adecuadas y útiles en la práctica.

Resultados

De acuerdo con la aplicación del instrumento, el cual fue aplicado 97 veces a diferentes administradores de propiedad horizontal, los cuales estaban ejerciendo las funciones establecidas en la ley 675 dentro de la localidad de Usaquén exactamente en la UPZ de Santa Barbara, estos resultados proporcionan un nivel de confianza del 95% con un margen de error del 10%, sobre una población de 35.168 unidades de vivienda de esta UPZ. El primer resultado que se puede observar corresponde a la variable de ingresos, con el fin determinar si la propiedad horizontal cuenta con sus cuentas al día, cuando se menciona la palabra "Cuenta", se hace referencia a las facturas emitidas por el edificio a los propietarios para hacer el cobro del rubro de la administración, el 26.8% de los encuestados

respondieron que sus respectivas propiedades no contaban con las cuentas al día y el restante 73.2% cuenta con este proceso al día.

¿Se encuentran las cuentas de la copropiedad al día?
97 respuestas

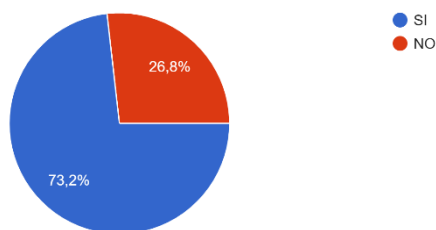


Figura 1: Resultados pregunta “¿Se encuentran las cuentas de la copropiedad al día”

Fuente: Elaboración propia, 2024

De acuerdo con el Ministerio de Vivienda, S.F., el cobro de las cuentas es utilizado para la financiación de la operación del conjunto, lo que quiere decir que, si un conjunto no tiene al día la emisión de las cuentas a los propietarios, cuenta con un problema en la gestión ya que no podrá contar con recursos que le permitan financiar la operación de este. Es por esta razón, que la siguiente pregunta cobra importancia en la gestión de las propiedades pues la financiación mediante ingresos suplen los gastos de funcionamiento, debería existir una equidad en las cuentas financieras, la variable de ingresos consultada a los encuestados si “Existe un saldo positivo o negativo en las cuentas”, a los 35 encuestados contestaron que las cuentas de sus conjuntos residenciales son balanceadas esto quiere decir que no se tiene una utilidad o una pérdida, por el contrario 44 personas afirmaron que se cuenta con un saldo negativo, dejando concluir que la gestión financiera produce pérdida ya que el ingreso es menor que el valor de los costos y gastos, el remanente contestó que sus administraciones tienen un resultado positivo ya que el ingreso es mayor que el gasto.

¿Existe un saldo positivo o negativo en las cuentas?
97 respuestas

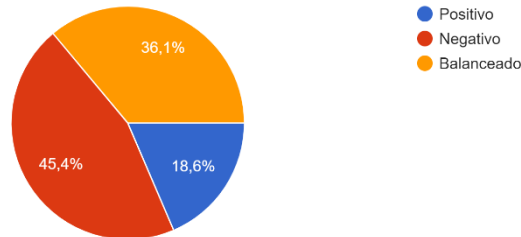


Figura 2: Resultados pregunta “¿Existe un saldo positivo o negativo en las cuentas?”

Fuente: Elaboración propia, 2024

Ahora bien, es importante entender el balance entre el ingreso y el gasto, sin embargo, en las finanzas no es simplemente tener un equilibrio en estos rubros, si no también entender si el flujo de caja resuelve el pago a proveedores, el flujo es definido por Ancho el cual fue citado por Bravo & Polo (2021), como:

“La acumulación de activos líquidos de un período determinado, es decir que es el indicador de la liquidez de la organización, permite analizar la viabilidad de proyectos de inversión y para medir la rentabilidad. En otras palabras, el flujo de caja es la cantidad de efectivo que posee una compañía, permite tener un balance de entradas y salidas.”

