



UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
MAESTRIA EN GESTIÓN DE ORGANIZACIONES

**“PROPUESTAS PARA EL MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN DE LA PROPIEDAD
HORIZONTAL EN COLOMBIA A PARTIR DE LA LEY 675/01”**

Trabajo de Investigación aplicada para optar el título de
MAGISTER EN GESTIÓN DE ORGANIZACIONES

Autor: Carlos Arturo Agudelo Gusman

Tutor: Dr Alejandro Ramirez Vigoya

“PROPUESTAS PARA EL MEJORAMIENTO DE LA GESTION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA A PARTIR DE LA LEY 675/01”

Resumen

El presente trabajo de investigación describe como la nueva forma de vivienda origina el nacimiento de unas organizaciones sociales con características particulares que ameritan ser analizadas desde la óptica de la complejidad ya que representan el nuevo concepto de hábitat de la población colombiana. Igualmente la investigación contextualiza el problema de gestión que se presenta al interior de estas copropiedades al realizar un trabajo de campo cuyos resultados son utilizados para formular propuestas pragmáticas que contribuyen a mejorar dicha gestión haciendo énfasis en la producción de unos bienes espirituales o sociales que resultan necesarios para incrementar la calidad de vida de los ciudadanos.

Palabras Clave:

Sistema, propiedad horizontal, copropiedades, gestión, bienes sociales.

Abstract

This research paper describes as the new form of housing causes the birth of a social organization with particular features that merit be analyzed from the viewpoint of complexity and representing concept of new habitat of the Colombian population. Also research contextualizes the management problem that occurs within these condominiums to perform field work whose results are used to formulate practical proposals to help improve such management with emphasis on production of a spiritual or social goods that are necessary incremental to the quality of life of citizens.

Key words

System, horizontal property, ownership, management, social goods.

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
Introducción	4
 Capítulo I. Marco Referencial	
1. Histórico.	5
1.1 Origen de la Propiedad Horizontal.....	10
1.2 Implementación y evolución de la P.H. en Colombia.....	13
2. Económico y social.....	14
3. Legal.	21
3.1 Doctrina y jurisprudencia relacionada con la propiedad horizontal.....	30
4. Conceptual.....	32
 Capitulo II. Problemática de la gestión de las copropiedades	
2.1 Administración y gestión.....	34
2.1 Problemática de gestión en la propiedad horizontal.....	35
 Capitulo III. Justificación	 38
 Capitulo IV Metodología de la investigación	
4.1 Objetivo general.....	39
4.2 Objetivo específicos.....	39
4.3 Marco de referencia.....	39
4.4 Objeto de estudio.....	39
4.5 Hipótesis.....	39
4.6 Variables.....	39

4.7	Determinación del universo y selección para la extracción de la información.....	40
4.8	Recolección y codificación de datos.....	44
4.9	Selección de pruebas, análisis de datos, elaboración de estadísticas y conclusiones.....	44

Capítulo V Resultados

5.1	Resultados de la investigación.....	44
5.2	Resultados encuestas copropietarios.....	44
5.3	Resultados encuestas administradores.....	51

Capítulo VI Propuestas para el mejoramiento de la gestión en la propiedad horizontal

6.1	Propuestas del orden nacional.....	56
6.2	Propuestas del orden municipal.....	61
6.3	Propuestas a nivel interno de la copropiedad.....	63

	Conclusiones.....	71
--	-------------------	----

	Referencias	73
--	-------------------	----

Anexos

Introducción

El presente documento es el informe de investigación aplicada en torno a la problemática de gestión en las organizaciones cuyas viviendas se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal en Colombia a partir de la vigencia de ley 675 de 2.001. Para contextualizar la presente investigación, en el capítulo I se hace el marco referencial histórico, económico, social, legal y conceptual del papel que juega la vivienda en el desarrollo humano, se describe la evolución de la propiedad horizontal en el contexto universal y su implementación en Colombia hasta alcanzar las actuales organizaciones sociales que se extienden en todo el territorio nacional. Igualmente, con base en estadísticas oficiales recopiladas de entidades gubernamentales, se detalla su situación actual y proyección con el fin de dimensionar el impacto sobre la población.

Los capítulos II y III plantean la problemática de gestión al interior de estas organizaciones y justifican el abordaje de este tema como materia de investigación, el capítulo IV explica la metodología aplicada para tratar de identificar en forma concreta las causas que originan dicha problemática y en el capítulo V se plasman los resultados del trabajo de campo. En el capítulo VI con base en estos resultados y el análisis de los antecedentes recopilados, se procede a formular propuestas pragmáticas encaminadas a mejorar la gestión al interior de estas organizaciones.

Finalmente en las conclusiones se hace una síntesis general del trabajo estableciendo la pertinencia del manejo de las copropiedades y la formulación de sus propuestas desde la óptica de la complejidad. Así mismo, el presente documento invita al abordaje de los múltiples temas que se pueden presentar al interior de la propiedad horizontal y hace un aporte a la gestión resaltando la importancia de producir o incrementar ciertos bienes sociales como elementos inherentes a la gestión para minimizar el grado de incertidumbre o los conflictos que se presentan al interior de estas organizaciones.

Capítulo I. Marco Referencial

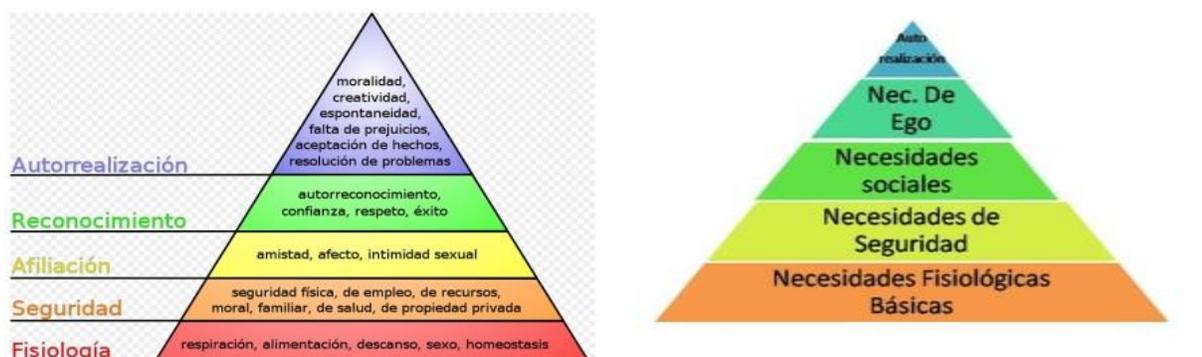
1. Histórico

El ser humano visto como un sistema viviente necesariamente se relaciona con su entorno, es decir, interactúa constantemente con el exterior originando nuevos cambios y de conformidad con el segundo principio de la termodinámica, es necesario que este sistema –el hombre- tome energía externa para ser autónomo, en consecuencia en la autonomía, pues, hay una profunda dependencia con respecto al mundo exterior. (Morín 1994).

En efecto, Morín hace referencia al necesario interactuar del hombre con el exterior, no obstante, se debe tener en cuenta que existen múltiples entornos que afectan al ser humano como el físico-químico, el biológico, el social, el antropológico, el emocional o el cultural –entre otros-, de los cuales el hombre depende y referencia sus actividades, dentro de este contexto, la vivienda como parte del entorno inmediato resulta fundamental para su desarrollo, autores como el famoso psicólogo estadounidense Abraham Maslow en su obra titulada “*Una teoría sobre la motivación humana*” (1943), describe como la vivienda juega un papel protagónico para suplir aquellas necesidades básicas primarias sin las cuales el ser humano no puede existir y que se encuentran en los primeros peldaños de la pirámide – como las fisiológicas o de seguridad- (Figura No 1).

Figura No 1

Pirámide de las necesidades humanas.



Fuente: <http://www.medciencia.com/una-teoria-de-la-motivacion-maslow-y-su-piramide>

Otros autores con visiones más modernas de las necesidades humanas que rechazan su carácter lineal-jerárquico, proponen otras clasificaciones como Manfred Max-Neef, Antonio, Elizalde, y Martin Hopenhayn que en su obra titulada “*Desarrollo a escala humana, una opción para el futuro*” (1.986), consideran necesario establecer una taxonomía de las necesidades humanas comprensibles, específicas, operativas, críticas y propositivas que sirvan de instrumento de política o acción, por lo cual, diseñan una matriz que las resume concibiéndolas como un gran sistema que comprende –a su vez– nueve necesidades humanas cada una con su razón de ser, tener, hacer y estar. (Tabla No.1).

Tabla No 1

Matriz de necesidades y satisfactores

(*) (**)	Ser	Tener	Hacer	Estar
Subsistencia	(1) Salud física y mental, equilibrio, solidaridad, humor, adaptabilidad	(2) Alimentación, abrigo, trabajo	(3) Alimentar, procrear, descansar, trabajar	(4) Entorno vital, entorno social
Protección	(5) Cuidado, adaptabilidad, autonomía, equilibrio, solidaridad	(6) Sistemas de seguros, ahorro, seguridad social, sistemas de salud. Legislaciones, derechos, familia. Trabajo	(7) Cooperar, prevenir, planificar, cuidar, curar, defender	(8) Entorno vital, entorno social, morada
Afecto	(9) Autoestima, solidaridad, respeto, tolerancia, generosidad, receptividad, pasión, voluntad, sensualidad, humor	(10) Amistades, parejas, familia, animales domésticos, plantas, jardines	(11) Hacer el amor, acariciar, expresar emociones, compartir, cuidar, cultivar, apreciar	(12) Privacidad, intimidad, hogar, espacios de encuentro
Entendimiento	(13) Conciencia crítica, receptividad, curiosidad, asombro, disciplina, intuición, racionalidad	(14) Literatura, maestros, método, políticas educacionales, políticas comunicacionales	(15) Investigar, estudiar, experimentar, educar, analizar, meditar, interpretar	(16) Ámbitos de interacción formativa: escuelas, universidades, academias, agrupaciones, comunidades, familia.

(*) Necesidades según categorías axiológicas. (**) Necesidades según categorías existenciales.

Fuente: Manfred Max-Neef, Antonio, Elizalde, y Martin Hopenhayn “*Desarrollo a escala humana, una opción para el futuro*” (1.986).

Tabla No 1

Matriz de necesidades y satisfactores

Participación	(17) Adaptabilidad receptividad, solidaridad disposición, convicción entrega, respeto, pasión humor	(18) Derechos, responsabilidades, obligaciones, atribuciones, trabajo	(19) Afiliarse, cooperar, proponer, compartir, discrepar, acatar, dialogar, acordar, opinar	(20) Ámbitos de interacción participativa: partidos, asociaciones, iglesias, comunidades, vecindarios, familias
Ocio	(21) Curiosidad, receptividad, imaginación, despreocupación, humor, tranquilidad, sensualidad	(22) Juegos, espectáculos, fiestas, calma	(23) Divagar, abstraerse, soñar, añorar, fantasear, evocar, relajarse, divertirse, jugar	(24) Privacidad, intimidad, espacios de encuentro, tiempo libre, ambientes, paisajes
Creación	(25) Pasión, voluntad, intuición, imaginación, audacia, racionalidad, autonomía, inventiva, curiosidad	(26) Habilidades, destrezas, método, trabajo	(27) Trabajar, inventar, construir, idear, componer, diseñar, interpretar	(28) Ámbitos de producción y retroalimentación: talleres, ateneos, agrupaciones, audiencias, espacios de expresión, libertad temporal
Identidad	(29) Pertenencia, coherencia, diferenciación, autoestima, asertividad	(30) Símbolos, lenguaje, hábitos, costumbres, grupos de referencia, sexualidad, valores, normas, roles, memoria histórica, trabajo	(31) Comprometers e, integrarse, confrontarse, definirse, conocerse, reconocerse, actualizarse, crecer	(32) Socio-ritmos, entornos de la cotidianeidad, ámbitos de pertenencia, etapas madurativas
Libertad	(33) Autonomía, autoestima, voluntad, pasión, asertividad, apertura, determinación, audacia, rebeldía, tolerancia	(34) Igualdad de derechos	(35) Discrepar, optar, diferenciarse, arriesgar, conocerse, asumirse, desobedecer, meditar	(36) Plasticidad espacio- temporal

(*) Necesidades según categorías axiológicas. (**) Necesidades según categorías existenciales.

Fuente: Manfred Max-Neef, Antonio, Elizalde, y Martin Hopenhayn “Desarrollo a escala humana, una opción para el futuro” (1.986).

Esta matriz que los autores consideran solo un ejemplo pues no agota todos los tipos de necesidades o satisfactores humanos, evidencia –sin embargo- que tanto en una como en otra clasificación, la vivienda juega un papel básico fundamental y es transversal a todas las necesidades, bienes o satisfactores del hombre y por lo tanto resulta determinante para el desarrollo humano.

En efecto, desde el origen de la especie humana el hombre ha evidenciado la necesidad de vivienda, se tiene conocimiento que los primates inicialmente habitaron en cavernas pero debido a su espíritu nómada y a la necesidad de trasladarse en busca de alimento, mejor clima o tierras fértiles tuvieron que recurrir a otras formas de refugio utilizando materiales más fáciles de transportar como carpas o chozas, posteriormente, a medida que fue volviéndose más sedentario y desarrolló su inteligencia, utilizó las herramientas para construir refugios más sofisticados que sirvieran de abrigo contra el clima, protección de animales salvajes, lugar para comer, descansar o cuidar de la familia.

Es de resaltar que desde el periodo neolítico (8.000 y 4.000 años A.C.) se han encontrado vestigios de viviendas con columnas en piedra lo cual deja en evidencia una incipiente arquitectura, después, con el descubrimiento de la arcilla y gracias a los hornos para cocer ladrillos se desarrolla un nuevo tipo de construcción mencionado -incluso- en la S. Biblia cuando cita (...)”los hombre decían; hagamos ladrillos y cozámoslos al fuego, se sirvieron de los ladrillos en lugar de las piedras y de betún en lugar de argamasa (...)” materiales estos que fueron utilizados para la construcción de la mítica torre de babel. (Génesis 11:1-9).

También se tiene conocimiento del uso -cada vez más sofisticado- de las herramientas en las obras de construcción, los griegos –por ejemplo-, usaron roldanas o aparejos para subir materiales y los egipcios utilizaron la palanca, el aparejo y la plomada en la construcción de sus pirámides. No obstante, la evolución de la vivienda obedece al aporte de todas las culturas antiguas; desde las chozas de los cazadores primitivos construidas con pieles y huesos de mamut en el año 10.000 A.C, las construcciones en adobe junto a los terrenos cultivables de las primeras poblaciones en el oriente medio, las casas rurales sobre palafitos –o pilotes- construidas por los egipcios 3.000 años A.C., las casas circulares de los griegos que evidenciaron un doble piso, hasta las edificaciones construidas por los romanos en la edad moderna.

Quizás lo más lento en desarrollarse fue lo concerniente a los servicios sanitarios, en la antigua Roma – por ejemplo-, se distribuían estratégicamente letrinas públicas para satisfacer las necesidades fisiológicas de los ciudadanos que consistían en un banco de mármol dotado solo de agujeros, la recolección de las aguas servidas se hacía mediante la utilización de pozos. En Francia solo hasta el año 1.668 el comisionado de policía de Paris emitió un edicto ordenando la construcción o instalación de inodoros en las viviendas ya que los retretes -además de públicos-, se utilizaban en forma comunal sin aislamiento ni distinción de géneros. Inglaterra en 1.848 toma medidas similares pero es hasta finales del siglo XVIII que comienza la masificación del inodoro con la patente otorgada a Alexander Cummings y las mejoras a dicho invento efectuadas por el carpintero Joseph Bramah.

Por otra parte el tratamiento de las aguas servidas constituyó un problema que se agravó con la industrialización ya que originó la masificación de las ciudades creando unas condiciones sanitarias precarias que dieron lugar a epidemias, sin embargo, la creación de un desagüe en las edificaciones para el transporte de las aguas negras constituyeron el primer paso para el desarrollo de un sistema de alcantarillado. En este sentido, se destaca el informe elaborado por Sir Edwin Chadwick en 1.842 sobre las condiciones sanitarias en Gran Bretaña que establecía la necesidad de construir un sistema específico para drenar las aguas servidas –separándolas del drenaje de las aguas lluvias-, mediante la utilización de ejes estableciendo; “el agua pluvial al río y la residual al campo”, posteriormente, con la obligatoriedad de conectar todas las aguas residuales de los inmuebles a este tipo de red se propició el servicio de alcantarillado que subsiste actualmente. (ACEMSA 2.010).

No obstante lo anterior, la recogida y el transporte de las aguas negras solo mitigó en parte la necesidad sanitaria pues su vertimiento a los ríos originó graves problemas de contaminación que obligaron a implementar medidas de depuración como la utilización de los primeros filtros en el año 1.897 hasta los modernos tratamientos químicos y biológicos actuales, el desarrollo del sistema de alcantarillado contribuyó significativamente a la evolución de la vivienda moderna.

1.1 Origen de la propiedad horizontal

En el siglo XIX empiezan a surgir los primeros barrios residenciales de las grandes ciudades como consecuencia de la migración de la población rural al área urbana con el propósito de trabajar en las fábricas gracias a la revolución industrial, lo anterior marcó la pauta para el desarrollo urbano pues las ciudades se vieron densamente pobladas demandando una serie de necesidades en infraestructura, bienes y servicios que fueron satisfechas gradualmente por el avance tecnológico que –a su vez-, contribuyó a modificar las costumbres y forma de vida de la población.

En efecto, el invento de la máquina de vapor, los telares, las mejoras en las comunicaciones, la construcción de calles y avenidas –entre otros- además del rápido crecimiento urbanístico generó una forma diferente de vida ya que las metrópolis se empezaron a dividir entre barrios burgueses ubicados en el centro de la ciudad -dotados de mejor infraestructura- y barrios obreros ubicados en las afueras, cerca de las fabricas con precarias condiciones de vida, la revolución industrial dio –así- inicio al desarrollo urbano y propició una creciente demanda de vivienda que hizo evidenciar la escasez de terreno habitable.

Sin embargo, es hasta inicios del siglo XX que se empieza a incrementar la altura -o número de pisos- de las casas unifamiliares con el objeto de satisfacer las necesidades de la población lo cual plantea el inicio de la propiedad horizontal, a pesar de esto, no era frecuente que una misma vivienda fuera compartida por varios propietarios porque la concepción de la propiedad habitacional recaía en el concepto de la exclusividad individual y aunque civilizaciones como Egipto, Siria, o Grecia tienen antecedentes de esta forma de habitación, no se considera que haya existido la propiedad horizontal como institución hasta la época moderna ya que era necesario un marco legal para regular todos los aspectos derivados de la misma.

En este sentido, la primera referencia legal de la propiedad horizontal proviene de las leyes francesas con el código de Napoleón promulgado en el año 1.804 que en el artículo 664 establecía que “(...) distintos pisos de un mismo edificio pertenecen a distintos propietarios (...)” estipulando, -además- derechos y obligaciones de los habitantes con relación a las mejoras, al uso de áreas comunes y al mantenimiento de la edificación. Al parecer dicho artículo señaló el derrotero para que legislaciones de

otros países empezaran a regular sobre la materia cuya mayor novedad –en sus inicios-, era el límite al dominio de la propiedad individual de la edificación como el suelo, subsuelo o el espacio aéreo lo cual permitía su sectorización con el fin de adjudicar espacios a otros propietarios. Bélgica fue el primer país que promulgó una ley con características similares en 1.924 y en sur américa Brasil, Cuba y Venezuela se consideran pioneros en la regulación de esta nueva forma de habitación.

Dentro de este contexto y fruto de la evolución jurídica internacional frente al tema, -por la importancia que reviste la vivienda para el hombre- se originó un derecho universal que hace parte integral de los derechos humanos para que todas las personas con el fin de vivir dignamente y desarrollar sus capacidades más allá de la satisfacción de sus necesidades básicas o de supervivencia, tengan acceso a ella, al respecto, la declaración universal de los derechos humanos en su artículo 25 numeral 1 reconoció este derecho estipulando que:

Artículo 25

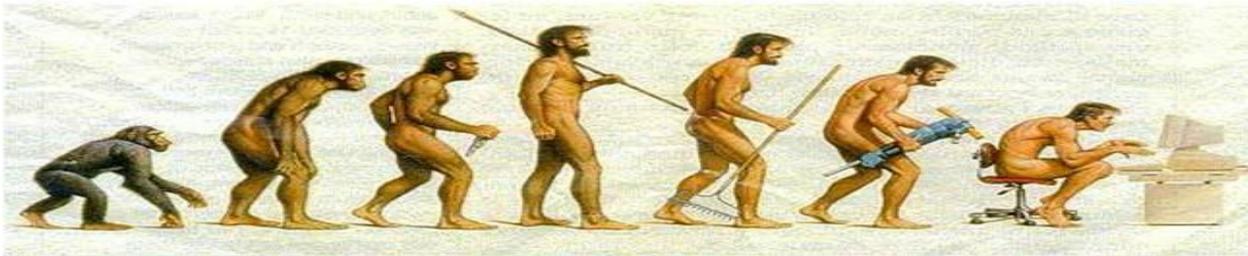
- 1. Declaración Universal de los Derechos Humanos:** Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene así mismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

El derecho a la vivienda se encuentra establecido en las constituciones de muchos países como España, Argentina, Ecuador y Colombia –por ejemplo- lo cual convierte su construcción en una permanente preocupación porque además de satisfacer un derecho ciudadano jalona la economía de cualquier nación, así las cosas, suplir la necesidad de vivienda a un mayor número de familias es una prioridad que encuentra en la propiedad horizontal una alternativa ideal ya que bajo esta modalidad se multiplican las soluciones de vivienda, se economiza el proceso de construcción, se hace una mejor del suelo y se facilita la supervisión estatal lo cual representa beneficios para las partes involucradas como el estado, las empresas constructoras y la ciudadanía en general.

En resumen se puede observar que en forma paralela a la evolución del hombre y la sociedad también lo ha hecho la vivienda, este sentido la vivienda hace parte del entorno inmediato del hombre que ha sido determinante para propiciar esa autonomía a la que se refiere Morín. (Figura No 2 y No 3).

Figura No 2

Evolución del hombre



Evolución del hombre: Desde el homo habilis hasta la concepción del hombre complejo, su desarrollo se debe a múltiples factores entre los cuales se destaca la vivienda.

Fuente: www.google.ru/search?q=evolucion+del+hombre+imagenes.

Figura No 3

Evolución de la vivienda



Evolución de la vivienda: Desde las cavernas hasta los rascacielos en propiedad horizontal, el hombre la ha adaptado buscando satisfacer sus necesidades a medida que ha evolucionado.

Fuente: www.google.es/search?site=img&tbm=isch&source=hp&biw=1366&bih=667&q=propiedad+hori&oq

1.2 Implementación y evolución de la Propiedad Horizontal en Colombia.

Desde el siglo IX América Latina –incluyendo Colombia- ha estado inmersa en un hábitat informal representado por la ocupación de la tierra de forma ilegal y la desordenada construcción sin las adecuadas medidas urbano-ambientales que han generado problemas sociales, esta situación de informalidad urbana lo explica la Comisión Económica para América Latina CEPAL por...“las condiciones macroeconómicas, como la falta de empleo, la baja salarial, el consecuente empobrecimiento de la población, las políticas del estado y el funcionamiento de los mercados de tierra urbana o vivienda”. (CEPAL 2.000).