Sobre lo anterior se destaca y se usa para el análisis como el dinero que tiene la propiedad para cubrir los ingresos y salidas de efectivo, en el estudio se pudo observar que el 80.4% de los conjuntos residenciales presentan con un equilibrio en el flujo de caja ya que cuentan con el efectivo para cubrir el pago de sus proveedores y el 19.6% de los encuestados afirmaron que no se ha cumplido con el pago de proveedores.

¿Se han realizado todos los pagos a proveedores y servicios?
97 respuestas

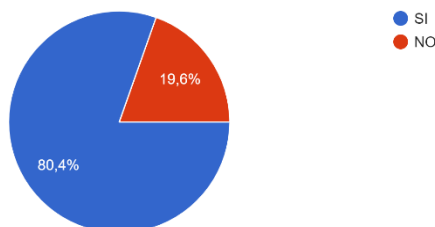


Figura 3: Resultados pregunta “¿Se han realizado todos los pagos a proveedores y servicios?”

Fuente: Elaboración propia, 2024

Estos resultados, junto a lo visto en la segunda pregunta analizada, permiten afirmar que se cuenta con dos gestiones diferentes en la administración de recursos, la primera de ellas es una gestión netamente por devengo que de acuerdo con el marco conceptual de la DIAN se define como, los hechos económicos se reconocen en el momento en que suceden, con independencia del instante en que se produce el flujo de efectivo o equivalentes al efectivo que se deriva de estos. El reconocimiento se efectúa cuando surgen los derechos y obligaciones, o cuando la transacción u operación originada por el hecho incide en los resultados del periodo. Diciendo así que la gestión de ingresos y gastos se reconocen contablemente independiente de la existencia de flujo de caja o efectivo. Por otro lado, la segunda gestión en la variable del ingreso es la que afecta el flujo de caja, donde como ya se menciona anteriormente esta se encargaría de validar que los ingresos de caja se puedan administrar para cubrir las salidas de caja. Teniendo en cuenta esto se puede cerrar el análisis de los ingresos estableciendo que la gestión de la variable se debe realizar de dos maneras mediante el devengo y el flujo caja. Cerrada la variable anterior, la siguiente parte del cuestionario deseaba entender la variable de gastos dentro del desarrollo social de las propiedades horizontales, sobre esta se realizaron 5 preguntas

enfocadas a entender la gestión administrativa del concepto, mediante el concepto de mantenimientos locativos, nómina (en los casos de los conjuntos que aplican) y contratos por prestación de servicios que derivan en obligaciones tributarias. El primer concepto que se analizó sobre el manejo de la variable tiene que ver con la documentación, para entender si los administradores dentro de la UPZ de Santa Barbara eran personas que registraban gastos de manera detallada, con la utilización de soportes de mercado que respaldaran la causación del gasto en la gestión del año, aquí se pudo observar que 85 administradores cuentan con un registro detallado de los gastos de la copropiedad, y el remanente no cuenta con esta buena práctica.

¿Se registran todos los ingresos y egresos de manera detallada?
97 respuestas

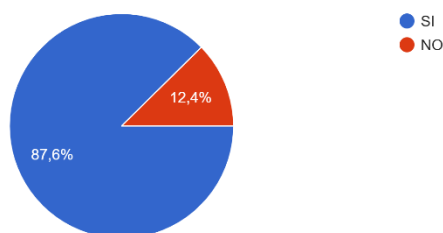


Figura 4: Resultados pregunta “¿Se registran todos los ingresos y egresos de manera detallada?”

Fuente: Elaboración propia, 2024

Ahora bien, en una gestión donde el principio es que el ingreso sea igual que el gasto, no solo se debe tener en cuenta el detalle de los gastos, es necesario que dicho movimiento cuente con los soportes necesarios, para respaldar el movimiento antes los entes de control de la propiedad horizontal, de acuerdo con el instrumento aplicado el 73.2% cuenta con los soportes que respaldan la transacciones y el otro 26.8% no cuenta con dichos soportes.

¿Se utilizan facturas y comprobantes para respaldar todas las transacciones?
97 respuestas

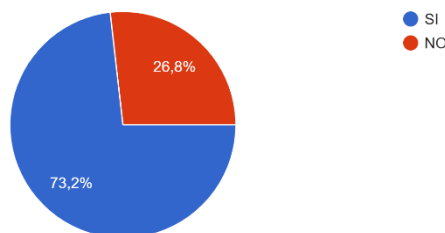


Figura 5: Resultados pregunta “¿Se utilizan facturas y comprobantes para respaldar las transacciones?”

Fuente: Elaboración propia, 2024

De acuerdo con Diaz el cual fue citado por Vanegas; Alcaza; Montes; Lopez; Romero & Polanco (2018), Los comprobantes contables forman parte de la contabilidad; son todos los que sirven de respaldo a las partidas registradas en los libros contables, así como la correspondencia directamente relacionada con los negocios. Este frase permite establecer que la gestión de una propiedad horizontal al igual que en una empresa, debe contar con respaldos transaccionales, los cuales sirven como soportes sobre las partidas que alimentan la contabilidad, adicional de ser un soporte sobre lo que se realizó durante la gestión, es la manera de detallar lo que pasa en un conjunto residencial, es por esto que el resultado del instrumento demuestra que para la mayoría de los administradores es necesario primero tener un documento de respaldo y segundo detallar lo que pasa en las propiedades y esto es necesario ya que la Universidad de Cataluña menciona que las claves para el desarrollo de las operaciones como administrador de propiedad horizontal es la transparencia financiera, que tiene como finalidad generar confianza en los propietarios y residentes, pero como se puede realizar esto, pues cumpliendo el parámetro de las dos preguntas anteriores, la primera soportar y la segunda detallar, todo esto traduce confianza financiera.

Continuando las claves que la Universidad de Cataluña establece para la administración, otra de estas es el mantenimiento y conservación de las áreas comunes, el instrumento aplicado contemplaba esta clave mediante dos preguntas que tenían como finalidad, establecer un rango de tiempo y el tipo de inversiones Opex que se realizaban en las propiedades horizontales. La primera pregunta obtuvo un 75.3% de respuestas afirmativas y el 24.7% las respuestas fueron negativas, lo que permitió establecer, si se han realizado inversiones dentro del conjunto residencial en un rango de tiempo compuesto por los últimos 5 años.

¿Se han realizado inversiones en los últimos 5 años?

97 respuestas

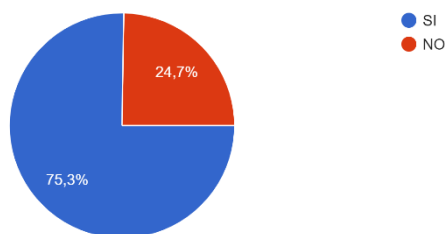


Figura 6: Resultados pregunta “¿Se han realizado inversiones en los últimos 5 años?”

Fuente: Elaboración propia, 2024

De ahí entender, qué tipo de inversiones se han realizado sobre las propiedades horizontales, el instrumento arrojó que 53 encuestados han realizado mejoras sobre los conjuntos residenciales, 44 administradores invirtieron en bienes inmuebles que dentro de la propiedad horizontal se habla de muebles y enseres. Por último, el remanente ha realizado inversiones en las fachadas de los conjuntos residenciales. Estos resultados apoyan las claves de administración y gestión de la propiedad horizontal expuestas por la Universidad de Cataluña, demostrando que un pilar en el manejo de conjuntos residenciales es la manutención mediante el mantenimiento de estos.

Después de mirar el ingreso y el gasto en términos de gestión, el tercer punto que mide el instrumento es el control de los mismos mediante el presupuesto que tiene como objetivo la previsión, planeación, organización, coordinación o integración, dirección y control; es decir, comprende o están en todas las etapas del proceso administrativo esto fue comentado por Del Rio el cual fue citado por Ramírez (2011), pero no solo es relevante el objetivo del mismo para entender lo que se quiere establecer en este punto, pues también se debe tener en cuenta como se precisa el concepto el cual según Ramírez (2005) se define como un plan integrador y coordinador que se expresa en términos financieros respecto a las operaciones y recursos que forman parte de una empresa para un periodo determinado, con el fin de lograr los objetivos fijados por la alta gerencia. Por lo cual el presupuesto es como un plan o un proceso, que tiene términos financieros sobre la operación y la obtención de los recursos de un periodo a determinar, el objetivo de este es planear que va a pasar en términos financieros y así poder controlarlos, pero al ser un plan este no muchas veces se cumple, y esta afirmación la respalda los resultados obtenidos, donde el 8.2% cumple lo que se planeó en el presupuesto, seguida por un 40.2% donde generalmente se cumple. El 36.1% a veces se logra el objetivo y el 11.3% nunca lo cumplen.