Esta informalidad aunque en menor grado todavía se aprecia en Colombia resaltando el aporte de la propiedad horizontal para su legalización ya que a finales del siglo XX se presentó un crecimiento demográfico en las grandes ciudades que obligó a la construcción de torres o edificios de habitación que aprovechaban el espacio aéreo y maximizaban el uso del suelo lo cual representó alternativas más económicas y rentables para el sector inmobiliario, adicionalmente, otros factores como; el fenómeno de la violencia que provoca movimientos migratorios de las zonas rurales a las grandes ciudades, el incremento en la esperanza de vida de la población, la alta tasa demográfica y la escases de tierra para construir, presionaron la demanda habitacional y contribuyeron al auge de este tipo de edificaciones que encontraron en la propiedad horizontal la forma adecuada para satisfacer las necesidades de la población en forma legal y ordenada.

Esta situación es descrita por Montejó (1993) cuando afirma:

Con el auge que tomaron algunas ciudades colombianas se desató una escases de vivienda que hizo renacer el interés por la institución. El gran movimiento de la riqueza inmobiliaria comenzó a sufrir un agudo estancamiento al punto de hacer sentir el clamor de los interesados en este renglón, que solicitaban un instrumento legal que facilitara y agilizara la construcción.

Este sentido clamor de los interesados para regular todos los aspectos que representaban esta forma de vivienda fue escuchado por el Gobierno Nacional por lo cual en el año 1.948 se presentó ante el

Congreso de la Republica un proyecto de ley titulado “*La propiedad por pisos y departamentos de un mismo edificio*” que aun cuando no alcanzó hacer aprobado, sirvió de base para emitir posteriormente el Decreto Nacional No 1286 de 1.948 que buscaba incentivar las construcciones destruidas por el fenómeno social ocurrido el 9 de abril conocido como “El Bogotazo”.

Sin embargo, la implementación de esta forma de habitación, si bien, contribuyó al crecimiento del sector de la construcción causó un fuerte impacto social ya que transformó la forma de vivir y relacionarse de la población colombiana al pasar de la tradicional independencia de las viviendas unifamiliares hacia una convivencia comunitaria en espacios más reducidos y económicos pero mejor dotados en cuanto a bienes y servicios para el uso y goce de todos los propietarios.

2. Económico y Social

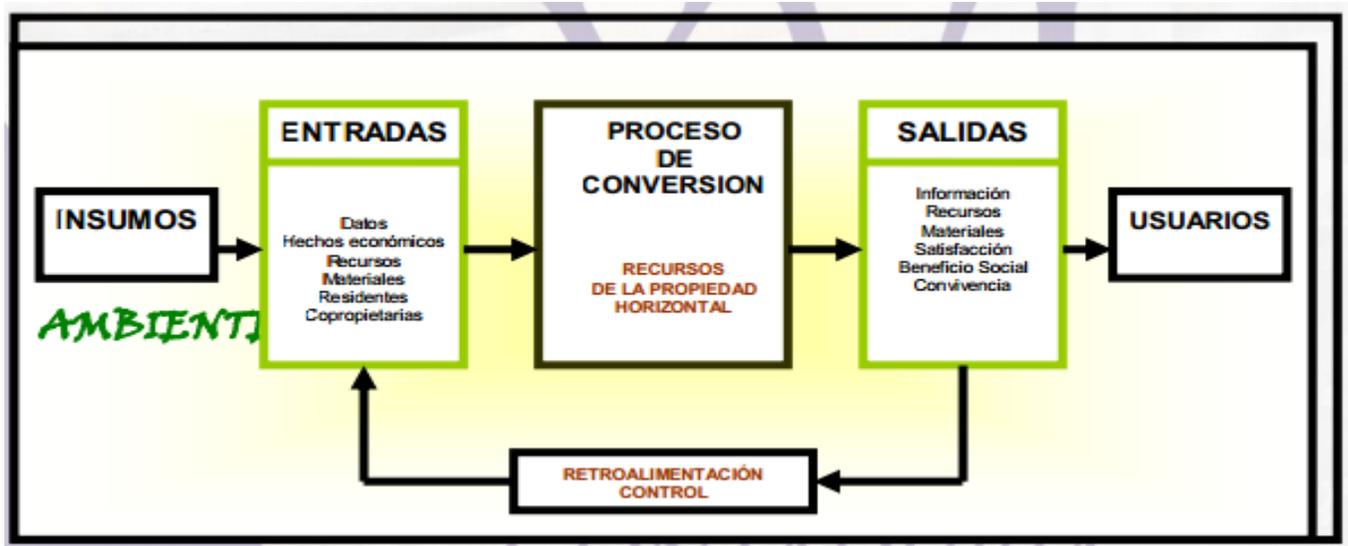
Es de resaltar que la simple construcción habitacional en torres o edificios de apartamentos no basta para dar el carácter de propiedad horizontal, esta se conforma cuando el conglomerado de viviendas que la componen se somete a este régimen jurídico originando un nuevo tipo de organización –la copropiedad-, que en forma análoga con las empresas civiles o comerciales goza de todos los derechos y obligaciones para su desenvolvimiento legal. Así las cosas, la copropiedad encaja con la definición de organización ya que constituye...”la disposición de relaciones entre componentes o individuos que producen una unidad compleja o un sistema dotado de cualidades desconocidas en el nivel de los componentes o individuos”. (Morín 2006).

De igual forma la copropiedad es acorde con otras definiciones de organización social planteadas por autores como Giddens (2000) quien considera organización social (...) “cualquier grupo, colonia etnia, pueblo, comunidad o grupo que tenga en común alguna afinidad social, política, religiosa deportiva o de otra índole reunidos por género, edad, raza, o cualquier ideología”. La propiedad horizontal conforma un sistema social entendido como (...) “un conglomerado compuesto por sistemas vivos más o menos ordenados, más o menos turbulentos, que constituyen aquello que la psicología y la etiología han venido distinguiendo como sociedades u organizaciones sociales”.

Dentro de este contexto el ciudadano debe tener en cuenta que la concepción habitacional en Colombia implica la imperiosa necesidad de involucrarse al interior de una organización social con el fin de compartir espacios o zonas comunes, asumiendo derechos y obligaciones al interior de una comunidad que tiene vida -jurídica- propia independiente de los miembros que la componen. Finalmente, estas organizaciones sociales también se pueden catalogar como sistemas ya que están conformadas por un conjunto de elementos coordinados que interactúan entre sí para lograr un objetivo con unas entradas un proceso de conversión y unas salidas, además, se consideran sistemas abiertos ya que necesariamente establecen interrelaciones con el medio ambiente y con otros agentes de la sociedad para el cumplimiento de sus propósitos siendo susceptibles –por lo tanto-, de ser estudiadas de acuerdo con la teoría general de sistemas TGS. (Figura No 4).

Figura No 4

Las organizaciones de propiedad horizontal como sistema



La grafica muestra como la copropiedad desarrolla un proceso característico de los sistemas.

Fuente: Solano y Sánchez (2008).

Así las cosas las copropiedades tiene los elementos característicos de los sistemas entendidos como “un

todo” organizados para poder funcionar (Chiavenato 2.001), representados en unas entradas o insumos importados del ambiente externo -como recursos, energía o información-, unos procesos de conversión de esos insumos a través de subsistemas –cada uno con su propio ciclo- y unas salidas que son el resultado de sus procesos u operaciones. La retroalimentación o “*feedback*” proporciona el retorno de nuevo al sistema de una parte de sus salidas para modificar su funcionamiento en términos de resultados y sirve para evaluar, corregir, y orientar el sistema cuando se desvíe de sus objetivos.

No obstante, aun cuando las copropiedades cumplen todas las características de las organizaciones sociales por estar compuestas de seres vivos, que con sus conductas generan una red de interacciones en su medio o entorno sujetas a la variación, innovación o transformación –es decir al continuo cambio- (Gauta 2001), desde el punto de vista sistémico la organización social involucra no solo la unión de estos elementos sino también la unión integral de los complejos comportamientos de las personas que la componen que someten a la unidad global una dinámica de permanentes modificaciones.

A pesar de esto, estas organizaciones sociales fueron concebidas para no extinguirse debido al carácter casi perenne del objeto sobre el cual tienen propiedad sus integrantes, - la vivienda- y al hecho de encontrarse amparadas por ley para tener una duración indefinida ya que las causales legales para su extinción se relaciona más con la destrucción física de las partes que la componen que por cualquier otra circunstancia. En este sentido la legislación quiso proteger a la propiedad horizontal como institución para implantarla y consolidarla en Colombia lo cual ha incentivado a la construcción de inmuebles bajo este régimen en todos los estratos sociales y en todas las regiones del país convirtiéndose es uno de los principales actores que jalona la economía, desconociendo –sin embargo- su impacto en la forma de vida y hábitat de la población colombiana.

En efecto, el impacto social de esta forma de vivienda a pesar de ser significativo cuenta con poca información confiable y actualizada ya que no existen estadísticas oficiales concretas sobre diversos temas como el número de copropiedades en cada municipio del país, su estratificación, su carácter residencial, comercial o de uso mixto y la información existente se encuentra muy dispersa, sin embargo, de conformidad con el censo efectuado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas – DANE- a 31 de Diciembre de 2.010 se encontró que el 57.6 % está conformada por apartamentos, un 18.7% por casas, el 5% está en el sector comercial con locales comerciales, el 4.2% corresponde al

sector Industrial representado en fábricas o bodegas en los denominados parques industriales y el 3,8% en centros de negocios o edificios de oficinas para un total del 89.3%. (DANE 2010).

La propiedad horizontal muestra una tendencia a extenderse a otros sectores como la industria y el comercio por las ventajas que brinda al agrupar a los propietarios que comparten intereses comunes bajo un esquema de seguridad, eficiencia y economía que resulta importante en el contexto colombiano.

Por otra parte, el impulso que ha generado la construcción de infraestructuras bajo esta legislación durante la última década ha sido fundamental para el crecimiento de la economía lo cual es reconocido e incentivado por el gobierno a través de subsidios, bajas tasas de interés y nuevas modalidades para la adquisición de inmuebles como el leasing u otras preferencias tendientes a motivar su demanda. Al respecto, el gobierno nacional a través del ministerio de vivienda durante la clausura del congreso nacional de productores de concreto afirmó que:

La variación semestral del PIB de la construcción fue impulsada principalmente por las actividades en obras residenciales con una variación de 14.8%, las obras no residenciales lo hicieron en un 7.6% y las obras civiles en un 6.3% lo que evidencia la importancia del sector para la economía nacional ratificándose como la locomotora de empleo...” (Informe inmobiliario año 2012).

Adicionalmente el sector de la construcción además de generar empleo directo e indirecto derivado de sus propias actividades, jalona la adquisición de los elementos y la infraestructura necesaria para equipar los inmuebles lo cual dinamiza la economía, en este sentido se considera que este sector es responsable en gran medida del crecimiento económico del 4.0% del país en el año 2010 y del 6.6% en el año 2011 que si bien no representa un crecimiento muy alto se considera satisfactorio teniendo en cuenta la recesión económica que se presentaba en el contexto internacional.

Finalmente se destaca que la construcción de inmuebles bajo este régimen repercute en otras actividades de la economía nacional como; la actividad financiera necesaria para los procesos de crédito a constructores y/o propietarios, el leasing habitacional, las hipotecas y el manejo de los recursos de las copropiedades, la actividad aseguradora que brinda garantías a todos los actores que intervienen en la construcción y posteriormente para asegurar las zonas comunes, la actividad de vigilancia o seguridad

privada antes, durante y después de la construcción, -entre otras-, que resultan necesarias en la edificación, entrega o funcionamiento de estas organizaciones.

Los siguientes eran los indicadores en el mercado de vivienda en el país para el año 2010 de conformidad con datos de la Cámara Colombiana de Comercio –Camacol- y para Bogotá D.C, de acuerdo con la Secretaria Distrital de Planeación. (Tabla No 2).

Tabla No 2

Indicadores de vivienda del mercado en Colombia

REGIONAL	LANZAMIENTO (VIS)	LANZAMIENTO (No VIS)	VENTA (VIS)	VENTA (NO VIS)	VALOR VENTA (VIS)	VALOR VENTAS (No VIS)
Antioquia	364	431	480	787	\$ 22	\$ 151
Cundinam.	0	96	34	105	\$ 2	\$ 29
Bolívar	2	12	40	43	\$ 2	\$ 5
Boyacá	36	109	56	59	\$ 3	\$ 10
Caldas	0	110	145	258	\$ 5	\$ 38
Caribe	1367	613	2029	1878	\$ 94	\$ 453
Huila	0	0	13	50	\$ 0.4	\$ 8
Nariño	139	21	34	37	\$ 1.4	\$ 6
Risaralda	101	114	72	170	\$ 3	\$ 22
Santander	0	174	139	355	\$ 9	\$ 50
Tolima	0	105	11	66	\$ 0.7	\$ 9
Valle	281	115	727	358	\$ 32	\$ 51
Subtotal	2290	1900	3780	4166	\$ 173	\$ 832
Total	4580	3800	7560	8332	347.5	1.664

El impacto económico de la construcción habitacional representa porcentajes entre el 4% al 6% del PIB en el país.

Fuente: Camacol 2010.

Tabla No 3

PREDIOS POR LOCALIDAD Y TIPO

	LOCALIDAD	NPH	%	PH	%	PH RESID	P.P⁶	POBLACION APROX. PH RESIDENCIAL⁷
1	USAQUEN	35,638	4,02	196,152	18,83	175.264	3.2	560.845
2	CHAPINERO	12,587	1,42	118,813	11,41	81.262	2.5	203.155
3	SANTA FE	16,002	1,81	36,975	3,55	14.641	3.0	140.505
4	SAN CRISTOBAL	61,581	6,95	17,705	1,70	12.716	3.6	67.279
5	USME	65,161	7,35	9,796	0,94	9.553	3.8	37.225
6	TUNJUELITO	20,912	2,36	11,684	1,12	10.934	3.5	44.399
7	BOSA	74,118	8,37	22,221	2,13	20.249	3.8	84.440
8	KENNEDY	108,401	12,23	88,678	8,51	86.142	3.6	336.976
9	FONTIBON	29,014	3,27	72,114	6,92	66.952	3.3	274.033
10	ENGATIVA	94,042	10,61	79,902	7,67	76.031	3.5	303.628
11	SUBA	96,449	10,89	220,757	21,19	08.348	.4	38.877
12	BARRIOS UNIDOS	26,571	3,00	22,793	2,19	19.130	3.6	86.613
13	TEUSAQUILLO	13,803	1,56	52,674	5,06	49.042	2,7	200.161
14	LOS MARTIRES	13,966	1,58	15,474	1,49	7.591	3.3	58.801
15	ANTONIO NARINO	12,496	1,41	7,812	0,75	6.636	3.8	29.686
16	PUENTE ARANDA	38,193	4,31	25,593	2,46	19.301	3.4	97.253
17	LA CANDELARIA	5,091	0,57	10,082	0,97	3.899	2.7	38.312
18	RAFAEL URIBE	53,335	6,02	15,054	1,45	13.839	3.6	57.205
19	CIUDAD BOLIVAR	107,068	12,08	17,359	1,67	16.509	3.9	65.964
20	SUMAPAZ	1.610						
	TOTAL BOGOTA	886.038	100.00	1.041.638	100.00			

900.264	3.5	3.150.924
---------	-----	-----------

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación 2.010

Tabla No 4

Cuadro 2
Índice de Propiedad Horizontal por localidad y UPZ
2010

Localidad	UPZ	Nombre UPZ	% de PH
Usaquén	1	Paseo De Los Libertadores	8,65
	9	Verbenal	50,70
	10	La Uribe	93,05
	11	San Cristobal Norte	34,00
	12	Toberín	77,24
	13	Los Cedros	91,84
	14	Usaquén	78,65
	15	Country Club	97,90
16	Santa Barbara	95,72	
Chapinero	88	El Refugio	96,73
	89	San Isidro Patios	0,00
	90	Pardo Rubio	79,55
	97	Chicó Lago	95,75
99	Chapinero	90,60	
Santa Fe	91	Sagrado Corazón	84,64
	92	La Macarena	52,45
	93	Las Nieves	93,12
	95	Las Cruces	41,18
96	Lourdes	3,25	
San Cristobal	32	San Blas	16,35
	33	Sosiego	51,69
	34	Veinte De Julio	6,97
	50	La Gloria	4,97
51	Los Libertadores	13,10	
Usme	52	La Flora	0,16
	56	Danubio	27,36
	57	Gran Yomasa	28,17
	58	Comuneros	7,33
	59	Alfonso López	0,01
	60	Parque Entrenubes	0,00
61	Ciudad De Usme	35,65	
Tunjuelito	42	Venecia	39,00
	62	Tunjuelito	0,73
Bosa	49	Apogeo	20,99
	84	Bosa Occidental	13,44
	85	Bosa Central	26,16
	86	El Porvenir	46,47
87	Tintal Sur	95,27	
Kennedy	44	Américas	47,21
	45	Carvajal	22,95
	46	Castilla	63,59
	47	Kennedy Central	54,54
	48	Timiza	36,54
	78	Tintal Norte	98,43
	79	Calandaima	88,79
	80	Corabastos	0,19
	81	Gran Britalia	10,44
	82	Patio Bonito	10,92
	83	Las Margaritas	100,00
113	Bavaria	87,43	
Fontibón	75	Fontibón	36,43
	76	Fontibón San Pablo	4,55
	77	Zona Franca	93,09
	110	Ciudad Salitre Occidental	99,94
	112	Granjas De Techo	98,75
	115	Capellania	79,06
	117	Aeropuerto El Dorado	0,00
114	Modelia	55,45	

Fuente: SDP-Dirección de Estratificación. 2010

Localidad	UPZ	Nombre UPZ	% de PH
Engativá	26	Las Ferias	24,04
	29	Minuto De Dios	40,84
	30	Boyaca Real	29,32
	31	Santa Cecilia	48,53
	72	Bolivia	94,70
	73	Garces Navas	33,90
	74	Engativá	16,10
	105	Jardin Botánico	0,00
116	Álamos	58,83	
Suba	2	La Academia	37,77
	3	Guaymaral	98,42
	17	San Jose De Bavaria	80,85
	18	Britalia	87,36
	19	El Prado	81,48
	20	La Alhambra	83,04
	23	Casa Blanca	94,71
	24	Niza	70,89
	25	La Floresta	62,66
	27	Suba	78,77
Barrios Unidos	28	El Rincon	30,76
	71	Tibabuyes	46,41
	21	Los Andes	48,26
	22	Doce De Octubre	42,71
Teusaquillo	98	Los Alcázares	28,16
	103	Parque Salitre	5,45
	100	Galerias	69,65
	101	Teusaquillo	68,21
	104	Parque Simón Bolívar - Can	54,75
	106	La Esmeralda	78,65
Los Mártires	107	Quinta Paredes	80,08
	109	Ciudad Salitre Oriental	98,25
	37	Santa Isabel	29,51
	102	La Sabana	52,70
Antonio Nariño	35	Ciudad Jardin	26,11
	38	Restrepo	33,63
Puente Aranda	40	Ciudad Montes	34,60
	41	Muzu	12,03
	43	San Rafael	17,80
	108	Zona Industrial Y Puente Aranda	13,22
La Candelaria	111	Zona Industrial Y Puente Aranda	1,90
	94	Candelaria	53,70
Rafael Uribe	36	San Jose	29,39
	39	Quiroga	11,43
	53	Marco Fidel Suárez	5,13
	54	Marruecos	41,53
	55	Diana Turbay	9,63
Ciudad Bolívar	63	El Mochuelo	0,00
	64	Monteblanco	0,00
	65	Arborizadora	45,40
	66	San Francisco	10,43
	67	Lucero	0,22
	68	El Tesoro	4,73
	69	Ismael Perdomo	26,15
70	Jerusalén	5,87	

Con base en esta información, se calcula que la población capitalina que se encuentra viviendo en

propiedad horizontal está entre 3.0 y 3.5 millones de habitantes y que el número de viviendas bajo este régimen pasa de 1.000.000 lo cual equivale al 54% presentando un crecimiento acumulado en los últimos cuatro años del 23% a razón de un 6% de crecimiento anual promedio. Se destaca que la construcción bajo esta modalidad se extiende a otros sectores como el comercial, -a través de los centros comerciales-, el industrial -con la creación de parques industriales- y los centros de negocios o edificios de oficinas-. (DANE 2010).

En el análisis para cada localidad, el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas DANE concluyó que los inmuebles donde se concentran los mayores índices de propiedad horizontal son: Suba con 220.757 (21.19%), Usaquén con 196.152 (18.83%), Chapinero con 118.813 (11.41%), Kennedy con 88.678 (8.51%) y Engativá con 79.902 (7.67%). Las localidades con menor presencia de propiedad horizontal son: Sumpaz (NI), Antonio Nariño con 7.812 (0.75%), Usme con 9.796 (0.94%) y la Candelaria con 10.082 (0.97%). (DANE 2010).

No obstante estas estadísticas se evidencia la falta de información en este sector para conocer el número exacto de copropiedades que existen en el país, su clasificación de conformidad a su carácter residencial, comercial, industrial o de uso mixto, su impacto por estrato económico o los principales problemas que la aquejan –entre otros- siendo más fácil recopilar información por inmuebles ya que tienen una referencia catastral, matrícula inmobiliaria y pagan impuesto lo cual no sucede con las copropiedades.

Finalmente se destaca que los altos inicios de predios existentes bajo este régimen y las proyecciones urbanísticas de vivienda indican que la propiedad horizontal constituye una expresión moderna e innovadora de un nuevo concepto de propiedad y hábitat en Colombia que responde en forma adecuada a las necesidades de la población.

3. Legal

En Colombia el código civil no contemplaba ninguna norma relacionada con viviendas conformadas por varios propietarios, por lo tanto, el origen de la propiedad horizontal se referencia al año 1.948 cuando el Gobierno Nacional revestido de poderes extraordinarios expidió el decreto No 1.286 cuyo objetivo –en ese momento–, era impulsar la reconstrucción de las obras de infraestructura que habían quedado

afectadas en la capital del país por el fenómeno social ocurrido el 19 de abril conocido como el “bogotazo” ocasionado por el asesinato del dirigente liberal Jorge Eliecer Gaitán.

Cabe resaltar que durante la revuelta la ciudad fue devastada por varios actores de violencia como las sectas partidistas entre liberales y conservadores, las fuerzas del estado, la oposición y el aprovechamiento circunstancial de oportunistas, saqueadores y ladrones cuyo saldo estimado fue de 3.000 personas muertas y más de 146 edificaciones destruidas –principalmente- en el centro de la ciudad. (Figura No 5).

Figura No 5

El Bogotazo



Figuras de la época conocida como el bogotazo.

Fuente: www.google.ru/search?q=imagenes+de+el+bogotazo&newwindow

Aunque posteriormente el decreto No 1.286 se convirtió en la ley 182 de 1.948 y concedió autorización para que pisos o apartamentos de una misma edificación fueran susceptibles de tener varios propietarios, se hizo evidente la necesidad de una regulación más específica en materia de derechos y obligaciones para el manejo de las zonas comunes lo cual originó la expedición de las leyes 16 de 1.985 y 428 de 1.998. Sin embargo, la evolución urbanística y social de las últimas décadas exigió una legislación más moderna no solo para tratar lo concerniente a la vivienda, sino también para incluir otros sectores como la industria, el comercio y los centros de negocios que no se mencionaron en las disposiciones anteriores.

Se expidió entonces la ley 675 del 2.001.

Para contextualizar la propiedad horizontal, se podría considerar que es una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad sobre bienes privados y derechos sobre el terreno o los bienes comunes de un edificio o conjunto. Al respecto la corte constitucional ha manifestado que:

Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero. (Corte constitucional C-522 2002).

Así las cosas, la propiedad horizontal existe porque hay un grupo de propietarios de inmuebles individuales que comparten las zonas comunes y del terreno donde está construido el proyecto, la copropiedad una vez constituida legalmente crea una persona jurídica sin ánimo de lucro cuyo único fin es administrar los bienes o asuntos comunes adquiriendo -en forma análoga con las sociedades civiles o comerciales-, una serie de derechos y obligaciones en materia laboral, comercial, civil y tributaria. No obstante, los aspectos que se manejan al interior de este tipo de organización obligan a tener en cuenta otras normas relacionadas con la participación, la seguridad, el aspecto urbanístico, el medio ambiente y la convivencia –entre otras- que resultan fundamentales para su funcionamiento.

La democracia –por ejemplo- constituye la base fundamental para el manejo de la organización, la constitución nacional establece el carácter democrático del estado colombiano que llevado al interior de la copropiedad permite que los titulares de las unidades privadas, tomen democráticamente las decisiones encaminadas a una eficiente gestión y adopten las sanciones pertinentes a quienes incumplan sus obligaciones dentro del marco de la constitución y la ley respetando -en todo caso- los derechos fundamentales como al buen nombre, al debido proceso, a la igualdad o al libre desarrollo de la personalidad -entre otros-. (Constitución Nacional 1991).

La democracia es el principal factor a tener en cuenta porque el manejo, la organización y la dirección de las copropiedades requieren la participación de todos sus integrantes; el ejercicio democrático se realiza en las asambleas generales que son el escenario ideal para debatir los diversos temas de la organización

en igualdad de derechos y obligaciones, la ley 675 de 2.001 –además-, establece unos principios rectores de participación a través de la asamblea de copropietarios, el consejo de administración y el comité de convivencia que son inspirados de la constitución nacional.

De igual forma, el carácter multidisciplinario de estas organizaciones hace necesario tener en cuenta las normas relativas a la seguridad porque gran parte de su presupuesto se destina al pago de este servicio que puede resultar oneroso debido al obligatorio cumplimiento del decreto ley 356 de 1.994 y demás circulares, conceptos u orientaciones emitidos por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada en materia de tarifas, derechos laborales y pólizas que afectan directamente a la copropiedad.

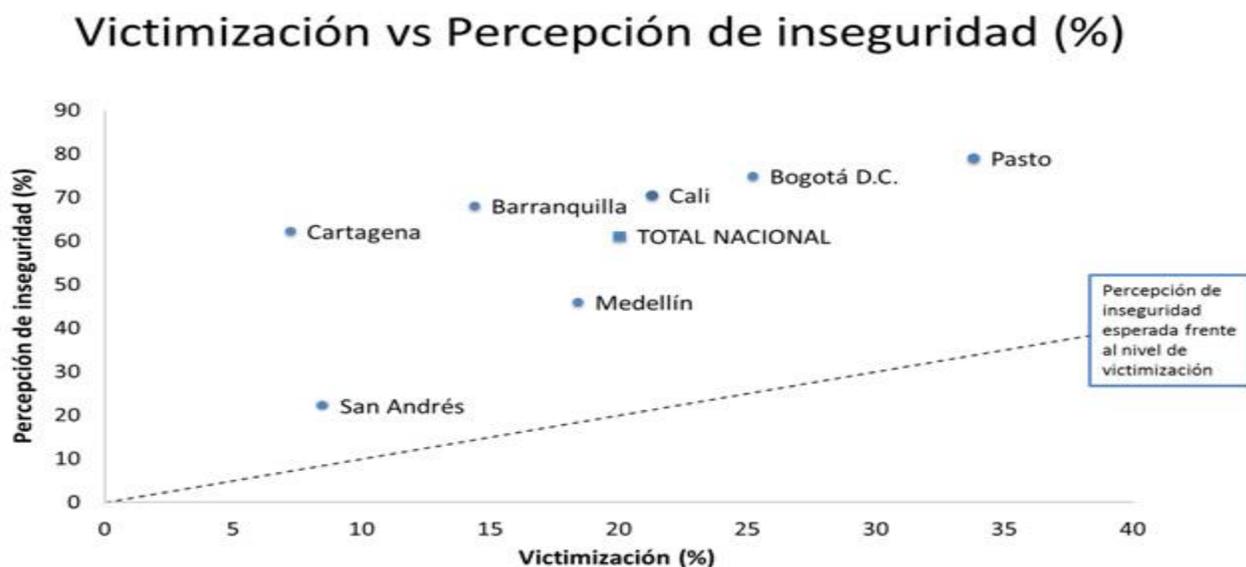
La seguridad constituye un aspecto fundamental en la propiedad horizontal ya que la finalidad de vivir dentro de una copropiedad es precisamente para gozar de cierta seguridad, la vida humana se considera frágil, limitada e incierta por lo cual resulta importante que el individuo pueda tener una percepción de tranquilidad en el sitio donde habita o descansa en este sentido se vale de cerramientos físicos en el perímetro de la vivienda, y/o la contratación de una vigilancia privada –entre otros-, que contribuyen a mitigar la incertidumbre del diario vivir teniendo en cuenta que;

La seguridad humana tiene dos aspectos principales. En primer lugar significa seguridad contra amenazas crónicas como el hambre, la enfermedad y la represión, y en segundo lugar significa protección contra alteraciones súbitas y dolorosas de la vida cotidiana, ya sea en el hogar, en el empleo o en la comunidad. (Programa de Naciones Unidas para el desarrollo PNUD 1994).

Igualmente la seguridad resulta importante en el contexto colombiano debido a que el país sufre desde hace décadas problemas de violencia e inseguridad fruto de complejos procesos que se relacionan con el conflicto interno, la reacción paramilitar, la inequidad social, la debilidad de las instituciones del estado y la ineficacia de la justicia –entre otros factores- que hacen sentir inseguro al ciudadano, la seguridad es un elemento importante en la calidad de vida de la población y su influencia va más allá de la ocurrencia de los hechos delincuenciales ya que se relaciona con su percepción.

En este sentido, se destaca un estudio efectuado por el Departamento Nacional de Estadísticas –DANE-, en el año 2012 sobre convivencia y seguridad ciudadana que midió no solamente la victimización de los delitos de los cuales han sido objeto los ciudadanos sino también la percepción de estos frente a la seguridad de su entorno, este estudio concluyó –entre otras cosas-, que el 66% de los ciudadanos se sienten inseguro en la ciudad donde reside, el 20% ha sido víctima de algún delito pero solo el 24% de ellos lo denuncia, ahora bien, los delitos que más afectan a los ciudadanos son el hurto a las personas, residencias y vehículos, así como las riñas y la extorsión. (Tabla No 5).

Figura No 6



Fuente: DANE: "Encuesta de Convivencia y Seguridad Ciudadana", 2012

Los resultados de este estudio despiertan el interés de las autoridades ya que describen el panorama de inseguridad que vive el país y contribuyen para trazar políticas en materia de prevención, judicialización y castigo del delito a nivel nacional. El estudio también mostró que la percepción de inseguridad está por encima de la tasa de victimización lo cual justifica las medidas que toman los ciudadanos relacionadas con su entorno habitacional al interior de la propiedad horizontal.

Por otra parte, el urbanismo que tiene una estrecha relación con el entorno inmediato del ciudadano es inherente a la propiedad horizontal, desde el siglo XVIII cuando las grandes ciudades comenzaron a sentir los efectos migratorios que generaron nuevas necesidades económicas y sociales se hizo evidente la escasa infraestructura urbana que obligó a implementar nuevas alternativas capaces de enfrentar la degradación ambiental, el hacinamiento y las condiciones higiénicas que ello implicaba. Autores como Girardet señalan este antecedente y manifiesta su preocupación por el futuro cuando manifiesta que:

A finales del siglo XX la humanidad se halla inmersa en un experimento sin precedentes; nos estamos convirtiendo en una especie urbana. Las grandes urbes, no los pueblos ni las pequeñas ciudades, se están convirtiendo en nuestro hábitat principal. Será en las ciudades del siglo XXI donde se decida el destino humano y donde se dicte el destino de la biosfera. No existirá un mundo sostenible sin ciudades sostenibles. ¿Podemos construir un mundo de ciudades medioambiental, social y económicamente viables a largo plazo?” (Girardet, 2001).

En este sentido se hace importante el desarrollo urbano sostenible del cual hace parte fundamental la vivienda urbana, este tema ha sido debatido a nivel internacional en varios eventos como en la primera conferencia de las Naciones Unidas en 1.976 celebrada en Vancouver, la conferencia europea sobre ciudades sostenibles celebrada en Alborg en 1.994 o la cumbre de las Naciones Unidas celebrada en Estambul en 1.996 dentro del “programa de hábitat” cuya declaración final, señala que:

“El Programa de hábitat constituye un llamamiento mundial para la acción a todos los niveles. Ofrece, en un marco de objetivos, principios y compromisos, una visión positiva de los asentamientos humanos sostenibles, en que todas las personas tengan una vivienda adecuada, un entorno salubre y seguro, acceso a los servicios básicos y un empleo productivo libremente elegido. El Programa de Hábitat orientará todas las actividades encaminadas a convertir esa visión en realidad. (ONU 1.994).

Así las cosas, las normas urbanísticas son inherentes a la propiedad horizontal pues desde el inicio del proyecto habitacional se debe tener en cuenta el plan de ordenamiento territorial (POT) establecido en la ley 388 de 1.997 “*que faculta el uso y destinación del suelo a cargo de los entes territoriales*” para la expedición de las licencias urbanísticas señalando el carácter residencial, comercial o de uso mixto de la

copropiedad cuyos requisitos -entre otros-, tienen en cuenta además de las adecuadas instalaciones eléctricas, sanitarias y la infraestructura necesaria para el funcionamiento del conjunto, diversos aspectos como; la libertad individual, la privacidad familiar, la ventilación, la iluminación natural o los espacios con una visión igualitaria en calidad y servicios para todos los copropietarios. En este sentido los planes de ordenamiento territorial de cada municipio constituyen el derrotero para el ordenamiento de la tierra que necesariamente involucra el tema de la propiedad horizontal.

Igualmente se debe tener en cuenta que los diseños urbanísticos -que constituyen el entorno inmediato del ciudadano- pueden influir en su hábitat y afectar las relaciones, el espacio -por ejemplo- es un factor de tensión emocional, pues en espacios más reducidos se presentan mayores conflictos, el hacinamiento genera violencia y conductas hostiles porque a mayor limitación del espacio vital surgen comportamientos agresivos evidenciados tanto en ratas como en seres humanos de conformidad con estudios efectuados por varios investigadores.

En este sentido un adecuado ambiente y entorno son importantes para lograr la “habitabilidad” porque además de las cualidades físicas relacionadas con los espacios o diseños de la edificación, se deben tener en cuenta aspectos como la forma de consumo, el intercambio, el tratamiento de los conflictos o la seguridad de los ciudadanos, el hábitat constituye un espacio de relaciones económicas y sociales, en el cual la población realiza -entre otras- funciones la de habitar, (Moreno 2002), el hábitat se inicia en la ciudad con...”un mercado de bienes y servicios habitacionales, que ejerce presiones ambientales internas y externas. Los pobladores son objeto de presiones ambientales ejercidas por la dinámica propia del desarrollo urbano y con mayor fuerza en la metrópoli”. (Moreno 2002).

En efecto, el medio ambiente y la vivienda tienen una relación muy estrecha hasta el punto que varios países -incluido Colombia- tienen bajo el mismo Ministerio la vivienda y el medio ambiente, el impacto ambiental que representa el urbanismo es objeto de agudas polémicas tratando de encontrar el denominado “desarrollo sostenible”. En la actualidad, ante los evidentes problemas medio ambientales que amenazan -incluso- la existencia de la raza humana, se resalta su importancia en todas las actividades del hombre incluyendo la expansión física del suelo que constituye una carga ambiental.

De igual forma el aspecto ambiental resulta importante al interior de la propiedad horizontal ya que la ley estableció la función social y ecológica de la copropiedad lo cual implica la obligación de contar con una licencia ambiental para el desarrollo de proyectos urbanísticos o para cualquier obra de construcción que afecte su infraestructura. A nivel interno, el aspecto ambiental relacionado con la forma de reciclar, el horario para el manejo de las basuras o el mantenimiento de las zonas verdes -entre otros-, forman parte de lo colectivo y por lo tanto sujeto a regulaciones en los estatutos para evitar problemas de convivencia.

La convivencia -por su parte- es fundamental en la propiedad horizontal, el ser humano es un ser social pero el hecho que una persona dependa de otra para solucionar sus problemas o satisfacer sus necesidades y la obligatoriedad de compartir espacios o zonas comunes pueden originar conflictos que se deben tratar de resolver al interior de la copropiedad ante el comité de convivencia o mediante otros mecanismos alternativos como; el arbitraje, la conciliación, la mediación o la negociación antes de iniciar una acción judicial. Convivir significa interrelacionarse con el “otro”, si bien, en cualquier espacio socio-cultural todos los individuos lo hacen, en la propiedad horizontal la convivencia se hace más evidente ya que forma parte de la cotidianidad de los residentes.

La convivencia -en la actualidad- constituye un factor crítico al interior de la copropiedad ya que únicamente en la ciudad capital -según informes del Centro de Estudio y Análisis de Convivencia y Seguridad de la Secretaría de Gobierno (CEACSC)-, se atienden alrededor de 1.000 quejas mensuales relacionadas con conflictos cuyas principales causas son; 72% por obras en áreas privadas o filtraciones de agua, 15% por inconvenientes entre arrendadores y arrendatarios y el 13% restante por otros factores como agresiones físicas, verbales, consumo de licor o ruido. (CEACSC 2.013).

Dentro de este contexto se observa que existe una variedad de normas relacionadas con la propiedad horizontal adicionales a la ley 657 de 2.001 que resultan fundamentales para el buen funcionamiento de la organización quedando aún por legislar temas como la titularidad del espacio aéreo donde se encuentra la copropiedad, los derechos de los espacios aéreos en aquellas copropiedades donde existen diferentes niveles de alturas o el procedimiento disciplinario al interior de las comunidades -entre otros- (Tabla No 5).

Tabla No 5

Resumen de las principales normas relacionadas con las copropiedades

NORMAS	REGULACIÓN	OBERVACIONES
Ley 675/01	Regula la P.H en Colombia	Normatividad básica.
Ley 99/93	Ley de Medio ambiente	Normatividad ambiental.
Código de Comercio	Las organizaciones mercantiles.	Se aplican por analogía.
Ley 388/97	Faculta el uso y destinación del suelo a los entes territoriales.	Señala –entre otras cosas- el carácter residencial, comercial o de su mixto de las copropiedades.
Ley 810/03	Modifica la ley 388/97 en materia de sanciones urbanísticas.	Las copropiedades como personas jurídicas son objeto de sanciones por violación de las normas urbanísticas.
Decreto 1355/70	Código Nacional de Policía.	Indispensables para la convivencia.
Ley 746/02	Tenencia y registro de los perros potencialmente peligrosos.	Debido a la problemática con estos animales, se creó esta ley que se aplica al interior de la copropiedad.
Decreto 2649 y 2650 de 1993	Principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA) y plan único de cuentas. (PUC).	Utilizadas para la preparación de los estados financieros y la contabilidad en la organización.
Decreto 19/12	Decreto anti trámites.	Existen artículos que afectan la P.H.
Constitución Nacional	Ley de leyes.	Garantiza el ejercicio de la democracia y la protección de los derechos fundamentales.
Decreto Nacional 1060/09	Reglamentó los artículos 3, 19 y 32 de la ley 675/01.	Actos jurídicos o negocios jurídicos en zonas comunes forman parte del objeto social de la p.h
Decreto Nacional 2590/09	Trata de los prestadores de servicio de vivienda turística.	Los propietarios que alquilen su vivienda para fines turísticos deben inscribirse ante Min comercio.
Ley 57 de 1.887	Código Civil Colombiano.	Regula las relaciones entre ciudadanos.
Decreto Ley 356 de 1.994 (estatuto de vigilancia).	Tarifas mínimas para el cobro de vigilancia y seguridad privada por parte de empresas o cooperativas de seguridad con o sin armas que utilicen medio humano o canino.	Se tiene en cuenta para los contratos con las empresas de vigilancia. Es el rublo más importante de gasto de la copropiedad porque es el que más afecta el presupuesto de la copropiedad.
Decreto 1469/10	Licencias Urbanas.	Para adelantar trabajos de construcción, o remodelación al interior de la copropiedad.

*Normas recopiladas por el autor.

Fuente: Referencias bibliográficas.

Sin embargo, a pesar de esta abundante legislación, se han presentado conflictos que no han podido dilucidarse con estas normas y han obligado a sentar doctrina y jurisprudencia a las altas cortes para señalar nuevos derroteros en el abordaje de varios temas que se presentan al interior de la copropiedad.

3.1 Doctrina y Jurisprudencia de la Propiedad Horizontal

La administración, dirección y manejo de estas organizaciones han originado diversas controversias representadas en demandas judiciales por conflictos entre los copropietarios con los órganos de administración que han hecho transito hasta la Corte Constitucional o la Corte Suprema de Justicia quienes a través de sus fallos han sentado jurisprudencia en torno a diversos temas que se manejan al interior de estos entes.

Dentro de los fallos emitidos por las altas cortes después de la promulgación de la ley 675 de 2.001 se destacan las siguientes sentencias; espacio público, -Sentencia C-265 de 2002-, derechos de los moradores no propietarios -Sentencia C-318 de 2002-, derecho de dominio sobre las áreas de bienes comunes -Sentencia C-318 de 2002-, orden público -Sentencia C -488 de 2002-, coeficientes de copropiedad -Sentencia C-522 de 2002-, del consejo de administración y su facultad para nombrar el administrador -Sentencias C- 127 de 2004 y C- 474 de 2004-, pago de expensas comunes -Sentencia C-376 de 2004- además de otras sentencias que sería engorroso detallar.

De igual forma existen fallos de los jueces de la republica relacionados con asuntos particulares al interior de estas organizaciones que si bien no sientan jurisprudencia, deben ser tenidos en cuenta a la hora de abordar asuntos como; la prohibición de ingresos de vehículos a los deudores morosos en parqueaderos comunales, la restricción del uso de las áreas comunes o la elección de los miembros del consejo de administración por cociente electoral cuando se presenten los candidatos por planchas. (Tabla No 6).

Tabla No 6.**Resumen de la jurisprudencia relacionada con las copropiedades (Posterior a la ley 675/01)**

SENTENCIAS JUDICIALES	ASUNTO	OBSERVACIONES
Sentencia T 568/02	Suspensión servicios de ascensor a los deudores morosos.	No es procedente suspender este servicio.
Sentencia T 732/02	Prohibición de entregas a domicilio a los apartamentos de los residentes.	Esta prohibición no constituye afectación a ningún derecho fundamental.
Sentencia C 318/02	Convocatorias, actas, quórum y derechos de los moradores.	Se aclara lo pertinente a estos temas.
Sentencia C 738/02	Coefficientes, Quórum, morosos y bienes comunes.	Deja en firme el art. 3 20,21, 22, 45, 56,59 y el capítulo XII de la ley 675/01.
Sentencia C 522/02	Voto porcentual en la asamblea general.	El voto debe ser porcentual de conformidad con el coeficiente.
Sentencia C- 153/04	Cobro intereses de mora.	Se puede cobrar hasta el 1.5 de interés bancario.
Sentencia C-782/04	Proporcionalidad de cuotas por coeficiente.	Las cuotas de administración se deben cobrar por coeficientes.
Sentencia T- 717/04	Elección de los miembros del consejo de administración.	Cuando la elección es por planchas se aplica la fórmula de cociente electoral.
T-126/05; T-108/05	Debido proceso en las copropiedades.	Se debe respetar el debido proceso para la imposición de sanciones.
T- 596/03	Prohibición de ingreso de vehículos al parqueadero comunal de los morosos.	Se puede impedir el acceso de vehículos al parqueadero comunal de los morosos.
T-468/04 ;	Suspensión de algunos servicios a los deudores morosos.	No se podrán suspender servicios esenciales como ingreso y correspondencia.
T-120/05	Responsabilidad del pago en la cuota de administración.	La deuda recae en el inmueble y son solidariamente responsables vendedor y comprador.

*Jurisprudencia recopilada por el autor.

Fuente: Referencias bibliográficas.

4. Conceptual

El abordaje de este tema implica necesariamente tener en cuenta algunos conceptos básicos que tienen una connotación jurídica por estar descritos taxativamente en la ley y deben ser tratados con todas sus implicaciones y alcances. En este sentido la ley 675 de 2.001 en su artículo 3 hace alusión a los siguientes términos:

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de p.h. con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

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

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

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

Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

Área privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Área privada libre: Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Capítulo II. Problemática de gestión al interior de la copropiedad

2.1 Administración y Gestión.

Para abordar la problemática de gestión de las organizaciones cuyas viviendas se encuentran sometidas al régimen de propiedad horizontal en Colombia, es pertinente hacer una breve aclaración entre los conceptos de administración y gestión ya que estos conceptos están estrechamente relacionados y tienden a utilizarse indistintamente de manera sinónima.

La palabra administración viene del latín ad –hacia, dirección o tendencia-, y minister –subordinación u obediencia- que hace referencia a la persona que realiza una función bajo el mando de otro, es decir, aquel que presta un servicio a otro. Autores como Chiavenato conciben la administración como el proceso de planear, organizar dirigir y controlar el empleo de los recursos organizacionales para conseguir determinados objetivos con eficiencia y eficacia (Chiavenato 2.007). Otros autores definen a la administración como (...) “una nueva función social motor del cambio y desarrollo, ligada a variables como la cultura organizacional, el espíritu empresarial, la innovación social y la creatividad.” (Duker 1975).

Dentro de este contexto también se resalta el concepto de Akouf (2.003) cuando se refiere a la administración como una (...) “serie de actividades independientes destinadas a lograr que cierta combinación de medios (financieros, humanos etc.) puedan generar una producción de bienes o servicios económicos socialmente útiles y en lo posible rentables para la empresa con fines de lucro”. No obstante, existen otros autores con conceptos más amplios y divergentes fruto de la constante revisión de la disciplina administrativa durante los últimos años.