¿Se cumple el presupuesto anual establecido?

97 respuestas

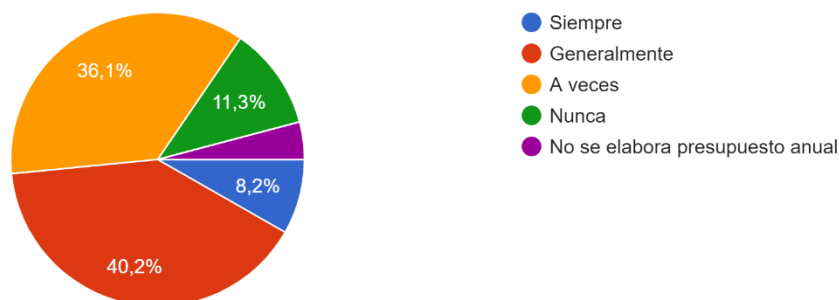


Figura 7: Resultados pregunta "¿Se cumple el presupuesto anual establecido?"

Fuente: Elaboración propia, 2024

Ahora bien, el mecanismo del presupuesto en su idea global, es un plan pero este plan debe tener una medición y control permanente, ya que el presupuesto por cumplimiento no solo indica si la estrategia se cumple o no, ofrece herramientas para medir si la estrategia y la gestión del administrador está acorde con el cumplimiento de objetivos de la copropiedad, de acuerdo con la recolección de datos el 69.1% de los conjuntos cuenta con una revisión periódica del presupuesto, el remanente no hace dicho control.

¿Se realiza seguimiento a la ejecución del presupuesto mensual?
97 respuestas

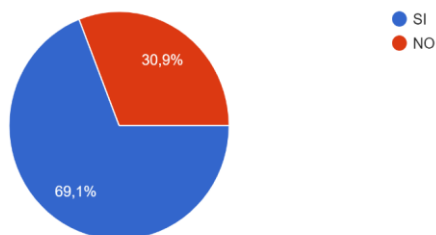


Figura 8: Resultados pregunta “¿Se realiza seguimiento a la ejecución presupuestal mensual?”

Fuente: Elaboración propia, 2024

Pero el ejercicio de revisión por sí solo no hace control, se deben realizar limitaciones financieras en términos de control para garantizar el cumplimiento de este, por ende, para un administrador debería ser importante entender donde está el desfase entre la ejecución y el presupuesto, de acuerdo con la aplicación se pudo ver que 77 propiedades horizontales no cuentan con este mecanismo. Lo que permite afirmar que el presupuesto es simplemente un mecanismo que utilizan para cumplir con la presentación, pero para hacer gestión.

¿Existen mecanismos para identificar desviaciones entre lo presupuestado y lo ejecutado?
97 respuestas

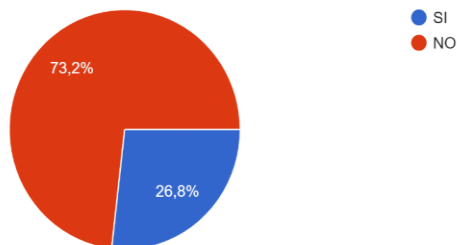


Figura 9: Resultados pregunta “¿Existen mecanismos para identificar desviaciones entre lo presupuestado y lo ejecutado?”

Fuente: Elaboración propia, 2024

Ya validado el tercer tema del instrumento, se ingresa por ultimo a la variable que permitia definir si las copropiedades contaban con informacion financiera, la cual de acuerdo con la Universidad Autonoma de Occidente (s.f.), tiene como importancia brindar información clave para la toma de decisiones financieras y estratégicas, esta afirmación la respaldan los resultados obtenidos ya que se observo que esta información contenida en los estados financieros es relevante para la toma de decisiones, en el 68.4% de los casos. El resto, no la tienen en cuenta.