Por otra parte la gestión viene del latín *gestiō*, gestiones que se compone de *gestus* -hecho concluido- que es participio del verbo *gerere* -hacer, gestionar, llevar a cabo- y el sufijo *tiō* -acción y efecto-. En este sentido, la gestión se relaciona con el “hacer” o la acción sobre una organización y en ese “hacer” se podría incluir a la administración, sin embargo, se considera que este concepto todavía se encuentra en construcción.

Algunos autores como Romero (1.998) manifiestan que (...) “la gestión evoca la estrategia”...y puede concebirse como (...) “la acción social de regulación del comportamiento de una colectividad social (...)”. En cuanto a las personas encargadas de ejecutarla afirma que (...) “es agenciada por individuos que regularmente convocan a los participantes del proyecto que se ha emprendido, (...)”,... “es el pivote de la acción colectiva compartida o no”.

Igualmente Sanabria (2.007) afirma que la gestión (...) “consiste en una actividad transversal a la organización que puede ser desarrollada de diversos modos y grados en sus diferentes ámbitos y subsistemas”. En este sentido la gestión como actividad transversal integra todas las actividades de la organización, definiciones que se consideran pertinentes para plantear la problemática de gestión en torno a la propiedad horizontal

2.2 La problemática de gestión en la propiedad horizontal.

Para el análisis de esta problemática se debe tener en cuenta la naturaleza jurídica de las copropiedades –entidades sin ánimo de lucro- y su connotación de organización social que las hace distintas a cualquier otra entidad de naturaleza comercial o civil en Colombia. Al respecto la ley 675 de 2001 en su artículo primero (1) consagró ciertos postulados como; la función social y ecológica de la copropiedad, la convivencia pacífica, la solidaridad social, el respeto a la dignidad humana, la libre iniciativa empresarial y el derecho al debido proceso, elementos que resultan indispensables en la gestión de estas organizaciones.

A pesar de estos buenos propósitos, se ha evidenciado que el alcance de esta ley ha sido insuficiente para regular todos los aspectos que se manejan al interior de las copropiedades por lo cual el Gobierno

Nacional ha expedido normas posteriores entre las que se destacan; el Decreto Nacional No 1060 de 2.009, que reglamentó los artículos 3, 19 y 32 de la ley 675/01, la Ley 1209 del 14 de julio de 2.008 conocida como “*la ley de cerramiento de piscinas*”, el Decreto No 2590 del 9 de julio del 2.009 “*que trata de los prestadores de servicio de vivienda turística*” y la Ley 742 del 2.002 “*que reglamenta la tenencia y registro de los perros potencialmente peligrosos*” –entre otras disposiciones-, que inducen a pensar que lejos de tener una legislación estable, esta será dinámica para tratar de solucionar problemas o necesidades específicas que se vayan presentando al interior de estas organizaciones.

Igualmente a pesar que la ley 675 de 2.001 fue concebida como una legislación moderna capaz de satisfacer las necesidades que demandaba la sociedad actual y el sector de la construcción, se han originado múltiples controversias que están deteriorando la calidad de vida de la población colombiana cuyos conflictos han llegado hasta las altas cortes que han sentado la amplia jurisprudencia relacionada anteriormente lo cual plantea que -además de los vacíos normativos- existe una problemática en el manejo, organización y dirección de estas organizaciones, - es decir en la gestión-, que se considera pertinente analizar.

En este sentido es necesario involucrar la figura del gestor puesto que el conocimiento y manejo de la abundante legislación, así como la capacidad de solucionar conflictos o liderar proyectos requieren de una persona idónea capaz de mantener el equilibrio dentro de la organización ya que:

El hecho de que alguien administre todo ese microcosmos donde se generan relaciones no de vecindario, sino de soledades que se saludan en las escaleras y pasillos y donde surgen conflictos por la mascota, por el andar desparpajado e identitario de los jóvenes y ante las normatividades que regulan comportamientos que lindan entre lo privado y lo público constituye un factor estabilizador o desestabilizador dentro de la comunidad. (Alcaldía Mayor de Bogotá 2005).

Así las cosas, las personas encargadas de hacer gestión al interior de estas organizaciones sociales deben demostrar además de su preparación académica una vocación de servicio y unas aptitudes de liderazgo para equilibrar a la organización y las relaciones entre sus miembros en temas como la convivencia, el respeto y la tolerancia –entre otros-, a las cuales la presente generación –quizás- apenas se empieza a adaptar.

En este sentido también se destaca que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha emitido más de ciento veinte (120) conceptos durante los últimos años tratando de resolver inquietudes, quejas y reclamos de la comunidad sobre diversos aspectos que se presentan al interior de las copropiedades relacionados con conflictos, dudas e inconformidad en la participación, el manejo, la dirección, y la administración de estas entidades, -es decir en la gestión-, que están deteriorando la calidad de vida de la población colombiana por lo cual se formula el siguiente interrogante:

¿Por qué es deficiente la gestión de las organizaciones de viviendas que se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal actualmente en Colombia?

Así las cosas, el presente trabajo aborda la problemática de gestión de aquellas organizaciones sociales de carácter residencial para tratar de identificar las causas que originan las deficiencias en la gestión y con base a ello formular propuestas pragmáticas encaminadas a su mejoramiento.

Capítulo III. Justificación

Teniendo en cuenta el impacto que ha generado la implantación de la propiedad horizontal como forma de vida y hábitat en la población colombiana, así como su proyección en el corto, mediano y largo plazo se considera importante la realización de este tipo de investigación social. Sin embargo, para su análisis bajo la óptica de la complejidad es pertinente tener en cuenta la paradoja de la investigación social en el sentido que:

La investigación social es una tarea necesaria e imposible. Necesaria; pues la visión (semántica) y el manejo (pragmático), racionales del orden social la exigen. Imposible de derecho y de hecho; de derecho pues el orden social solo funciona si es inconsciente; de hecho pues es paradójica (las pruebas empíricas y teóricas son sentencias autorreferentes, la prueba empírica exige medir la sociedad con instrumentos sociales, la prueba teórica exige hablar del habla o pensar del pensamiento. (Ibáñez 1990).

Adicionalmente los sistemas socio culturales –como la organización social proveniente de la propiedad horizontal-, contienen normas que limitan la observación y el análisis del observador o lo pueden direccionar hacia otros fenómenos relevantes en su investigación, por lo tanto para observar, describir y explicar desde la óptica de la complejidad se trata de seguir las indicaciones de Morín (2.006) cuando explica que; (...)”lo real es multidimensional y complejo cuyas representaciones integran orden y desorden, con una realidad que emerge de una intrincada causalidad usando la noción de sistema abierto (...)” refiriéndose a la organización-, como una unidad compleja, llena de diversidades y antagonismos.

Dentro de este contexto la investigación social se torna compleja, limitada y multidimensional, factores que se tienen en cuenta para el abordaje de estas organizaciones bajo la óptica de la complejidad con el fin de tratar aspectos más allá de las teorías administrativas para formular, de igual manera, -bajo el enfoque de la complejidad-, propuestas pragmáticas que contribuyan a una gestión más eficiente y eficaz que redunde en una mejor calidad de vida de la población colombiana.

Capítulo IV. Metodología de la investigación

La investigación tiene relación con el grupo de investigación No 7 emprendimiento- empresario y la línea de investigación No 4; Responsabilidad Social de la Universidad Militar Nueva Granada. El presente trabajo se considera una investigación cualitativa de tipo descriptivo-exploratorio ya que pretende realizar un análisis descriptivo de la problemática en la gestión de las copropiedades de carácter residencial y explorar en la identificación de las causas que generan dicha problemática.

Es de resaltar que existen pocos estudios, información, estadísticas confiables y análisis sobre este tema, por lo cual se utilizan fuentes de información primaria realizando un cuestionario estructurado *in situ* a administradores y residentes de las copropiedades y fuentes de información secundarias al recopilar y seleccionar información pertinente, útil, confiable y actualizada sobre el sector inmobiliario en Colombia.

La población la constituyen las copropiedades de carácter residencial teniendo en cuenta que la ley 675 de 2.001 se refiere a otro tipo de copropiedades como las comerciales, de uso mixto y las unidades

inmobiliarias cerradas. Se tomó una muestra representativa en algunos municipios que brindaron la información requerida de acuerdo con las variables planteadas. De igual forma en el presente trabajo de investigación se tuvo en cuenta los siguientes componentes:

4.1 Objetivo General: Formular a partir de la ley 671/01 propuestas para mejorar la gestión en la propiedad horizontal en Colombia.

4.2 Objetivos específicos:

1. Describir el aspecto histórico, social, legal y conceptual, de la propiedad horizontal en Colombia y su impacto económico en el país.
2. Identificar las principales causas que originan problemas en la gestión, administración y dirección de las copropiedades.
3. Plantear sugerencias que contribuyan a mejorar el manejo de estas organizaciones.

4.3 Marco de referencia: Se tiene en cuenta la referencia histórica ligada con la vivienda, la evolución de la propiedad horizontal en el contexto universal, su implementación, estado actual y proyección, así como su referencia jurídica, social y conceptual.

4.4 Objeto de estudio: Las organizaciones de vivienda de carácter residencial bajo el régimen de propiedad horizontal en Colombia.

4.5 Hipótesis: La deficiente gestión en la propiedad horizontal se debe a la falta de idoneidad de las personas encargadas de la administración al interior de estas organizaciones.

4.6 Variables: Idoneidad de los administradores, estrato socio económico de la copropiedad, capacitación de los residentes, controles estatales e internos, clima y contexto geográfico.

4.7 Determinación del universo y selección para la extracción de la información: La investigación Tuvo en cuenta lo siguiente:

Universo: Las organizaciones de vivienda de carácter residencial bajo el régimen de propiedad horizontal en Colombia.

Población: desconocida.

Muestreo y Justificación del tamaño de la muestra: Para abordar el tamaño de la muestra de una población desconocida pero numerosa –las copropiedades-, es preciso recordar que la presente investigación es de tipo cualitativo que se complementa con un procedimiento metodológico que incluye documentos, textos, discursos, dibujos, gráficos e imágenes –entre otros-, para estudiar un fenómeno social desde una perspectiva holística, -analizada bajo el enfoque de la complejidad- que centra al ser humano como objeto principal de análisis investigando en este caso su hábitat. (Navarrete 2004).

Dentro de este contexto se tiene en cuenta la definición de investigación cualitativa que señala Navarrete (2004) describiéndola como:

El resultado de la forma como nos acercamos a la realidad destacando los hechos de sentido y privilegiando la metódica inductiva-conceptual. En el muestreo cualitativo la generalización se sustenta en el principio de que lo universal se centra en lo particular, cada individuo no es solamente un elemento del sistema sino que contiene la información del fenómeno en su conjunto, Miguel Martínez lo ha denominado la generalización holográfica por las relaciones entre el todo y las partes.

Así las cosas, se debe tener en cuenta que el muestreo cuantitativo difiere del cualitativo, pues para el primero la representatividad se valora por el número de unidades seleccionadas que integran la totalidad de la población,...“en los estudios cualitativos la representatividad se accede desde la comprensión de la naturaleza del objeto social y de las propiedades o características de las relaciones sociales estructurales relevantes para la investigación.” (Navarrete 2000).

De esta forma un muestreo cualitativo es válido para cualquier objeto de estudio de una determinada población cuya selección va en función de su representatividad socio-estructural, contrario al muestreo cuantitativo que presenta los fenómenos en torno de una relación estadística o al número de unidades seleccionadas sin interesarse mucho en el contexto social. Lo verdaderamente importante en el muestreo cualitativo es buscar la dinámica de las relaciones sociales que algunos autores llaman “*heterogeneidad estructural del objeto de estudio*”, razón por la cual en el presente trabajo se seleccionan copropiedades con diferentes variables como estrato social, clima o región, -entre otras-, buscando precisamente la diversidad de matices del colectivo de copropiedades que son objeto de investigación.

En este orden de ideas se procede a realizar el muestreo teniendo en cuenta que existen tres tipos de procedimientos para efectuar un muestreo cualitativo que son; muestreo por conveniencia, muestreo por juicio y muestreo por contextos. Para el presente trabajo se utiliza el muestreo por juicio que es ... “un procedimiento que consiste en la selección de unidades a partir solo de criterios conceptuales, de acuerdo a los principios de la representatividad estructural, es decir, las variables que delimitan la composición estructural de la muestra son definidas de manera teórica por el investigador”. El muestreo por juicio es el más utilizado en la investigación cualitativa. (Navarrete 2000).

De esta forma ya definidos los anteriores criterios de heterogeneidad y procedimiento para efectuar el muestreo, se procede a seleccionar el número de copropiedades requeridas para el muestreo cualitativo bajo el principio del “punto de saturación” el cual permite definir el tamaño de la muestra o el número de unidades elegidas para su análisis. En este sentido se debe precisar que el punto de saturación es:

El examen sucesivo de casos que van cubriendo las relaciones del objeto social de tal forma que a partir de una cantidad determinada, los nuevos casos tienden a repartir la información o saturar el contenido del conocimiento anterior y estos nuevos casos no introducen correcciones ni complementan el conocimiento de la realidad estudiada, solo repiten el contenido de la pauta social. (Navarrete citando a Bertaux y Bertaux-Waime 2000).

Así las cosas, el problema en el muestreo de la investigación cualitativa se centra en conocer el número de unidades donde se pueda alcanzar el punto de saturación ya que a medida que vamos conociendo casos vamos cubriendo un determinado sector de la población pero a partir de una cantidad determinada los sucesos tienden a repetirse o saturar el conocimiento y los nuevos casos poco aportan a la investigación.

En este sentido se tiene como referencia lo estipulado por Navarrete (2000) cuando de conformidad con una investigación efectuada por Bertaux establece el número de casos así: de 1 a 10 casos muestra una variedad de los aspectos del objeto de estudio, de 11 a 15 casos se comprenden las pautas estructurales y se inicia el punto de saturación, de 16 a 25 casos se tiene un retrato claro de los fenómenos y los nuevos casos poco aportan a la investigación y de 26 a 30 casos se redonda en el conocimiento de las pautas de los procesos sociales y se logra el punto de saturación.

No obstante lo anterior no debe seguirse con estricta rigurosidad, pues el mismo autor señala que la muestra cualitativa se va perfilando paulatinamente conforme avanza el conocimiento de los casos, es decir, no surge de una elaboración predeterminada del trabajo de campo como resultado de una ecuación estadística, ... “se trata de un diseño emergente que se construye en el mismo proceso del desarrollo de la investigación” y estima que en el Perú el número de casos con los cuales se alcanza el punto de saturación es de 20. (Navarrete citando a Miles y Huberman 2000).

En cuanto a la validez de la información señala que... “la validez de la generalización de la muestra cualitativa es el resultado del conjunto de casos examinados tomados del mismo conjunto de relaciones socio estructurales que se apoyan unas a otras y que construyen juntas un sólido cuerpo de evidencia “(Navarrete citando a Bertaux y Bertaux-Waime 2009)

Con base en lo anterior, para el presente trabajo de investigación se tomaron trece (13) casos buscando la diversificación al máximo del objeto de estudio –las copropiedades- y la heterogeneidad estructural de estas, es decir tratando que todos los niveles de heterogeneidad de esta población estén representados en las muestras de acuerdo a las siguientes variables:

- a. Se tomó una (01) muestra en Machetá/Cundinamarca cuyo aporte al análisis es el incipiente inicio de la propiedad horizontal, en este municipio existen menos de 10 copropiedades lo cual equivale a una muestra superior al 10% de esta población.
- b. Se tomó tres (03) muestras en la ciudad de Cartagena/Bolívar cuyo aporte para el análisis de la problemática es su connotación de ciudad turística con cultura, costumbres e idiosincrasia propia de los habitantes de la región. Se tiene en cuenta que la ciudad cuenta con alrededor de 150 copropiedades de carácter residencial lo cual representa una muestra cercana al 2.0% de esta población.
- c. Se tomó dos (02) muestras en el municipio de Flandes/Tolima cuyo aporte para el análisis de la problemática es la utilización de la vivienda como casas de veraneo. Este municipio cuenta con 80 copropiedades de carácter residencial lo cual representa un muestreo aproximado del 2.5% de esta población.

Se efectuó un muestreo de siete (07) copropiedades en la ciudad capital que concentra el mayor número de estas organizaciones y donde se han presentado los mayores inconvenientes así: una (1) de estrato dos, (2) de estrato tres, una (1) de estrato cuatro y una (1) de estrato cinco. En dos (02) copropiedades seleccionadas no se procesaron datos por encontrarse en el limbo su representación y personería jurídica¹. En esta ciudad se tuvo en cuenta para el muestreo básicamente su estrato social ya que las copropiedades se encuentran en el mismo contexto geográfico, clima y costumbres. Para el objetivo del presente trabajo los casos seleccionados se consideran suficientes para acceder al conocimiento de la realidad socio estructurales de las copropiedades con similares características que es complementada con la parte documental pues...“lo que interesa en la muestra cualitativa que opera con un número reducido de casos es la profundidad del conocimiento del objeto de estudio”. (Navarrete 2000).

¹ Corresponden al complejo habitacional Bochica en el cual existen etapas que tienen más de una administración y personería jurídica inscrita ante la Alcaldía local y los copropietarios a la fecha de la encuesta no sabían claramente quién administraba la copropiedad.

De igual forma se resalta que no existen censos o estadísticas oficiales concretas y puntuales de los diferentes tipos de copropiedades en Colombia por parte de ninguna entidad gubernamental, existe mayor facilidad para obtener información por predios ya que cuentan con una referencia catastral, matrícula inmobiliaria, están sujetos a registro y pagan impuestos lo cual no sucede con las copropiedades que solo inscriben su personería jurídica ante una alcaldía local, de allí que su población se catalogue como desconocida. En resumen, podría afirmarse que frente a este tema falta información actualizada y confiable al igual que estadísticas concretas por parte de la entidades oficiales.

4.8 Recolección y codificación de datos: Los datos se recolectaron *in situ* mediante entrevistas personales y encuestas estructuradas a 125 residentes y 11 administradores en las copropiedades seleccionadas ubicadas en diferentes regiones del país. La recolección de la información se realizó con recursos propios y la población objeto de encuestas fueron los residentes y administradores de las copropiedades –hombres y mujeres-, mayores de 18 años. La fecha de realización de las encuestas corresponde a los meses de noviembre y diciembre de 2013.

4.9 Selección de pruebas, análisis de los datos, elaboración de estadísticas y conclusiones: Una vez recopilada la información se procedió a seleccionar, clasificar y analizar las respuestas obtenidas ya que muchos residentes y administradores de otras copropiedades fueron renuentes a contestar, otras personas aportaron información no relevante, y en otros casos sus repuestas estaban sesgadas por los diversos problemas coyunturales que afrontaba su copropiedad en el momento. Para el análisis y tabulación de la información se utilizó la técnica de la estadística descriptiva que arrojó los siguientes resultados:

Capitulo V. Resultados

5.1 Resultados encuestas copropietarios

Para conocer las experiencias, permanencias, percepciones de controles, capacitación, y problemas del hábitat sobre esta forma de vivienda se preguntó a los residentes obteniendo la siguiente información:

Nivel académico: Se encuestó una muestra representativa de cada copropiedad en la cual las personas encuestadas mostraron un nivel académico acorde con el estrato social de la misma, predomina el nivel técnico y tecnológico en los estratos sociales 2 y 3, profesional y/o posgrado en los estratos 4 y 5. Los encuestados mostraron gran receptibilidad para abordar los temas inherentes a su copropiedad.

Permanencia en p.h.: La permanencia se relaciona – en muchos casos- con el tiempo de construcción de la copropiedad que representó para muchos la adquisición de su primera vivienda, no obstante, en conjuntos relativamente nuevos como los de Flandes/Tolima o el de Machetá/Cundinamarca existe un mayor porcentaje de individuos con menos tiempo debido a la utilización de la propiedad como casa de veraneo; (25) personas encuestadas afirmaron llevar menos de un año, (41) afirmaron tener entre uno y tres años, (43) llevaban entre tres y cinco años y solo (16) afirmaron tener entre cinco y diez años viviendo en copropiedades.

El hábitat bajo esta modalidad se origina por la solución de vivienda que se ha brindado a la población durante los últimos años, por la adquisición de una casa para recreación y turismo en sitios de clima cálido o por el cambio voluntario de algunos residentes que pasan de la vivienda tradicional a esta forma de hábitat aprovechando las ventajas en seguridad, zonas comunes o espacios acordes a sus necesidades.

Pregunta No 1.

a. Conocimiento sobre la legislación aplicable: En general se observó el poco conocimiento que manifestaron tener los propietarios sobre la legislación aplicable a estas organizaciones, el 33.4% contestó que sí conocía las normas, el 26.4% dijo que no y el 50% solo las conoce un poco notándose mayor desconocimiento en los copropietarios de los estratos bajos.

b. Conocimiento de sus deberes y derechos al interior de la copropiedad: Sobre este tema un 20% de las personas afirman tener conocimiento sobre sus derechos y obligaciones, un 20.8% manifestó no conocerlos y un 37.6% dijo conocerlos solo un poco. Existe una diferencia significativa entre el porcentaje de conocimiento que expresan los residentes de las copropiedades de los estratos más altos como “*Quintas de Santa Bárbara*”, Las “*Tres calaveras*”, e “*Icata III*” con valores sobre el 60% frente

a lo que expresan los otros residentes cuyos rangos oscilan entre el 30% y el 45% que se explica por el mayor nivel educativo o por la familiaridad con este entorno cultural de los primeros.

c. Utilización de los mecanismos legales para hacer valer sus derechos: Esta pregunta que se relaciona estrechamente con la anterior, presenta un significativo descenso del porcentaje de copropietarios que habían afirmado conocer sus derechos -incluso en los estratos altos- con el conocimiento de los mecanismos para hacerlos valer. Los resultados señalan que solo el 28.8% de los encuestados saben utilizar los mecanismos legales, el 29.6% confesaron su ignorancia y un 41.6% afirmó conocer solo un poco.

Los anteriores resultados señalan que existe una falta de conocimiento en la legislación, derechos, deberes y defensa de sus intereses al interior de estas organizaciones por parte de los residentes, igualmente se evidencia que una cosa es conocer los derechos individuales al interior de la organización y otra distinta saber utilizar los mecanismos legales para defenderlos.

d. Capacitación al momento de comprar la vivienda: Es muy alto el porcentaje de personas de todos los estratos sociales y regiones del país que manifestaron no haber recibido ningún tipo de capacitación al momento de adquirir su vivienda sobre el hecho que implica vivir bajo el régimen de propiedad horizontal, el 54.4% de los encuestados manifestaron no haber recibido ninguna capacitación, el 20% dijo que sí y el 25.6% afirmó que solo un poco, el conjunto “Ícata III” ubicado en Bogotá mostró el mayor porcentaje con el 50% pero en las demás copropiedades los resultados fueron muy bajos lo cual evidencia la poca orientación que se le brinda al ciudadano al momento de adquirir su vivienda bajo este régimen.