¿Los estados financieros se utilizan para tomar decisiones de gestión?
98 respuestas

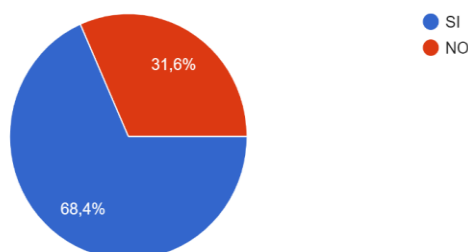


Figura 10: Resultados pregunta “¿Los estados financieros se utilizan para tomar decisiones de gestión?”

Fuente: Elaboración propia, 2024

Sin embargo, no es solo tomar decisiones, se debe entender y supervisar la información que contiene los estados financieros, por ende los usuarios de la información deben estar en un comité financiero el cual podría ser el consejo de administración para así también entender la gestión basado en cifras que al final es la importancia de los estados financieros bajo el marco conceptual de los IFRS, sobre esto el instrumento permite afirmar que 73.5% de los administradores de conjuntos residenciales no cuenta con un comité de estas características lo cual complica el uso de la información financiera.

¿Existe un comité de finanzas que supervise la gestión financiera de la propiedad horizontal?
98 respuestas

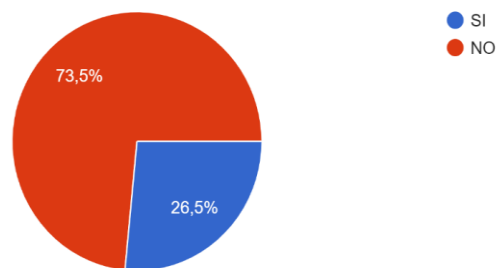


Figura 11: Resultados pregunta “¿Existe un comité de finanzas que supervise la gestión financiera de la propiedad horizontal?”

Fuente: Elaboración propia, 2024

Conclusiones

Se concluyó dando alcance a los objetivos del trabajo, establecer mecanismos de ayuda a la propiedad horizontal de Santa Barbara que le permita una gestión administrativa y financiera, la primera de este fue establecer un mecanismo de control entre la facturación y el presupuesto, donde se realiza la comparación del movimiento de la cuenta del ingreso, contra el presupuesto del ingreso mensual donde la diferencia debe ser igual a 0, esto asegura que las cuentas de cobro están al día y ya se ha emitido el cobro a los propietarios y arrendatarios; el segundo punto, es hacer que el consejo de

administración sea un ente de control que entienda y tome decisiones en conjunto con el administrador de acuerdo a la situación financiera del conjunto residencial, es por esta razón que el presupuesto y el seguimiento del mismo se vuelven un punto clave de la gestión anual, ya que sobre este se debe identificar que paso en el mes por que un rubro subió, que elementos macro y micro afectaron la operación del mismo esto también ayuda a generar un balance entre las cuentas de ingresos y gastos, pero adicional a esto se recomienda sacar del presupuesto las inversiones en la propiedad horizontal, para manejarlo como una cuota extra, la cual se debe cobrar fuera del presupuesto mediante un plan de inversión donde se priorice las necesidades del conjunto residencial. Con el fin de seguir haciendo control sobre el presupuesto y como ayuda al flujo de caja, se recomienda al conjunto contar con una persona que se encargue de validar y aprobar el giro de recurso, mediante la revisión de los soportes y detalle del gasto, esto para evitar pérdidas de flujo de caja y también asegurar el pago a todos los proveedores, por último se concluyó y se recomendó al conjunto contar con una proyección del flujo de caja, para poder entender el ciclo del efectivo de la propiedad y así anticipar situaciones de crisis con respecto a la liquidez, contar con una proyección de flujo de caja sirve para la programación de pagos y no dejar a nadie por fuera, y esto se puede hacer conociendo cuanto está ingresando de manera mensual adicional a esto es una herramienta que también permite establecer proyecciones sobre cómo podría cambiar el valor de los ingresos para el año siguiente de gestión, por ende, sería un mecanismo complementario al presupuesto, estas recomendaciones se hicieron de acuerdo a los resultados que se obtuvieron en la aplicación del instrumento.