Esta falta de capacitación al ciudadano al momento de adquirir su vivienda representa un inconveniente que posteriormente origina dificultades en la gestión de la copropiedad ya que muchos de ellos no han tenido experiencia en esta forma de hábitat e ignoran los derechos y deberes que conlleva hacer parte de una organización social.

e. Conocimiento de las funciones para integrar los órganos de administración: Los resultados generales indicaron que un 24% de los encuestados tiene conocimiento para integrar los órganos de administración de las copropiedad, un 40% admitió que no y un 36% respondió que solo un poco. Estos porcentajes indican que existe una ignorancia generalizada de los copropietarios frente al tema, lo cual amerita el desarrollo de programas de capacitación.

Pregunta No 2.

Prioridad de la copropiedad: El 48.8% de los encuestados respondieron que la prioridad de la copropiedad debe ser brindar una mejor calidad de vida a la comunidad, un 25.6% concedió mayor importancia a la parte financiera y un 17.6% a la construcción de obras de infraestructura. Se resaltan los resultados obtenidos en las copropiedades de Flandes/Tolima con 27.3% y Macheta/Cundinamarca con un 33.3% donde los copropietarios concedieron mayor importancia a las obras de infraestructura que se explica porque la función de la vivienda es principalmente como casa de veraneo, es decir, la mayoría de sus residentes no viven en ella de forma permanente y en sus visitas a la copropiedad conceden mayor importancia a la comodidad que le brinda su infraestructura física representada en piscinas, saunas, zonas de juegos, parqueaderos, o sitios para la recreación.

Este contexto le da un carácter diferente a la concepción de la vivienda bajo este régimen pues su connotación de casa de veraneo implica otra clase de intereses para sus propietarios ya que no comparten en toda su dimensión elementos como la cotidianidad, las estrechas relaciones vecinales, o los espacios diarios, su interés primordial está centrado en tener un lugar de descanso y recreación.

Pregunta No 3.

Principales problemas de la copropiedad: La corrupción administrativa y el desconocimiento de las normas por parte de los copropietarios con un promedio (3.0), son los problemas más graves que afectan a las copropiedades, la convivencia con (2.9), los problemas relacionados con las deficiencias en la administración (2.7) y la vulneración de los derechos de los propietarios con (2.6) también representan problemas significativos. En los conjuntos donde se utiliza la propiedad como casa de veraneo se reduce

la calificación a los problemas de convivencia ya que los residentes no comparten una cotidianidad y solamente se reúnen en temporadas vacacionales o puentes festivos, igualmente, se observa que en los conjuntos de estratos más bajos se presentan mayores problemas de convivencia y desconocimiento de normas.

Por otra parte se observa que existe una percepción de corrupción administrativa generalizada en casi todas las copropiedades, lo cual evidencia un alto nivel de desconfianza hacia los administradores y los órganos de dirección de la organización.

Pregunta No 4.

a. Control por parte del Gobierno Nacional: El 54.4% de los encuestados consideran que no existe control por parte del gobierno nacional, el 27.2% manifestó percibir algún control estatal y solo el 18.4% afirmó que el gobierno nacional si ejerce vigilancia a estas organizaciones.

b. Control por parte del Gobierno Distrital o Municipal: El 59.2%, de los copropietarios manifestaron que no existe control por parte del municipio, el 23.2% dijo que solo un poco y el 17.6% contestó afirmativamente. Los más altos porcentajes afirmativos corresponden a los conjuntos ubicados en Flandes/Tolima con un 18.2% que se explica por el trámite que deben realizar los copropietarios ante la alcaldía para solicitar la respectiva licencia de construcción para edificar su vivienda lo cual se confunde con los controles distritales a este tipo de organizaciones.

c. Controles por parte de otras entidades: La percepción generalizada es que ninguna entidad ejerce vigilancia de conformidad de acuerdo al 53.6% de las respuestas, un 38.4% desconoce que existan otros controles y solo un 16% respondió que sí, esta afirmación se justifica por los trámites ocasionales que deben hacer los residentes o los administradores ante planeación o las curadurías para realizar obras de infraestructura. Los estratos altos perciben mayor control con un porcentaje cercano al 25% quizás por el mayor conocimiento que tienen sobre la infraestructura administrativa del estado.

De conformidad con estos resultados resulta evidente que existe una falta de control por parte de las entidades gubernamentales en torno a la propiedad horizontal, que es conocido por la mayoría de los copropietarios lo cual genera zozobra e incertidumbre.

d. Necesidad de una entidad gubernamental para ejercer control y vigilancia: Se resalta que el 70.4% de los copropietarios de todos los estratos sociales consideran necesaria la creación de una entidad estatal que ejerza control y vigilancia a la propiedad horizontal para lo cual argumentaron lo siguiente:

Porque no hay ante quien acudir para formular quejas y reclamos/, no hay quien regule y resuelva dudas/, cualquier denuncia al interior de la copropiedad implica costos de abogado y procesos judiciales/, no existe un régimen sancionatorio para las personas que se desempeñan en los cargos de administración/, no hay una entidad que emita parámetros o guías a nivel nacional ni regional/, no existen mecanismos o procedimientos expeditos para resolver inconvenientes dentro de estas organizaciones/ y se manejan una diversidad de conflictos o problemas que requieren resolverse ante diferentes entidades.

Pregunta No 5.

a. Controles por parte de los órganos de administración: En general, el 55.2% de los residentes tienen una baja percepción de los controles internos que ejercen los órganos de administración de la copropiedad, el conjunto residencial “*El San Lorenzo I etapa*” ubicado en Bogotá marcó un 69.2% que se justifica por encontrarse en una situación coyuntural de corrupción administrativa y los conjuntos “*Icata III*” y “*Quintas de Santa Bárbara*” presentaron los altos índices que demuestran la existencia de controles a nivel interno..

b. Controles por parte de los copropietarios: El 54.4% considera que no existe control por parte de los copropietarios, un 25.6% no sabe y un 20% responde afirmativamente. Lo anterior deja en evidencia que los copropietarios tienen poca participación en la gestión de la organización. La mayor percepción de control está en las copropiedades de los estratos altos con porcentajes entre el 20% al 50% y en aquellas utilizadas como casas de veraneo con el 18% al 33% que no alcanzan a ser porcentajes significativos.

c. Control por parte de otros órganos internos: Solamente los residentes de las copropiedades de estratos altos manifestaron percibir algún control de otros órganos internos haciendo referencia a la figura del revisor fiscal con porcentajes del 53% al 75%, los demás resultados evidenciaron una muy poca percepción de cualquier otro tipo de control, en general, el 52% de los encuestados respondió que no, el 27.2% no sabe y solo el 20.8% dijo que sí. Los anteriores resultados evidencian la escasa participación de los copropietarios en los asuntos de la organización, el hecho de ser representados a través del consejo de administración lo consideran suficiente o es factor de conformidad para muchos de ellos.

Pregunta No 6.

Causas que le molestan vivir en la p.h.: Las principales molestias de vivir en este tipo de vivienda son múltiples y variadas, no obstante, los encuestados manifestaron su mayor descontento frente a la corrupción administrativa, los problemas de convivencia, la falta de aseo, los problemas con las mascotas, el poco sentido de pertenencia con la comunidad, los espacios reducidos, los problemas de infraestructura y de calidad de la edificación, la inseguridad, el pago de las expensas ordinarias o cuota de administración, la mala disposición de las basuras y el inadecuado uso de las piscinas -entre otros-.

Pregunta No 7.

Como se podría mejorar la calidad de vida en la copropiedad: Los copropietarios consideran que a través del diálogo, la cooperación, una mayor capacitación, la educación a la comunidad, el cuidado al medio ambiente, mejorando la idoneidad de las personas encargadas en la junta de administración, el cumplimiento a los manuales de convivencia, la mayor participación de los propietarios en los asuntos del conjunto y contando con administradores idóneos y honestos contribuirían a mejorar la calidad de vida al interior de la copropiedad.

Las causas anteriores requieren la implementación de correctivos que involucran a múltiples actores y entidades, además dejan en evidencia que existe falta de participación, solidaridad y conciencia ecológica al interior de las copropiedades.

5.2 Resultados encuestas administradores.

Para analizar la idoneidad de las personas encargadas de administrar este tipo de copropiedades se aplicó una encuesta buscado conocer su profesión, nivel académico y experiencia, se formularon –entre otras-, preguntas relacionadas con los problemas de gestión, controles internos, externos e injerencia estatal.

Nivel académico y profesión: De los once (11) administradores encuestados, cinco (5) expresaron tener estudios tecnológicos, cinco (05) estudios profesionales y solamente uno (01) reconoció su formación técnica, se observó que existe una diversidad de profesiones como docentes, administradores, abogados, ingenieros de sistemas y hasta un ingeniero agrónomo dedicados a esta actividad.

Tiempo dedicado a la actividad: Seis (06) de los encuestados manifestaron tener entre uno a tres años dedicados a este oficio, tres (03) personas contestaron llevar entre tres a cinco años y dos (02) respondieron que llevaban entre cinco y diez años dedicados a la administración de copropiedades.

Estos resultados reflejan una variedad de niveles académicos y profesiones de las personas encargadas de hacer gestión en las copropiedades, en general, estas personas tienen una formación empírica por cuanto no existe una capacitación formal que acredite la idoneidad en este campo específico. Los anteriores resultados también evidencian una falta de perfil para desempeñar este cargo que trae como resultado una gestión deficiente que confirma la hipótesis planteada en la investigación.

Pregunta No 1.

Principales problemas para hacer gestión al interior de la copropiedad: Los administradores calificaron los mayores inconvenientes en su gestión así; la falta de solidaridad y convivencia de la comunidad con (3.8), el desconocimiento de las funciones por parte de los órganos de administración (3.3), la falta de cultura y conocimiento de los propietarios para vivir en este tipo de propiedad (2.9), la falta de sentido de pertenencia (2.8) y la falta de la cultura de pago de la cuota de administración (2.5).

Es de resaltar que estas respuestas se comparan con los resultados de las encuestas de los copropietarios para su análisis y conclusiones.

Pregunta No 2.

Problemas relacionados con la legislación en la p.h.: Los principales problemas según los administradores encuestados son los vacíos normativos (3.4), el desconocimiento de la ley por parte de los propietarios (3.3), el desconocimiento de la legislación por parte de los órganos de administración (3.2), las múltiples y variadas normas que existen para aplicar al interior de la copropiedad (3.1) y el desconocimiento de la abundante legislación en torno a este tema por parte de los administradores (2.5). Estos resultados señalan que falta conocimiento en los temas relativos a la propiedad horizontal por parte de administradores y copropietarios.

Pregunta No 3.

a. Percepción de los controles estatales -Gobierno Nacional-: Los administradores encuestados conocen y así respondieron en forma unánime a que no existe ningún tipo de control por parte del Gobierno Nacional.

b. Percepción de los controles estatales -Gobierno Distrital-: Esta pregunta relacionada con la anterior, también fue contestada en forma –casi- unánime por los administradores afirmando que no existe ninguna clase de control por parte de las entidades de carácter distrital, la excepción la constituyen los administradores de los conjuntos de Flandes/Tolima que tienen en cuenta otras normas como la seguridad en las piscinas, el alquiler frecuente de la vivienda para fines turísticos o las solicitudes de las licencias de construcción que inducen a percibir controles por parte de otras entidades confundiendo con una vigilancia o supervisión en torno a la propiedad horizontal.

c. Percepción de controles por parte de otras entidades: La respuesta unánime es que ninguna otra entidad ejerce control y vigilancia el administrador del conjunto residencial “*El Recodo*” de Bogotá y el de “*Las tres calaveras*” en Cartagena fueron la excepción, el primero justificó su afirmación por el hecho de solicitar permiso ante la curaduría para obtener una licencia de cerramiento y el segundo por el cumplimiento de ciertas estipulaciones de tránsito que se implementan en la ciudad en temporada vacacional ya que la copropiedad se encuentra en una zona de alto impacto turístico.

Así las cosas, se evidencia que no existen mayores controles por parte de las entidades gubernamentales al interior de estas organizaciones, situación que es conocida por sus administradores.

Pregunta No 4.

Necesidad que el gobierno tenga una entidad encargada del control y vigilancia en la propiedad horizontal.: La repuesta unánime de los administradores concluye la necesidad que una entidad estatal ejerza control y vigilancia a las copropiedades, la excepción fue el administrador de la copropiedad ubicada en Macheta/Cundinamarca que se explica por el escaso conocimiento que se tiene de la problemática en torno a este tema ya que esta forma de vivienda hasta ahora está incursionando en ese municipio. Dentro de las justificaciones para la conformación de esta entidad gubernamental los administradores consideran que sería conveniente para:

Ayudar a los administradores en su gestión/, ayudar a solucionar problemas de la comunidad/, colaborar en la resolución de conflictos/, tener una entidad gubernamental con quien trabajar/, tener un manejo coordinado de los asuntos de la comunidad/, tener una entidad que dirija las actuaciones de los Administradores/, trazar guías y parámetros/ contar con una entidad a la cual se pueda exponer inquietudes. Se destaca que tanto administradores como copropietarios creen que debería existir una entidad estatal para ejercer control y vigilancia en la propiedad horizontal.

Pregunta No 5.

a. Percepción de controles internos: Cada administrador contestó de acuerdo a la forma como funciona los controles internos en su copropiedad particular ejercidos básicamente por el consejo de administración o a la figura del revisor fiscal, seis (06) encuestados consideran que no existen mayores controles internos y (05) respondieron afirmativamente.

b. Percepción de controles por parte de los copropietarios: Los administradores consideran que no existe control por parte de los copropietarios a excepción de los conjuntos de Flandes/Tolima quienes por razones distintas del uso de la vivienda los copropietarios se tornan más incluyentes, participativos y fiscalizadores cuando visitan su propiedad en épocas de vacaciones y puentes festivos.

c. Control por parte de otros órganos internos: Otros controles internos se relacionan con la figura del revisor fiscal que se encuentra instituido principalmente en los conjuntos de los estratos más altos debido a que existe una mayor cultura organizacional, las copropiedades de estratos más bajos no cuentan con esta figura debido a que eleva el presupuesto y por ende las expensas ordinarias de los residentes.

Con base en estas respuestas los administradores reconocen la inexistencia de mayores controles al interior de las copropiedades por la falta de una entidad gubernamental que ejerza control o vigilancia y por la escasa participación de los copropietarios en la gestión de la administración.

Pregunta No 6.

Obstáculos para llevar a cabo una buena gestión en la organización: Los administradores consideran que los mayores obstáculos para lograr una buena gestión están representados básicamente en la falta de colaboración de la comunidad, la escasa participación, organización y compromiso de los residentes, la falta de recursos económicos y la poca idoneidad de los miembros del consejo de administración.

Análisis de los resultados: Los anteriores resultados de las encuestas entre copropietarios y administradores evidencian que existe una problemática de gestión al interior de la propiedad horizontal relacionada no solamente con una deficiencia en la gestión planteada en la hipótesis de la investigación sino que involucran además una serie de aspectos y actores internos y externos de las copropiedades que de alguna manera tienen injerencia pues si bien existen falencias de gestión representadas en la falta de idoneidad que puedan tener los administradores y los órganos internos de las copropiedades, las causas que originan esta problemática pueden nacer desde mucho antes de la conformación de la organización ya que sus futuros integrantes evidenciaron no tienen conocimiento, o no asimilan en toda su dimensión que adicional a la solución de vivienda entran a formar parte de una nueva organización social con todos los derechos y deberes que ello implica.

De igual forma los resultados de las encuestas señalan indudablemente la necesidad de una participación estatal más activa para hacer acompañamiento, vigilancia, y control a estas organizaciones como actores orientadores y supervisores de la gestión privada, pues si bien se considera que estos entes gozan de una

amplia autonomía deben estar bajo la jurisdicción de una entidad gubernamental. Estos resultados están acordes con la pruebas documentales recopiladas en el presente trabajo como; fallos judiciales, jurisprudencia, quejas ante el Ministerio de vivienda y hábitat en señalar como múltiples y variadas las causas que originan problemas al interior de estas entidades y que deterioran la forma de vida de sus integrantes.

Finalmente los resultados de las encuestas señalan que el abordaje en la gestión de estas organizaciones es holístico ya que en contraste con otro tipo de entidades, adicional al buen manejo de los recursos económicos, la gestión debe involucrar una cantidad de elementos de carácter social como son la educación, la solidaridad, el medio ambiente, la tolerancia y el hábitat en comunidad -entre otros-.

Así las cosas, la hipótesis planteada en la presente investigación se considera cierta en cuanto a que la deficiencia en la gestión de este tipo de organizaciones se debe a la falta de idoneidad de las personas encargadas también es fruto de una serie de aspectos y actores tanto internos como externos por la cual se evidencia la necesidad de formular propuestas pragmáticas encaminadas para su mejoramiento así:

Capítulo VI. Propuestas para mejorar la gestión en la p.h.

De acuerdo con el análisis de la información recopilada y a los resultados obtenidos en el trabajo de campo, se evidencia que la problemática en la gestión de estas entidades no obedece únicamente a la falta de idoneidad de sus administradores sino que intervienen –además-, una serie de elementos que se originan desde el mismo inicio de la construcción habitacional.

Igualmente se observa que la solución a esta problemática debe involucrar a diversos actores como el Gobierno Nacional, distintas entidades estatales, administradores, y copropietarios. para que -dentro de su competencia- efectúen los aportes necesarios en pos de una mejor calidad de vida en el hábitat de la población colombiana. Dentro de este contexto se plantean las siguientes propuestas:

6.1. Propuestas del orden nacional

Teniendo en cuenta la importancia que representa la construcción de vivienda para la población y el impacto del sector inmobiliario en la economía nacional, se considera que ha faltado interés del legislador y del ejecutivo para implementar acciones tendientes a mejorar el funcionamiento de aquellas agrupaciones habitacionales construidas bajo este régimen. Las medidas tendientes a subsanar las múltiples falencias evidenciadas deben implementarse desde el nacimiento del proyecto habitacional hasta la entrega a la comunidad de la copropiedad contando –además-, con una regulación adecuada para el posterior funcionamiento de estas organizaciones. Así las cosas, se considera conveniente:

a. Revisión de la legislación vigente para las empresas constructoras.

La revisión de la legislación relacionada con la construcción de proyectos residenciales bajo esta modalidad es importante ya que las políticas gubernamentales –solo- han estado encaminadas a promover la construcción de vivienda a través de normas como la ley No 1469 del 2.011 -“*por medio de la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda*”-, descuidando otros aspectos como son los tendientes a garantizar unos espacios suficientes, una adecuada infraestructura en las zonas comunes, una exigente supervisión de la construcción del proyecto por parte de actores diferentes a las compañías constructoras, la exigencia de pólizas o seguros más drásticos que garanticen la perdurabilidad de las obras, la solidez financiera de las empresas dedicadas a esta actividad con el fin de evitar su liquidación una vez culminen el proyecto habitacional y el actual procedimiento para la expedición de las licencias de construcción por parte de las curadurías urbanas.

Esta propuesta considera que la revisión de la legislación constituye el primer paso para la creación de copropiedades más sólidas, confortables y seguras que garanticen un mejor hábitat a la población colombiana minimizando los problemas en materia de espacios, zonas verdes, parqueaderos, instalaciones de servicios públicos, seguridad antisísmica y solidez estructural –entre otros- que repercuten en la calidad de vida de los residentes y afectan la gestión al interior en la copropiedad.

De igual forma, se considera pertinente insertar dentro de la legislación, la obligatoriedad que las empresas constructoras brinden –gratuitamente-, capacitación, apoyo y asesoría sobre esta forma de hábitat a los potenciales compradores teniendo en cuenta que no solamente venden la propiedad privada del inmueble sino también una “porción” de las zonas comunes de la copropiedad representada en el respectivo coeficiente que implica la adquisición de una serie de derechos y obligaciones. Esta capacitación debería ofrecerse desde la enajenación de la vivienda hasta por un lapso de tiempo de tres (03) meses posteriores a la entrega del proyecto habitacional con el fin de garantizar que los propietarios puedan auto-organizarse y poner en marcha la copropiedad.

Estas acciones contribuirían a minimizar los problemas de infraestructura, espacios inadecuados, y seguridad, la capacitación a los residentes permite una mejor adaptabilidad de estos que ayudaría al posterior funcionamiento de la organización. En resumen, el aporte que por fuerza de ley se obligue hacer a las empresas constructoras encargadas de ofrecer soluciones de vivienda bajo este régimen puede ser muy significativo puesto que con un entorno físico adecuado y con una comunidad capacitada se facilita la posterior gestión al interior de la copropiedad.

b. Reglamentar la ley 675 de 2.001.

Debido a los vacíos normativos en la legislación actual que han obligado a sentar una abundante jurisprudencia a las altas cortes, a la necesidad de acudir a otras normas para aplicarlas -por analogía- a estos entes económicos y al hecho que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio haya emitido más de ciento veinte (120) conceptos durante los últimos años tratando de resolver inquietudes sobre aspectos la propiedad horizontal, se considera pertinente la reglamentación de la ley.

En efecto, una adecuada reglamentación a esta ley contribuiría a evitar conflictos, despejar dudas, reducir la abundante jurisprudencia y aportaría para el manejo más sencillo de estas organizaciones. En este sentido, se destaca que los intentos para efectuar reglamentaciones no han obedecido a un interés por mejorar el funcionamiento de estos entes económicos sino a situaciones coyunturales como –por ejemplo-, la expedición del decreto 1060 del 2.009 con el cual se quiso dar claridad a la responsabilidad en el impuesto al valor agregado IVA por la explotación de las zonas comunes de las copropiedades.

Finalmente se considera que la reglamentación de esta ley puede ayudar a solucionar muchas falencias evidenciadas en el presente trabajo de investigación como los problemas de convivencia, controles internos, o derechos y obligaciones de los copropietarios –entre otros-.

c. Creación de una entidad encargada de la supervisión, vigilancia y control de las copropiedades.

Las copropiedades -en la actualidad- son las únicas organizaciones que no se encuentran bajo la supervisión, control o vigilancia de ninguna entidad estatal, la jurisdicción ordinaria a través de los jueces de la república, es la competente para dirimir a fondo los conflictos entre sus integrantes, entre estos con los órganos de administración, o entre la copropiedad con otras entidades. Por otra parte el hecho que los copropietarios deban pagar con recursos propios los honorarios de abogado y los costos del proceso genera abstención para denunciar y propicia la impunidad.

Dentro de este contexto, se considera necesario que exista una entidad gubernamental de carácter nacional que ejerza control y vigilancia de forma similar a las entidades bancarias, las sociedades civiles, comerciales, las empresas de servicios públicos, las cooperativas, las empresas de vigilancia, control de cambio, del subsidio familiar o notariado y registro –entre otras-. Esta propuesta es una de las sugerencias más frecuentes que se ha debatido en los congresos de propiedad horizontal organizados por la Alcaldía de Bogotá ya que la comunidad no siente la presencia fiscalizadora del estado en este sector. No obstante su evidente necesidad, se considera que el mayor obstáculo radica en las erogaciones presupuestales que debe hacer el Gobierno Nacional para atender a unas organizaciones que no aportan tributos y por consiguiente no son interesantes desde el punto de vista fiscal.

d. Reglamentar la idoneidad y las garantías de los administradores de estas organizaciones.