Referencias

- Díaz Reyes, A., Ramírez Calderón, H. y Zambrano Velásquez, V. (2017), *Estudio aplicativo web para propiedad horizontal*. <https://repository.ucatolica.edu.co/server/api/core/bitstreams/5aaeff11-f163-41c9-b422-c51cd28ffe14/content>
- Chen, J., (27 de julio de 2024). *What Is a Homeowners Association (HOA), and How Does It Work?* <https://www.investopedia.com/terms/h/hoa.asp>
- Affirma Legal., (12 de junio de 2024). *Conflictos comunes de propiedad horizontal* <https://www.affirmalegal.com/blog/conflictos-comunes-de-propiedad-horizontal/>
- Consejo local de gestión del riesgo y cambio climático., (noviembre de 2017). *Localidad de Usaquén, Caracterización general*. <https://www.idiger.gov.co/documents/220605/232493/Identificaci%C3%B3n+y+Priorizaci%C3%B3n+.pdf/e74867c0-a4d0-41aa-aec9-0093f2a97c60#:~:text=Esta%20localidad%20est%C3%A1%20dividida%20en,Country%20Club%20y%20Santa%20B%C3%A1rbara.>
- Trujillo Corredor, R., (2013), *Dinámica de la construcción por usos localidad de Usaquén*. <https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/archivos/usaqu%C3%A9n.pdf>
- Levy, A., Estrategia Modelo Penta (29 de marzo de 2019). *Academia desarrollo de capacidades productivas*. [Video]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=fxdONmt2o0U>
- Levy, A., (2010). *El Modelo Penta*. <https://fundamentosdelmarketing.wordpress.com/el-modelo-penta-alberto-levy/>
- Ley 675 de 2001 propiedad Horizontal. (03 de agosto de 2001). *Congreso de la Republica. Diario Oficial 44.509*. <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162>

Ley 84 de 1873 Código Civil Colombiano Artículo 2142, Libro 4, Titulo XVIII. (26 de mayo de 1873).

Congreso de la república. <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=3953>

Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y convivencia, (29 de julio de 2016). *Congreso de la república. Diario oficial 49.949*

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=66661>

Bravo, D., & Polo, M. (S.f. de S.f. de 2021). *Flujo de caja para la toma de decisiones financieras a corto plazo en el sector manufacturero del cantón cuenca*. Cuenca, Ecuador.

Contaduría General de la Nación. (S.f. de S.f. de S.f.). *DIAN*.

https://www.dian.gov.co/fizcalizacioncontrol/herramientasconsulta/NIIF/Grupo%205/Marco_Conceptual_Version_2014_01.pdf

Ministerio de Vivienda. (S.f. de S.f. de S.f.). *minvivienda*:

<https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/2020-07/cartilla-propiedad-horizontal-web.pdf>

Ramírez, C. (01 de diciembre de 2011). *Los presupuestos: sus objetivos e importancia*. Revista Cultura UNILIBRE, 73-84. https://revistas.unilibre.edu.co/index.php/revista_cultural/article/view/3981

Redacción APD. (30 de septiembre de 2017). *APD*. <https://www.apd.es/opinion-jose-maria-elguero-la-confianza-financiera-como-valor-estrategico-para-crecer/>

Universidad Autónoma de Occidente. (S.f. de S.f. de S.f.). *UAO* <https://virtual.uao.edu.co/blog/que-son-los-estados-financieros#:~:text=Importancia%20de%20los%20estados%20financieros&text=Permiten%20evaluar%20la%20rentabilidad%20de,las%20obligaciones%20a%20corto%20plazo>

Universidad de Cataluña. (S.f. de S.f. de S.f.). *ucatalunya*. <https://www.ucatalunya.edu.co/blog/las-7-claves-para-una-administracion-de-propiedad-horizontal-eficiente-y->