Indudablemente una buena gestión al interior de las copropiedades solo es posible con personas idóneas con el perfil requerido que además de los conocimientos académicos, tengan ética, liderazgo, poder de convocar a la comunidad y vocación de servicio –entre otras aptitudes-, al respecto la ley 675 de 2.001 estableció en el parágrafo 2 del artículo 50 que:

PARÁGRAFO 2 En los casos de conjuntos residenciales, edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona

jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

No obstante lo anterior, el Gobierno Nacional no ha expedido la respectiva reglamentación que acredite la idoneidad de las personas encargadas de ejercer estas actividad, así las cosas, hacer gestión al interior de una copropiedad no se considera una profesión sino un oficio ya que no exige ningún tipo de educación formal o titulación académica lo cual dificulta evaluar la capacidad de los administradores y explica la diversidad de profesiones encontradas.

El mayor inconveniente para llevar a cabo esta reglamentación radica en la posición asumida por el gobierno en afirmar que administrar una copropiedad no implica mayor riesgo social y por ende esta actividad no debe estar sujeta a regulaciones de conformidad con la libertad que otorga la constitución nacional a los ciudadanos para elegir libremente su profesión u oficio, pronunciamiento -por demás- que ha sido reiterado por la Corte Constitucional en las sentencias No 087 de 1.998 y 031 de 1.999 al negar la pretensión de profesionalizar otras actividades.

No obstante, se considera que si bien el riesgo social derivado de administrar una copropiedad es relativamente bajo y depende de su tamaño o capacidad económica, no se ha tenido en cuenta su efecto amplificador por el creciente número de organizaciones que rápidamente se extienden en las diferentes ciudades y municipios del país. Por otra parte y debido a la falta de reglamentación, las comunidades acostumbran a exigir a los administradores acreditar experiencia en esta actividad como principal -y casi único- requisito para contratar sus servicios desconociéndose su formación académica, el conocimiento de la legislación pertinente o la capacidad para dirigir, gestionar y liderar organizaciones sociales que son los factores que en definitiva acreditan la idoneidad para el desempeño del cargo.

En efecto, la idoneidad como característica de la competencia sirve para verificar si la persona es adecuada para hacer gestión al interior de la organización, desde una perspectiva compleja, la idoneidad integra el tiempo, el empleo de los recursos, la oportunidad y el contexto haciendo énfasis que (...) “el contexto es una realidad compleja, atravesada por unos poderes, unos lenguajes, unas reglas, unos códigos, unos intereses y unas demarcaciones específicas.” que debe ser interpretado por la persona idónea ya que confluyen intereses sociales, políticos y económicos de sus integrantes. (Morín 2.002).

En este sentido la copropiedad como una organización particular requiere un manejo de recursos, oportunidades y contexto muy especial por parte de la persona adecuada, si bien –en la actualidad- no existe estipulado ningún perfil específico para el desempeño del cargo, se considera que este debe ser ejercido con personas administradoras-gestoras con cualidades especiales ya que las actividades propias de la organización van más allá del manejo de unos recursos económicos pues involucra tareas comunitarias que requieren la capacidad para convocar a la comunidad, liderar proyectos, habilidad para resolver conflictos y una vocación de servicio que no todos los administradores poseen.

Por otra parte el complejo contexto que enmarca la propiedad horizontal que involucra toda clase de temas, normas, entidades, actores y problemas demanda con urgencia la reglamentación que la persona encargada de gestionar esta realidad, el hecho que esta no exista, se considera uno de los mayores obstáculos para la buena gestión al interior de estas organizaciones. De igual forma, resulta importante señalar el vacío en cuanto a la garantía exigible a los administradores relacionada con la constitución de las pólizas que respaldan el adecuado manejo de los recursos económicos de la copropiedad. Al respecto al ley 675 de 2.001 en el Capítulo XI Artículo 50 párrafo 3 estipula que:

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

En la actualidad el Gobierno Nacional no se ha pronunciado sobre este tema de vital importancia ya que la constitución de esta póliza hace posible el reclamo por posibles fraudes o engaños a la organización evitando largos, costosos y engorrosos procesos judiciales.

5.2 Propuestas del orden municipal

La ley 675 del 2001 concedió poca competencia a los municipios en torno a la propiedad horizontal, solo le asignó la función de inscribir o certificar a la persona jurídica, al revisor fiscal y al administrador de la copropiedad de conformidad con el artículo (8) que establece:

CERTIFICACIÓN SOBRE LA EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA. La inscripción y certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al alcalde municipal o distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

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

En este sentido, a la autoridad municipal solo le corresponde inscribir la representación legal de la persona jurídica previa presentación de los documentos que sustenten su constitución y de las personas que ostenten los cargos de administrador o revisor fiscal de conformidad con las actas elaboradas para su designación. De igual forma, la Alcaldía Municipal como primera autoridad policiva actúa para que se entregue copia del acta de asamblea a los propietarios cuando esta sea negada por la administración. Al respecto el parágrafo del artículo (47) de la ley 675 de 2.001 establece que:

Parágrafo: Todo propietario a quien se le niegue la entrega de la copia del acta, podrá acudir en reclamación ante el alcalde municipal, distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

Dentro de este contexto, se evidencia la poca injerencia de la autoridad municipal en la propiedad horizontal lo cual resulta inconveniente teniendo en cuenta que la creación, el funcionamiento y los problemas que se generan en el interior de estas organizaciones atañen directamente al municipio. Aun así, se considera que las autoridades municipales pueden hacer valiosos aportes hasta que puedan gozar de nuevas funciones o atribuciones fruto de una reglamentación o reforma a la ley por lo cual se formulan las siguientes propuestas:

a. Capacitar a la población en temas relacionados con la propiedad horizontal.

La capacitación a la población es fundamental para el buen funcionamiento y una buena gestión al interior de estas organizaciones, en este sentido, se destacan las acciones implementadas en la ciudad de Bogotá por la Alcaldía Mayor con la conformación del sistema de participación para la población -en el año 2.009- que instituyó las asambleas, mesas distritales y el consejo local de propiedad horizontal que actualmente se encuentra distribuido entre los diferentes sectores de la ciudad.

De igual forma se destaca la creación del Instituto Distrital para la Participación y Acción Comunal –IDEPAC- que promueve la capacitación en torno a este tema, sin embargo, en el resto del país la injerencia de las alcaldías ha sido precaria lo cual amerita el desarrollo de actividades similares empezando por la elaboración de un censo de copropiedades en su municipio y el estudio de su problemática para destinar recursos a programas de capacitación ciudadana.

Es importante tener en cuenta que el tamaño del municipio es irrelevante para considerar el potencial de la propiedad horizontal ya que en Flandes/Tolima -por ejemplo-, existe una alta tasa de crecimiento y proyección debido a que los inmuebles son utilizados como casas de veraneo por factores como el clima, la tranquilidad, o la cercanía a otros sitios turísticos. En resumen, se considera que es poco el trabajo efectuado por las alcaldías en torno a este tema situación más evidente en los municipios pequeños como Machetá /Cundinamarca donde –actualmente-, un incipiente turismo empieza a hacer visible esta institución.

Finalmente se considera que la capacitación a la comunidad en aspectos relativos a la propiedad horizontal fomenta la creación de un entorno cognitivo y de pensamiento que condiciona e impacta de una forma positiva los comportamientos e interrelaciones de los miembros de la organización.

b. Propiciar espacios de encuentros con las comunidades.

Esta propuesta se refiere a la programación de encuentros para conocer los diversos problemas que aquejan a la comunidad y plantear alternativas de solución. Se considera interesante que las autoridades distritales efectúen visitas a las instalaciones físicas de las copropiedades con el fin de tratar temas como; la convivencia, la democracia, los derechos humanos, el liderazgo o los asuntos

administrativos –entre otros- que forman parte de la cotidianidad que se vive al interior de la copropiedad. Es de resaltar que únicamente la ciudad de Bogotá ha organizado encuentros con las comunidades a través del Instituto Distrital para la Participación y la Acción Comunal – IDEPAC- que ha contribuido a la creación de un entorno social alrededor del tema.

Si bien, estas acciones requieren la asignación de presupuesto, se justificaría como parte de una política pública encaminada al fortalecimiento de unas organizaciones sociales que cumplen la función de brindar un hábitat y una sana convivencia a la ciudadana. Igualmente, las copropiedades constituyen el primer espacio que podría ser aprovechado por las autoridades para ejecutar planes y programas relacionados con el reciclaje, la recolección de basuras, el cuidado al medio ambiente, la prevención de desastres o para trazar políticas educativas en democracia, participación, convivencia o cualquier otro tema de interés ciudadano.

Las anteriores propuestas que requieren la participación del Gobierno Nacional y Municipal constituyen las bases para la creación de un hábitat más agradable, confortable y seguro que contribuiría a mejorar las relaciones de sus integrantes ya que en un entorno seguro, con normas claras y una comunidad capacitada se facilita enormemente la gestión. No obstante, también se considera importante formular propuestas al interior de estas organizaciones así:

5.3 Propuestas a nivel interno de la copropiedad.

estas propuestas tienen en cuenta su carácter de organización social y se plantean con base en el análisis de la información recopilada y los resultados obtenidos del trabajo de campo, no se pretende hacer un recuento de postulados administrativos para aplicar al interior de estas organizaciones sino en resaltar desde la óptica de la complejidad la importancia de involucrar un tipo de producción “espiritual” que junto a la producción económica contribuya a mejorar la calidad de vida de los residentes.

En efecto, se concibe como “bienes espirituales” aquellos bienes sociales –no tangibles- que se encuentran dentro de una determinada organización social, estos bienes tienen la característica que al compartirse suelen incrementarse o enriquecerse –contrario a lo que sucede con los bienes materiales-, a nivel de una nación estos bienes podrían estar representados en el idioma, la religión, la democracia, los

mitos, sus tratados filosóficos, políticos o económicos, (Gauta 2001). Al interior de una copropiedad se podrían relacionar con la solidaridad, la tolerancia o la convivencia –entre otros-, que cumplen tareas transformadoras y redundan en una mejor calidad de vida al interior de la comunidad.

No obstante lo anterior, los bienes espirituales, sociales –o noéticos-, también pueden ser representados en cosas tangibles como obras de arte, pinturas, esculturas, la literatura o la música. En el caso específico de la copropiedad podrían estar representados en los estatutos, los diversos manuales o cualquier medio que propicie las buenas costumbres y aporten a una sana interrelación social.

También puede firmarse que (...)“La producción espiritual cumple ante todo tareas de transformación, cambio o difusión de conciencia a fin de ser utilizada como condición y medio de comunicación social entre los hombres (...)” (Mezhuev 1.981), la producción espiritual es un tipo de producción social porque solo puede originarse y enriquecerse al interior de una organización social y constituye un factor fundamental para la subsistencia del individuo porque la gente no solamente se muere por la falta de alimento o abrigo sino también por falta de afecto e identidad. (Elizalde 2001).

En este sentido y de conformidad con Elizalde así como el ser humano sufre diversas clases de pobreza -además de la económica-, como la afectiva y la emocional, de igual manera una organización social se puede catalogar como pobre ante la falta de una producción espiritual que –en el caso de la propiedad horizontal- repercute en la calidad de vida de sus integrantes y afecta la gestión al interior de la organización.

En resumen, se considera que una mejor gestión al interior de la propiedad horizontal -de acuerdo con los resultados de la investigación- se puede lograr produciendo o incrementando los siguientes bienes sociales sin profundizar en sus componentes sociológicos, filosóficos o epistemológicos que serían motivo de análisis más extensos y detallados:

a. Generación de confianza.

La confianza es el primer bien social que debe existir en este tipo de organización, en este sentido, las actuaciones de la administración y de los órganos internos deben generar la suficiente confianza entre la comunidad para lograr su participación activa en los complicados asuntos que atañen a la copropiedad,

de esta manera, la confianza se convierte en un reductor de complejidad. Rodrigo (2.003) afirma que (...) “la confianza reduce la complejidad social, va más allá de la información disponible y generaliza las expectativas de conducta reemplazando la información que falta con una seguridad internamente garantizada”.

De igual manera Luhmann (2.003) señala que (...)” la confianza resulta indispensable para aumentar el potencial de un sistema social, para la acción más allá de las formas elementales. Tipos de acción completamente nuevos son posibles en un sistema que pueda activar la confianza”.

Teniendo en cuenta que la complejidad de las relaciones sociales en la propiedad horizontal trasciende las relaciones interpersonales, se debe buscar un tipo de confianza sistémica u organizacional que demanda la necesidad de “creer” en la gestión interna de la organización, en este sentido la confianza es un mecanismo necesario para la construcción de lo social. De igual forma, la confianza como factor fundamental en el desarrollo organizacional impacta en lo económico -costos e ingresos de la copropiedad- pues a mayores niveles y percepciones de confianza los miembros de la comunidad efectuarán más cumplidamente con el pago de sus expensas y obligaciones pecuniarias.

La confianza también es primordial para cualquier nación, organización o institución a nivel macro o micro, factores económicos como –por ejemplo- la inflación, la inversión extranjera, la apertura de nuevas empresas, la generación de empleo, o la ejecución de proyectos a cualquier escala, tienen aspectos relacionados con la percepción de confianza. La confianza es un concepto que ha venido despertando interés en las ciencias sociales y a nivel empresarial se empieza a concebir como un “bien” que proporciona valor agregado a la organización teniendo en cuenta que diferentes estudios han demostrado que empresas con altos niveles de confianza son más productivas y eficientes.

La confianza también es un factor fundamental para afrontar las crisis transitorias de la organización y la incertidumbre propia del individuo que significa su interacción con “el otro”, de igual manera sirve para superar los recuerdos del pasado y afrontar con cierto optimismo el futuro, Luhmann (2.003). En este sentido, quizás el principal inconveniente para los gestores de las copropiedades es encontrar la forma de generar confianza dentro del ambiente de complejidad que vive la organización, sin embargo, unos buenos canales de comunicación, la creación de espacios de participación comunitaria, la transparencia en

las actuaciones de la administración o cualquier acción que contribuya a nuevas y estabilizadoras relaciones pueden ser elementos generadores de confianza. Por todo esto, la confianza se considera como el primer bien social necesario para la realización de una buena gestión al interior de la organización.

b. Desarrollo de una democracia participativa.

La democracia es el pilar fundamental en el cual descansa la propiedad horizontal, la democracia debe aplicarse por fuerza de ley o por la imperiosa necesidad que demanda la supervivencia de la organización, no obstante, la concepción democrática representada en el derecho a voz y voto para la toma de decisiones -por mayoría- de los asuntos que atañen a la copropiedad en las asambleas ordinarias o extraordinarias, dejan en evidencia el clásico modelo de la democracia representativa caracterizado por la pasividad de los miembros de cualquier nación u organización.

La democracia participativa -por su parte-, es un nuevo modelo que implica la interacción de los ciudadanos con sus gobernantes, que exige el respeto a la diversidad de ideas, al establecimiento de mecanismos que impidan la dictadura de las mayorías sobre las minorías y a la participación permanente en los diversos asuntos que se manejan en la organización. Este modelo democrático lo enmarca Chomsky (1.985) en su obra *“La quinta libertad”* cuando afirma... “La democracia participativa presupone la capacidad de la gente normal de unir sus limitados recursos para formar y desarrollar ideas y programas, incluirlos en la agenda política y actuar en su apoyo.”

Así las cosas, al interior de la copropiedad resulta inconveniente el manejo de todos sus asuntos por simple mayoría porque se estaría ante una democracia “vertical” que implica una jerarquía entre quienes mandan y quienes obedecen dando un trato desigual e injusto a las minorías, contrario a esto, la democracia participativa resulta útil para salvaguardar los derechos humanos, la libertad y la igualdad entre todos los residentes puesto que al interior de la copropiedad (...)”la opinión pública y la democracia electoral exigen una dimensión horizontal de la política que son la base del edificio”. Sartori (1.987).

Sin profundizar en conceptos filosóficos o epistemológicos sobre democracia, se considera que al interior de la propiedad horizontal es conveniente el desarrollo de este modelo para que las decisiones

sean más justas y equitativas, no obstante, para su desarrollo se requiere crear espacios de participación con el fin de involucrar a la comunidad en los asuntos puntuales de la administración que contribuyan a mejorar la gestión permitiendo que los propietarios construyan su propia visión y misión organizacional aprovechando la experiencia de los copropietarios más versados en determinados asuntos, permitiendo el aprendizaje a otros miembros de la comunidad, cubriendo de mayor legitimidad las actuaciones del administrador y contribuyendo a una mayor igualdad, equidad, respeto y justicia social.

La democrática participativa se considera el segundo bien social en importancia porque para su ejercicio se requiere previamente generar confianza entre la comunidad.

c. Propiciar la solidaridad.

La solidaridad en la propiedad horizontal está representada –por fuerza de ley- en la obligación que tienen sus miembros con el aporte de los recursos económicos necesarios para el funcionamiento de la organización y en la responsabilidad de asumir las consecuencias por las actuaciones de la copropiedad en su interactuar con la sociedad.

En este sentido, se considera que este tipo de solidaridad obligatoria al interior de la copropiedad debe tener una concepción más profunda que el cumplimiento de las disposiciones legales o la actitud de no perjudicar a sus semejantes para entrar a asumir comportamientos individuales más generosos tendientes a ayudar, trabajar o sacrificarse en pos del bienestar social con el fin de alcanzar objetivos comunes por encima de los intereses individuales. La solidaridad es un principio de toda organización social indispensable para su subsistencia que evoca la unión, el sentido de pertenencia y la consideración que debe tener el ser humano hacia sus semejantes.

Ahora bien, teniendo en cuenta la naturaleza social del ser humano que no puede aislarse en ningún contexto, resulta indispensable desarrollar ese espíritu solidario al interior de la comunidad ya que al parecer el hombre tiene dificultades para alcanzar un sentido de colaboración tan avanzado como las hormigas o abejas –por ejemplo-, que a pesar de reunirse en grandes números desarrollan una identidad e inteligencia colectiva que llega –incluso- hasta el sacrificio en pro del bienestar de la colonia. En este sentido...” la solidaridad implica afecto: la fidelidad del amigo, la comprensión del maltratado, el apoyo

al perseguido, la apuesta por causas impopulares o pérdidas, todo eso puede no constituir propiamente un deber de justicia, pero si es un deber de solidaridad. De todas formas como expresión del sentimiento que es, no funciona como un deber frío e impuesto desde la autoridad”. (Buxarrais 2.002).

Así las cosas, se puede aprovechar que estas organizaciones presentan elementos comunes que facilitan la producción de este bien social como; la identificación con un mismo objetivo, la concepción igualitaria en materia de derechos y obligaciones, un mismo estrato social, un mismo entorno habitacional y un mismo interés colectivo por el bienestar lo cual ayuda al individuo en su identificación como elemento integrante de la organización. Estos elementos comunes representan una ventaja porque es más difícil propiciar la solidaridad entre personas con marcadas diferencias sociales, políticas o económicas ya que el ser humano tiene que vencer su propio ego, interés personal y percepción de identidad antes de abrirse hacia un espíritu solidario.

La solidaridad también se cataloga como un valor dentro de una organización social, al respecto...” Se defiende la solidaridad como el valor que consiste en mostrarse unido a otras personas o grupos, compartiendo intereses y necesidades”. (Buxarrais 2.002). La solidaridad representada en la capacidad, actitud y el espíritu de colaboración entre los residentes para la adecuada ejecución de los planes y proyectos contribuye a mejorar la gestión al interior de la copropiedad por lo cual se considera como el tercer bien social.

d. Creación de una conciencia ecológica o ambiental

Ante el evidente deterioro ambiental y el cambio climático que afecta al planeta, se hace imperiosa la necesidad de establecer una conciencia ecológica en todos los niveles y en todas las esferas de la sociedad -incluyendo el hábitat de los ciudadanos- como aporte a la reducción de la contaminación y al adecuado manejo del entorno. En este sentido, se considera que la conciencia ecológica debe propender hacia aquella sustentabilidad eco ambiental que habla Elizalde (2.003) en su artículo “*Desde el desarrollo sustentable hacia sociedades sustentables*” cuando hace énfasis en el cuidado al medio ambiente y se refiere a sus problemas -que son pertinentes al interior de la copropiedad- al afirmar:

Si bien las personas pueden negar la pobreza, la miseria o la violencia no pueden hacer lo mismo con los problemas ambientales...la contaminación nos afecta a todos sin distinción de raza, credo o estrato social, la contaminación se mete por debajo de la puerta, incluso de los ricos, pasa lo mismo con los cortes eléctricos, los incendios forestales, los racionamientos de agua, los derrames de petróleo, los incendios forestales o con el mal olor. (Elizalde 2003).

La conciencia ecológica involucra factores éticos individuales que nacen en el seno del hogar, pero su extensión al hábitat comunitario propicia acciones positivas porque en la medida que el ser humano comprenda la importancia del espacio en el cual se desarrolla la vida -que incluye el suelo, el aire, el agua, los objetos y los seres vivos que rodean su cotidianidad-, desarrollará una mejor actitud hacia lo ambiental.

En este sentido, el medio ambiente es definido por la Organización de las Naciones Unidas como...” el conjunto de cosas vivas que nos rodean, de este obtenemos la comida, agua, combustibles y materias primas que sirven para fabricar las cosas que usamos diariamente”. De allí la importancia que este organismo internacional trabaje para lograr acuerdos de conservación ambiental por parte de todos los gobiernos del mundo. (UNEP 2012).

Tener conciencia ecológica implica comprender la dependencia que tiene el hombre con la naturaleza en todas sus actividades y tomar las medidas necesarias para mitigar los impactos ambientales que de ellas se derivan ya que un ambiente sano es un favor de supervivencia, el deterioro ambiental también es un deterioro para la calidad de vida de la población y pone en riesgo para las futuras generaciones, el desafío pues consiste en hacer viable el desarrollo económico con el medio ambiente por lo cual se hace énfasis en el fomento de energías alternativas, el reciclaje, la utilización de ciertos materiales no contaminantes y otras acciones que deben comenzar desde el seno de la copropiedad

La parte ambiental también es un factor de convivencia porque involucra aspectos de carácter colectivo, la propuesta de crear una conciencia ecológica implica el desarrollo de acciones tendientes a la conservación y descontaminación del hábitat, en este sentido, la utilización de elementos biodegradables, la adecuada disposición de los residuos y el desarrollo de proyectos de arborización –por ejemplos- son acciones que contribuyen a mejorar la calidad de vida de los residentes y a reducir los conflictos porque la conciencia ecológica incentiva un espíritu de colaboración y solidaridad.

Estas campañas al interior de la comunidad para resaltar la importancia al cuidado del medio ambiente y la concientización sobre el consumismo que impone la sociedad actual, podría ayudar a encontrar el modelo de sustentabilidad eco ambiental al que se refiere Elizalde. La conciencia ecológica como factor de convivencia y su injerencia en muchos aspectos que se manejan al interior de las copropiedades se considera el cuarto bien social que puede contribuir a mejorar la gestión en la organización.

e. Establecer indicadores para medir la gestión.

Finalmente se considera importante que la producción social pueda ser evaluada dentro de la gestión administrativa teniendo en cuenta que contribuye a una mejor calidad de vida de los residentes al interior de la organización, sin embargo, dicho ejercicio requiere previamente la construcción de unos indicadores de gestión que presenten una información clara, precisa, útil, confiable y medible.

En este sentido, se concibe como un indicador la relación entre las variables cualitativas y cuantitativas que permiten observar los resultados y las tendencias del objeto o fenómeno observado con respecto a unos objetivos o metas previamente establecidos. Los indicadores pueden ser valores, unidades, índices o series estadísticas útiles para establecer el control sobre las actividades y para tomar los correctivos necesarios para su cumplimiento. La forma de establecer la medición o la construcción de dichos indicadores escapan al ámbito del presente trabajo por cuanto sería necesario efectuar análisis más detallados de conformidad con las características propias y el grado de “evolución social” que tenga cada organización en particular puesto que...”la capacidad de implementar indicadores se relaciona directamente con la capacidad para la construcción de modelos que representen la gestión social”. (Scharstein 2.001).

De igual forma, establecer indicadores para medir la producción social de unos gestores cuya actividad no está reglamentada puede resultar complejo debido a la falta de idoneidad que se evidencia en estas personas que ejercen este cargo, sin embargo, se pueden considerar ciertos elementos para establecer la medición de la producción social como –por ejemplo- las acciones encaminadas a mejorar el nivel de participación democrática, los resultados obtenidos en las campañas educativas para el desarrollo de una conciencia ecológica, el manejo ambiental, la percepción de confianza que genera la administración, o las acciones solidarias desarrolladas durante un determinado periodo de tiempo –entre otros-.

Así las cosas, la medición de la producción social en la gestión puede apoyarse en el modelo del “*Balanced Scorecard*” teniendo en cuenta que de conformidad con sus promotores Robert Kaplan y David Norton en 1.992 se considera importante medir todo aquello que se quiere lograr, es así como en la actualidad todas las actividades empresariales son objeto de medición perdiendo su exclusividad los resultados financieros.

De esta forma teniendo en cuenta que todas las actividades son objeto de medición con base en unos parámetros previamente establecidos, se considera igual a la actividad empresarial, la actividad social al interior de de la propiedad horizontal puede ser objeto de mediciones para monitorear el grado de evolución de una determinada copropiedad en pos de construir o desarrollar organizaciones cada vez más inteligentes.

CONCLUSIONES

La vivienda ha tenido un desarrollo paralelo a la evolución humana y ha sido fundamental para la subsistencia del hombre desde las cavernas primitivas utilizadas como alojamientos hasta el nuevo concepto de hábitat conocido actualmente como propiedad horizontal.

La propiedad horizontal se puede concebir como el resultado de la evolución del hombre y la sociedad producto de diversos factores políticos, sociales y económicos reflejado en un entorno habitacional complejo que demanda la capacidad del individuo para desarrollar conductas de pensamiento colectivo tendientes a lograr su adaptación.

Las copropiedades como organizaciones sociales presentan unas interrelaciones entre sus componentes que crean un tejido de acciones no deterministas presentando todas las características de los sistemas complejos integrados por seres vivos que demanda para la identificación de su problemática y la generación de propuestas de solución, su análisis desde la complejidad relacionando unos elementos de producción social que ayudan a proteger a la organización de factores desestabilizadores.

De conformidad con los resultados de la presente investigación se establece que la problemática en la propiedad horizontal no solamente se debe a la falta de idoneidad de los administradores para hacer

gestión al interior de estas organizaciones sino también a otros factores como; vacíos en la ley, falta de capacitación a la comunidad, falta de controles estatales, falta de controles internos, carencia de una entidad gubernamental que ejerza control y vigilancia, escasa participación de los residentes en la gestión, falta de solidaridad y poca conciencia ecológica –entre otros-.

La solución a los problemas de gestión al interior de estas organizaciones requiere el aporte de múltiples actores internos y externos que de alguna manera tienen injerencia en la copropiedad, no obstante, al interior de esta, su problemática se puede afrontar produciendo o incrementando ciertos bienes sociales como son la confianza, la democracia participativa, la solidaridad y la conciencia ecológica que resultan fundamentales para mejorar la calidad de vida de los residentes y proporcionar bienestar a la comunidad.

Referencias

Akouf, O. (2003). *La administración de la excelencia: de la deificación del dirigente a la cosificación del empleado*. El lado inhumano de las organizaciones. Cali: Universidad del valle.

Alcaldía mayor de Bogotá D.C. (2010). *Cartilla de propiedad horizontal*. Bogotá D.C.

Aguas de Ceuta (2010). Empresa Municipal S.A. Recuperado del sitio de internet <http://www.acemsa.es/index.php/red-de-saneamiento/un-poco-de-historia>

Buxarrais M. (1998). *Organización de Estados Iberoamericanos*. Salade Valores. Barcelona: Publicación de ACSUR las Segovias.

Camargo, R. (1993). *De la propiedad horizontal en Colombia*. Bogotá: Editorial Temis.

Centro de estudios de análisis de convivencia, secretaría de gobierno, alcaldía mayor de Bogotá D.C. CEACSC. (2013). Bogotá D.C. Reporte quejas de la comunidad.

Constitución Nacional de Colombia. (1991). Constitución política de Colombia, publicada en la Gaceta Constitucional No. 116 de 20 de julio de 1991.

Corte constitucional. Sentencia C522. *Coefficientes de copropiedad*. Gaceta corte constitucional de Colombia. Bogotá D... 10 de julio de 2002.

Corte Constitucional Sentencia C-265. *Derechos de los moradores no propietarios* Gaceta corte constitucional de Colombia. Bogotá D.C. 16 de mayo de 2002.

Corte constitucional Sentencia C-318. *Orden público*. Gaceta corte constitucional de Colombia. Bogotá D.C. 02 de mayo de 2002.

Corte Constitucional Sentencia C-522. (2002). *Del consejo de administración y su facultad para nombrar el administrador*. Gaceta corte constitucional de Colombia. Bogotá D.C. 10 de Julio de 2002.

Corte Constitucional Sentencias C- 127 y C- 474. Gaceta corte constitucional de Colombia. Bogotá D.C. 18 de mayo de 2004

Código de Napoleón Francia. (1804).

Chiavenato, I. (2007). *Administración, teoría, proceso y práctica*. Bogotá D.C. Editorial Mac Graw Hill.

Chomsky, N. (1999). *La quinta libertad*. Filadelfia: Biblioteca de bolsillo.

Comisión Económica para América Latina CEPAL (2.000). *“Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación”*. Santiago de Chile.

Departamento Administrativo Nacional de estadística DANE. (2010). Bogotá.: Censo de edificaciones.

Departamento Administrativo Nacional de estadísticas DANE (2012). Bogotá D.C.: Estudio sobre convivencia y seguridad ciudadana en el país.

Decreto 1355. Código nacional de policía. Decreto presidencial. Bogotá D.C. 4 de agosto de 1970.

Decreto 2171 Medidas regulatorias aplicables a piscinas. Decreto presidencial. Bogotá D.C. 10 de Junio de 2009.

Decreto 2649, 2650. Principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA) y plan único de cuentas. PUC. Decreto presidencial. Bogotá D.C. 29 de diciembre de 1993.

Decreto 19. Anti trámites. Decreto presidencial. Bogotá D.C. 10 de enero de 2012.

Decreto Ley 356. Estatuto de vigilancia. Decreto presidencial. Bogotá D.C. 11 de febrero de 1994.

Decreto 1469. Licencias Urbanas. Decreto presidencial. Bogotá D.C. 30 de abril de 2010.

Decretos 1060. Reglamentan los artículos 3, 19 y 32 de la ley 675/01. Bogotá D, C, 5 de mayo de 2009.

Decreto Nacional 2590. De los prestadores de servicio de vivienda turística. Ministerio de Comercio Industria y turismo. Bogotá D.C. 9 de julio de 2009.

Ducker, P. (1975). *La gerencia: tareas, responsabilidades y prácticas*. Buenos aires: Editorial el ateneo.

Decreto 419. Código de comercio. Regula las organizaciones mercantiles. Diario Oficial. Bogotá D.C. 27 de marzo de 1971.

- Elizalde, A. (2003). *Desde el “desarrollo sustentable” hacia sociedades sustentables*. Santiago de Chile: Polis Revista académica Universidad Bolivariana.
- Giddens, A. (2000). *Sociología*. Madrid: Editorial Alianza.
- Gautschi, R. (2001). *Sistémica y pensamiento complejo*. Bogotá: Editorial serpiente emplumada.
- Girardet H. (2001). *Creando ciudades sostenibles*. Valencia: Editorial Tilde.
- Morín, E. (1993). *Fundamentos teóricos del pensamiento complejo*. Costa Rica: UPN.
- Maslow, A. (1943). *Una teoría sobre la motivación humana*. Recuperado del sitio de internet http://www.psicologiamotivacional.com/la_piramide_de_las_necesidades_de_las_personas.
- Max-Neef, Elizalde, A, & Hopenhayn M. (1986). *Desarrollo a Escala Humana: Una opción para el futuro*. Número especial para la revista development Dialogue, Cepaur. Santiago de Chile: Editorial Norman.
- Morin, E. (2006). *El método*. Madrid: Editorial Cátedra.
- Morín, E. (1994). *La noción del sujeto en Fried Schitman Dora: Nuevos paradigmas, cultura y subjetividad*. Buenos Aires: Editorial Paidós.
- Moreno, C. (2002). *Relaciones entre vivienda, medio ambiente y hábitat*. Universidad Nacional. Medellín: Ponencia.
- Mezhuev, V. (1981). *La producción espiritual como tipo de producción social. En Ciencias Sociales*. Moscú: Academia de ciencias de la URSS.
- Morín, E. (1973). *El paradigma Perdido*. Barcelona: Editorial Kairos.
- Morín, E. (1995). *Sociología*. Madrid: Editorial Tecnos.
- Montejo, C. (1993). *De la propiedad horizontal en Colombia*. Bogotá D. C.: Editorial Temis.

Navarrete, J. (2000). *El muestreo en la investigación cualitativa...* Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Perú: Revista del instituto de investigaciones histórico sociales. Facultad de ciencias sociales revista científica año IV No 5200.

Navarrete, J. (2004). Sobre la *Investigación cualitativa, nuevos conceptos campos y desarrollo*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Perú: Revista del instituto de investigaciones histórico sociales. Facultad de ciencias sociales revista científica año 8 No 13.

Organización de la Naciones Unidas ONU. (1948). *Declaración universal de los derechos humanos*. Recuperado del sitio de internet http://www.onu.com/declaración_de_los_derechos_humanos.

Organización de las Naciones Unidas. ONU. (1.994). Declaración final sobre el programa hábitat. Estambul.

Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo PNUD. (1994). *Informe sobre desarrollo humano. Nuevas dimensiones de la seguridad humana*. México: Fondo de cultura económica.

Programa de Naciones Unidas para el Medio Ambiente PNUMA (2.012) Oficina Regional para América Latina y el Caribe. México.

Ramos, N. (1977). *La propiedad Horizontal*. Cali: Impreso por ANALCO.

Romero, R. (1990). *El desarrollo, el conocimiento y la gestión de las organizaciones*. Bogotá D.C. Revista innovar 11 universidad nacional de Colombia, Facultad de ciencias económicas.

Rodrigo, M. (2003). Revista CIDOB d' afers internacionals. Barcelona. Recuperado del sitio de internet www.cidob.org/es/publicaciones/revista_cidob_d_afers_internacionals.

Sanabria, M. (2007). *De los conceptos de administración, gobierno, gerencia, gestión y management: algunos elementos de corte epistemológico y aportes para una mayor comprensión*. Bogotá: Revista universidad y empresa. Universidad del Rosario.

Scharstein, L. (1998). *Diseño de las organizaciones, diseños y paradojas*. Buenos aires: Editorial Paidós Ibérica.

Sartori, G. (1987). *¿Qué es la democracia?* Madrid: Editorial Santillana Ediciones Generales S.L.

Sentencia C -488. *Los coeficientes de copropiedad*. Gaceta corte constitucional de Colombia. Bogotá D.C.: 11 de septiembre de 2002.

Sentencia T 568. *Suspensión servicios de ascensor a los deudores morosos*. Gaceta corte constitucional de Colombia. Bogotá D.C.: 25 de junio de 2002.

Sentencia T 732. *Prohibición de entregas a domicilio a los apartamentos de los residentes*. Gaceta corte constitucional de Colombia. Bogotá D.C.: 5 de septiembre de 2002.

Sentencia C 318. *Convocatorias, actas, quórum y derechos de los moradores*. Gaceta corte constitucional de Colombia. Bogotá D.C.: 2 de mayo de 2002.

Sentencia C 738. *Coeficientes, Quórum, morosos y bienes comunes*. Gaceta corte constitucional de Colombia. Bogotá D.C.: 11 de septiembre de 2002.

Sentencia C 522. *Voto porcentual en la asamblea general*. Gaceta corte constitucional de Colombia. Bogotá D.C.: 10 de junio de 2002.

Sentencia C- 153 *Cobro intereses de mora*. Sentencia C-782 *Proporcionalidad de cuotas por coeficiente*. Gaceta corte constitucional de Colombia. Bogotá D.C.: 24 de febrero de 2004.

Sentencia T- 717. *Elección de los miembros del consejo de administración*. Gaceta corte constitucional de Colombia. Bogotá D.C.: 2 de Agosto de 2004.

Scheler, M. (2002). *Valores de afectividad vital*. Recuperado del sitio de internet www.cidob.org/es/publicaciones/revista_cidob_d_afers_internacionals.

Tutela T-126/05; T-108. *Debido proceso en las copropiedades*. Gaceta corte constitucional. Bogotá D.C.: 10 y 17 de febrero de 2005.

Tutela T- 596. *Prohibición de ingreso de vehículos al parqueadero comunal de los morosos*. Gaceta corte constitucional de Colombia. Bogotá D.C.: 17 de julio de 2003.

Tutela T-468. *Suspensión de algunos servicios a los deudores morosos*. Gaceta corte constitucional de Colombia. Bogotá D.C.: 13 de mayo de 2004. Bogotá D.C.

Tutela T-120. *Responsabilidad del pago en la cuota de administración*. Gaceta corte constitucional de Colombia. Bogotá d.C.: 17 de febrero de 2005.

Luhmann, N. (2003). *Revista CIDOB d' afers internacionals*. Barcelona. Recuperado del sitio de internet www.cidob.org/es/publicaciones/revista_cidob_d_afers_internacionals.

Ley 675. Regula la P.H en Colombia. Gaceta Congreso de la república de Colombia. Bogotá D.C.: 3 de agosto de 2001.

Luhmann, N. (2002). *La confianza*. En el Seminario internacional sobre interculturalidad. Toulouse: Universidad de Toulouse.

Ley 99. Ley de Medio ambiente. Gaceta Congreso de la república de Colombia. Bogotá D.C.: 22 de diciembre de 1993.

Ley 388. Faculta el uso y destinación del suelo a los entes territoriales. Gaceta Congreso de la república de Colombia. Bogotá D.C. 18 de julio de 1997.

Ley 810. Modifica la ley 388/97 en materia de sanciones urbanísticas. Gaceta Congreso de la república de Colombia. Bogotá D.C. 13 de junio de 2003.

Ley 746. Tenencia y registro de los perros potencialmente peligrosos. Gaceta Congreso de la república de Colombia. Bogotá D.C. 19 de julio de 2002.

Ley 57. Código civil colombiano. Bogotá D.C.: Diario Oficial No. 7.019 del 20 de abril de 1887.

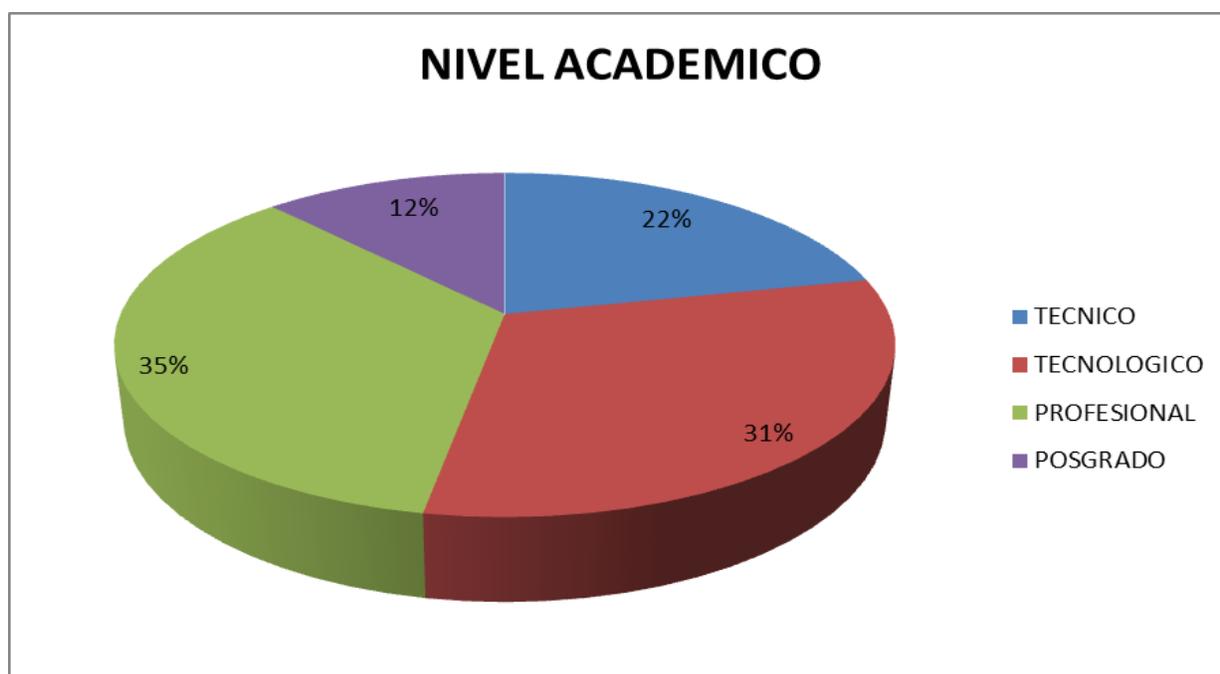
Ibáñez, J. (1988). *La paradoja de la investigación social. una tarea necesaria e imposible*. Barcelona.

www.medciencia.com/una-teoria-de-la-motivacion-maslow-y-su-piramide

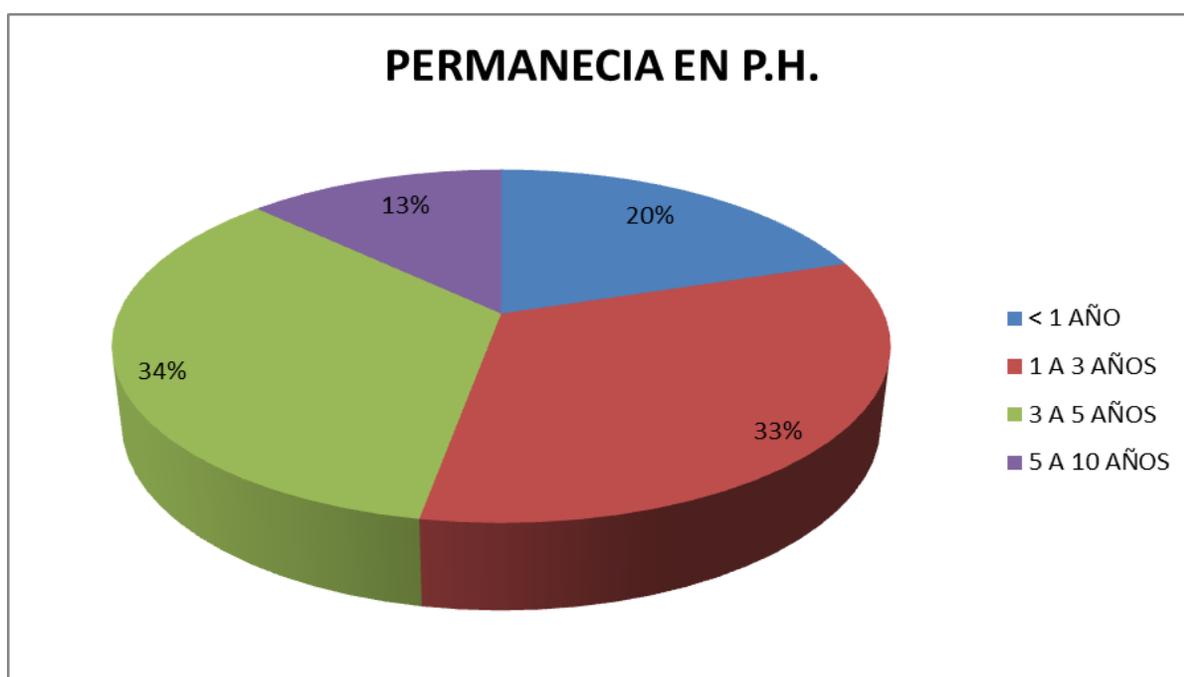
www.google.ru/search?q=imagenes+de+el+bogotazo&newwindow

TABLAS DE RESULTADOS Y GRAFICOS

					TECNICO	TECNOLOGICO	PROFESIONAL	POSGRADO	TOTAL
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA			3	4	2	1	10
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA			5	4	3	0	12
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA			3	6	3	1	13
4	CONJUNTO RESIDENCIAL Q. DE SANTA BARBARA	BOGOTA			2	3	6	2	13
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III	BOGOTA			0	0	5	3	8
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA			2	4	6	2	14
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA			3	3	2	0	8
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA			2	6	4	1	13
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES			2	3	5	1	11
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES			3	4	2	2	11
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA			2	2	6	2	12
				TOTAL	27	39	44	15	125

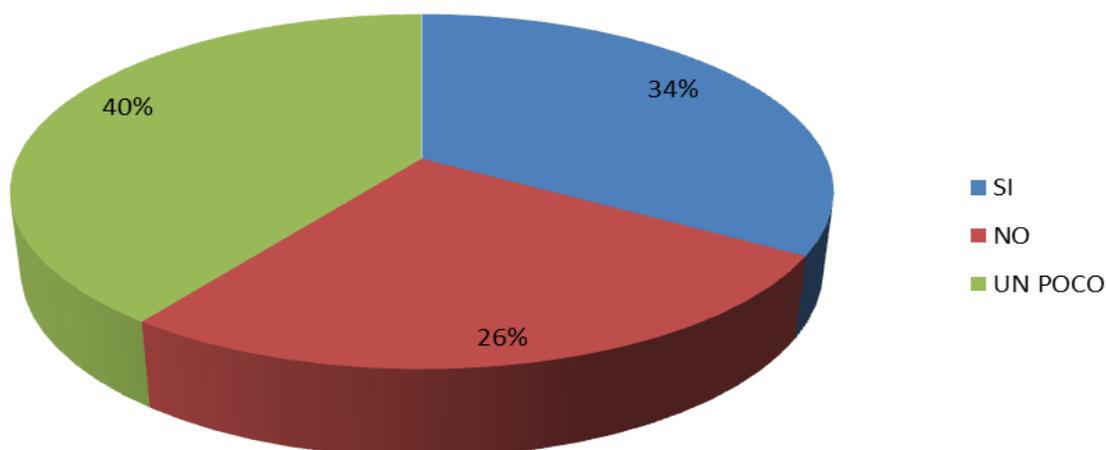


				PERMANECIA EN P.H.				
				<1 AÑO	1 A 3 AÑOS	3 A 5 AÑOS	5 A 10 AÑOS	TOTAL
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA		2	2	4	2	10
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA		3	3	4	2	12
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA		2	4	5	2	13
4	CONJUNTO RESIDENCIAL Q. DE SANTA BARBARA	BOGOTA		3	4	5	1	13
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III	BOGOTA		1	3	2	2	8
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA		3	3	6	2	14
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA		1	2	2	3	8
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA		4	4	5	0	13
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES		3	5	3	0	11
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES		1	5	3	2	11
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA		2	6	4	0	12
		TOTAL		25	41	43	16	125



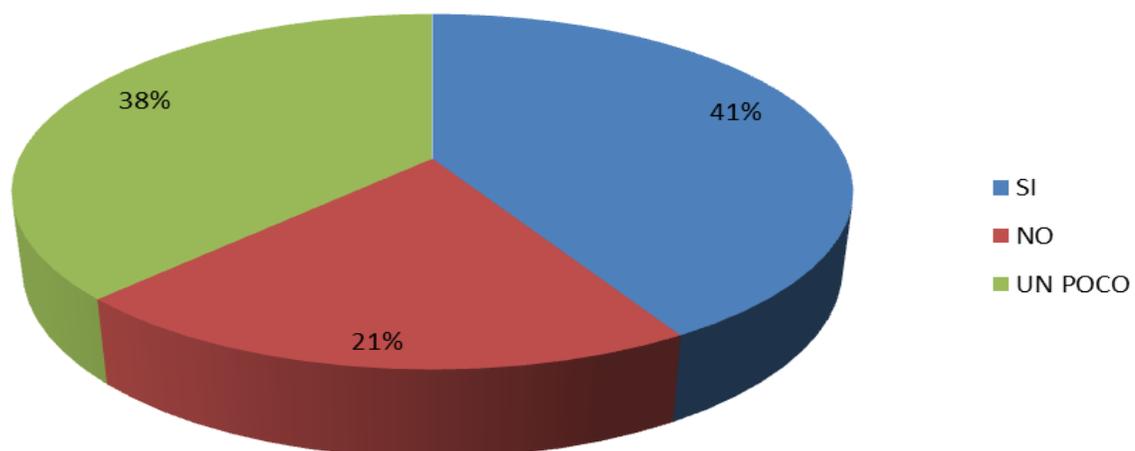
RESULTADOS ENCUESTAS COPROPIETARIOS			(Legislación aplicable a la p.h.)									
PREGUNTA			1									
A			SI	%	NO	%	UN POCO	%	TOTAL	%		
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA	4	40	2	20	5	60	10	100		
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA	3	25	4	33.3	5	41.6	12	100		
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA	4	30.8	3	23	6	46.2	13	100		
4	CONJUNTO RESIDENCIAL DE SANTA BARBARA	BOGOTA	5	38.5	2	15.4	6	46.2	13	100		
5	CONJUNTO RESIDENCIAL	BOGOTA	4	50	1	12.5	3	37.5	8	100		
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA	5	35.7	4	28.5	5	35.7	14	100		
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA	2	25	3	37.5	3	37.5	8	100		
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA	4	30.7	2	15.4	6	53.8	13	100		
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES	4	36.4	3	27.2	4	36.4	11	100		
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES	5	45.5	3	27.2	3	27.2	11	100		
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA	2	16.7	6	50	4	33.3	12	100		
TOTAL			42	33.6%	33	26.4%	50	40%	125			

Legislación Aplicable



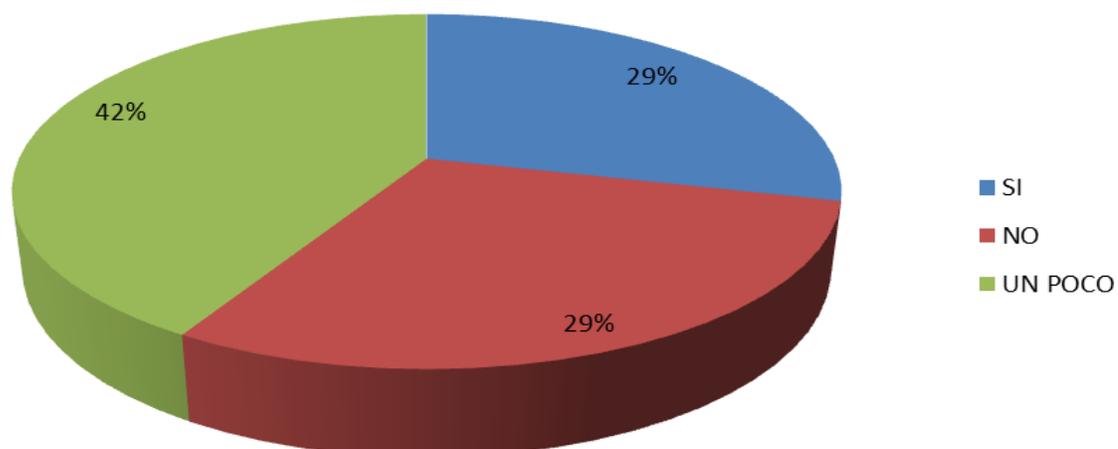
RESULTADOS ENCUESTAS COPROPIETARIOS				(Derechos y deberes dentro de la copropiedad)						
PREGUNTA		1								
B										%
CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE BOGOTA			4	40	3	30	3	30	10	100
CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I BOGOTA			3	25	3	25	6	50	12	100
CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO BOGOTA			4	30.7	3	23	6	46.2	13	100
CONJUNTO RESIDENCIAL Q. DE SANTA BARBARA BOGOTA			8	61.4	1	7.6	4	31	13	100
CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III BOGOTA			5	62.5	0	0	3	37.5	8	100
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS CGENA			8	57.1	2	14.3	4	28.5	14	100
CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA CGENA			2	25	4	50	2	25	8	100
CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA CGENA			4	30.7	2	15.4	7	53.8	13	100
CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA FLANDES			4	36.4	3	27.2	4	36.4	11	100
CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES FLANDES			5	45.5	3	27.3	3	27.3	11	100
CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ MACHETA			5	41.2	2	16.6	5	41.2	12	100
TOTAL			52	20%	26	20.8%	47	37.6%	125	

Derechos y deberes dentro de la copropiedad



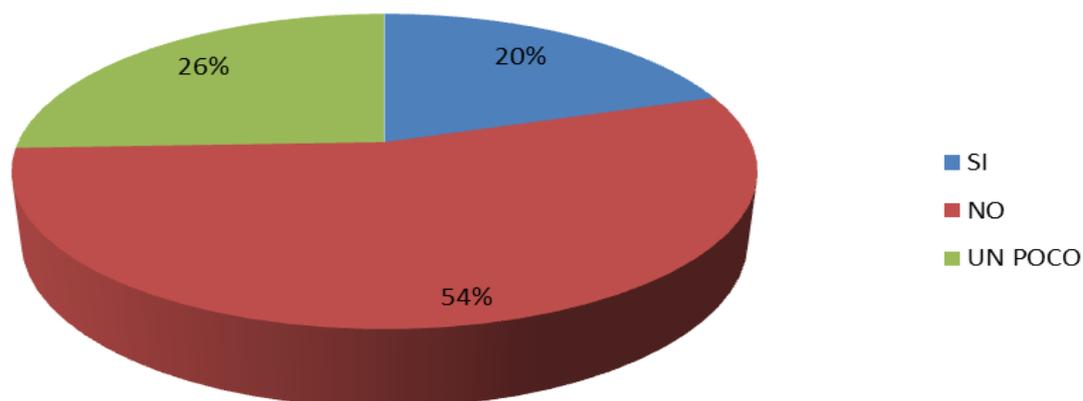
RESULTADOS ENCUESTAS COPROPIETARIOS				(Utilización de los mecanismo legales)								
PREGUNTA		1										
C			SI	%	NO	%	UN POCO	%	TOTAL	%		
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA	2	20	6	60	2	20	10	100		
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA	2	16.7	4	33.3	6	50	12	100		
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA	3	23	4	30.8	6	46.2	13	100		
4	CONJUNTO RESIDE Q. DE SANTA BARBARA	BOGOTA	6	46	3	23	4	31	13	100		
5	CONJUNTO RESIDE ICATA III	BOGOTA	4	50	0	0	4	50	8	100		
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA	5	35.7	3	21.4	6	42.8	14	100		
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA	1	12.5	3	37.5	4	50	8	100		
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA	3	23	3	23	7	53.9	13	100		
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES	3	27.3	4	36.3	4	36.3	11	100		
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES	3	27.3	5	45.5	3	27.3	11	100		
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA	4	33.3	2	16.6	6	50	12	100		
TOTAL			36	28.8%	37	29.6%	52	41.6%	125			

Utilización de los mecanismo legales



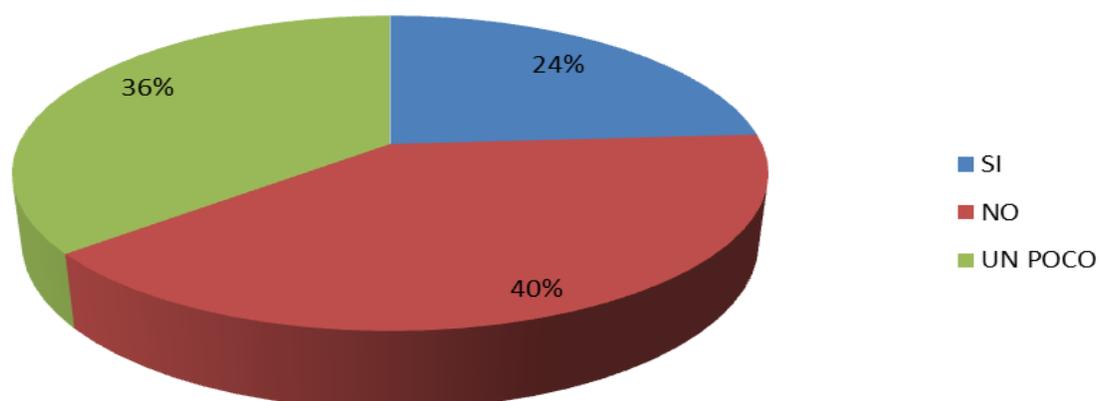
RESULTADOS ENCUESTAS COPROPIETARIOS				(Capacitación al momento de adquirir vivienda)								
PREGUNTA		1										
D												
		SI	%	NO	%	UN POCO	%	TOTAL	%			
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE BOGOTA	2	20	7	70	1	10	10	100			
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA	0	0	10	83.3	2	16.6	12	100		
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA	2	15.4	8	61.5	3	25	13	100		
4	CONJUNTO RESIDENCIAL DE SANTA BARBARA	BOGOTA	3	23	4	31	6	46	13	100		
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III	BOGOTA	4	50	1	12.5	3	37.5	8	100		
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA	4	28.6	7	50	3	21.4	14	100		
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA	0	0	7	87.5	1	12.5	8	100		
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA	2	15.4	7	53.8	4	30.8	13	100		
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES	2	18.2	7	63.6	2	18.2	11	100		
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES	2	18.2	6	54.5	3	27.3	11	100		
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA	4	33.3	4	33.3	4	33.3	12	100		
		TOTAL	25	20%	68	54.4%	32	25.6%	125			

Capacitación al momento de adquirir vivienda

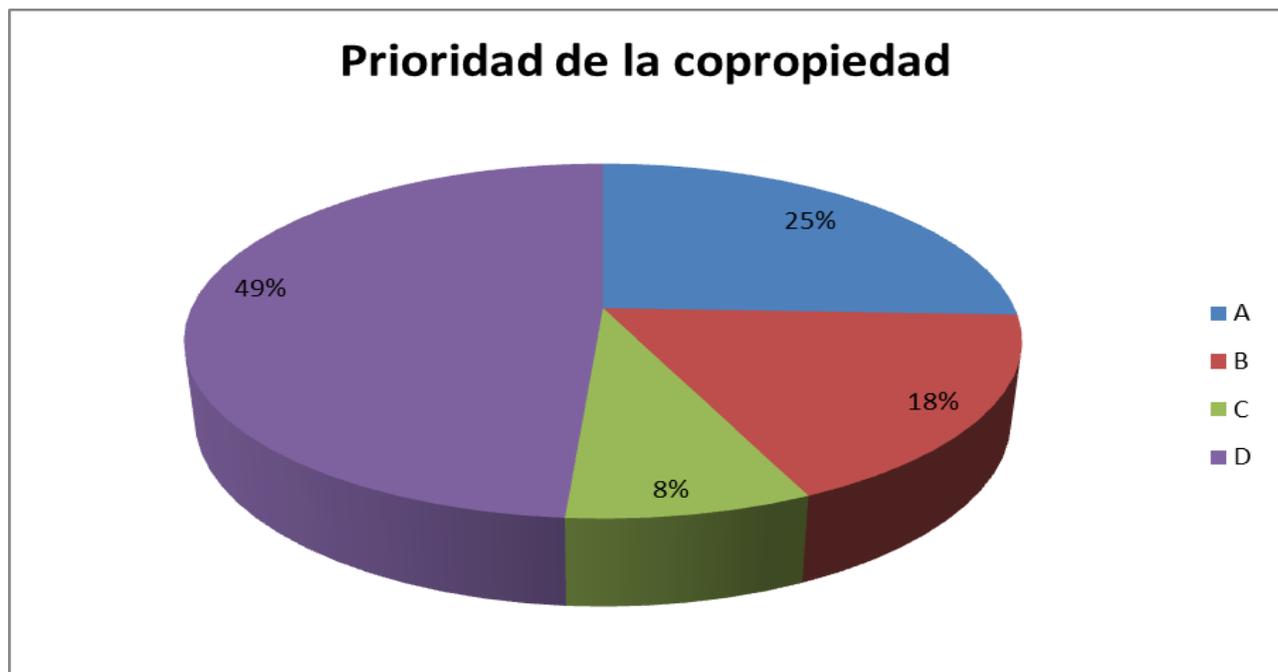


RESULTADOS ENCUESTAS COPROPIETARIOS			(Conocimiento de las funciones para integrar organos de adm)								
	PREGUNTA	1									
	E		SI	%	NO	%	UN POCO	%	TOTAL	%	
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA	2	20	7	70	1	10	10	100	
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA	2	16.6	8	66	2	16.6	12	100	
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA	3	23	6	46.2	4	30.7	13	100	
4	CONJUNTO RESIDENCIAL Q. DE SANTA BARBARA	BOGOTA	4	30.7	2	15.4	7	53.8	13	100	
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III	BOGOTA	3	37.5	1	12.5	4	50	8	100	
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA	3	21.4	5	35.7	6	42.8	14	100	
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA	0	0	6	75	2	25	8	100	
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA	3	23	4	30.7	6	46.2	13	100	
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES	3	27.3	3	27.3	5	45.4	11	100	
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES	4	36.4	4	36.4	3	27.2	11	100	
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA	3	25	4	33.4	5	41.6	12	100	
		TOTAL	30	24%	50	40%	45	36%	125		

Conocimiento de las funciones para integrar organos de adm

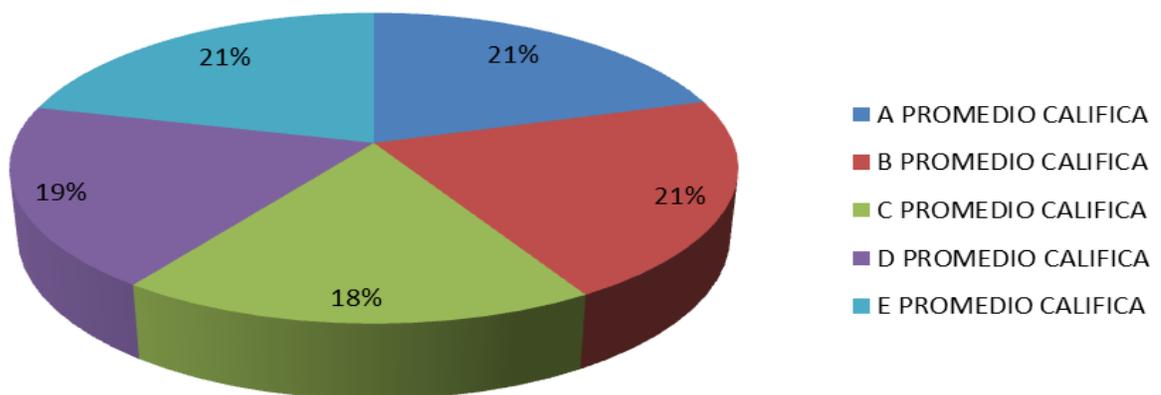


RESULTADOS ENCUESTAS COPROPIETARIOS			(Prioridad de la copropiedad)									
PREGUNTA	2	A		B		C		D		TOTAL		
		CANT	%	CANT	%	CANTIDAD	%	CANT	%			
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA	4	40	2	20.0	0	0	4	40	10	
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA	3	25.0	1	8.3	2	16.6	6	50	12	
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA	2	15.4	1	7.7	2	15.4	8	61.5	13	
4	CONJUNTO RESIDENCIAL Q. DE SANTA BARBARA	BOGOTA	4	30.8	1	7.7	0	0	8	61.5	13	
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III	BOGOTA	0	0	1	12.5	0	0	7	87.5	8	
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA	4	28.6	3	21.4	2	14.3	5	35.7	14	
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA	2	25	2	25	2	25	2	25	8	
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA	3	23	1	7.7	1	7.7	8	61.5	13	
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES	3	27.3	3	27.3	0	0	5	45.5	11	
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES	3	27.3	3	27.3	1	9	4	36.4	11	
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA	4	33.3	4	33.3	0	0	4	33.3	12	
TOTAL			32	25.6%	22	17.6%	10	8%	61	48.8%	125	



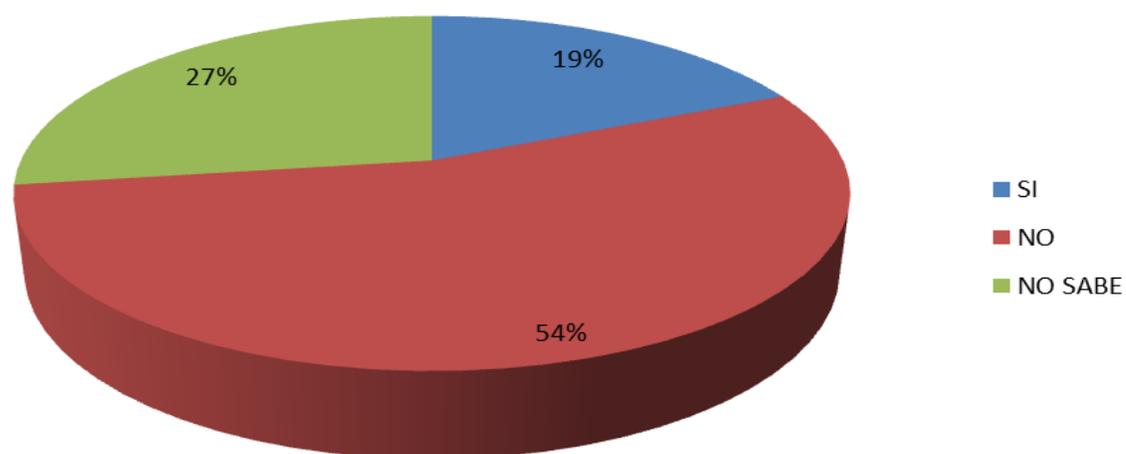
RESULTADOS ENCUESTAS COPROPIETARIOS					A	B	C	D	E
PREGUNTA 3					PROMEDIO	PROMEDIO	PROMEDIO	PROMEDIO	PROMEDIO
					CALIFICA	CALIFICA	CALIFICA	CALIFICA	CALIFICA
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA	3.5	3.5	3.0	3.0	3.0		
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA	4.0	3.5	3.5	3.0	4.0		
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA	3.5	4.0	3.5	3.0	3.5		
4	CONJUNTO RESIDENCIAL Q DE SANTA BARBARA	BOGOTA	2.5	3.0	2.0	2.5	2.5		
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III	BOGOTA	2.0	2.0	1.5	3.0	2.5		
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA	3.0	3.5	3.0	2.0	2.5		
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA	3.5	3.0	3.0	3.5	4.5		
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA	2.5	3.0	2.5	2.5	2.5		
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES	3.0	3.0	2.5	2.5	3.0		
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES	3.0	3.0	2.5	2.5	2.5		
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA	1.5	2.0	2.0	2.0	2.5		
TOTAL			2.9	3.0	2.6	2.7	3.0		

Prioridad de la copropiedad



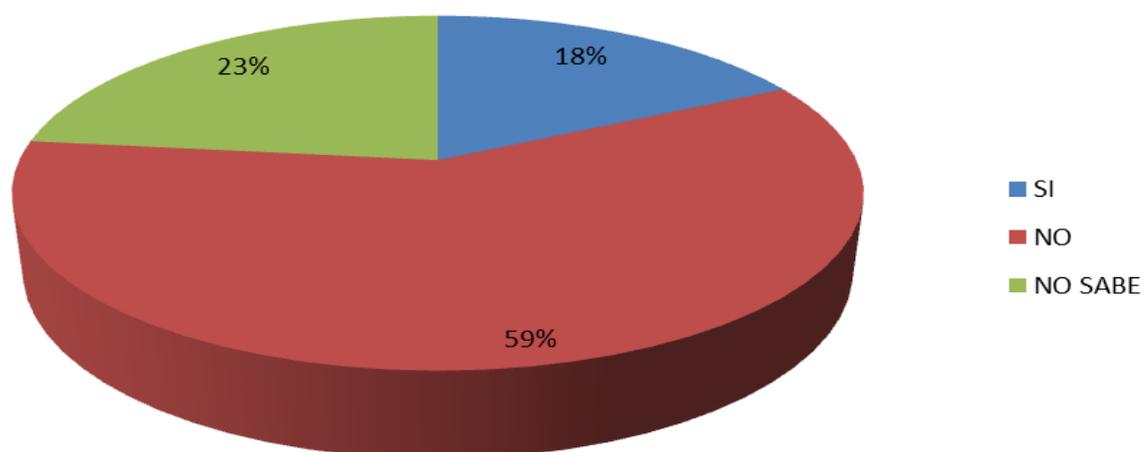
RESULTADOS ENCUESTAS COPROPIETARIOS				(Control por parte del gobierno nacional)							
PREGUNTA 4											
A				SI	%	NO	%	NO SABE	%	TOTAL	%
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA		2	20	6	60	2	20	10	100
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA		3	25	6	50	3	25	12	100
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA		2	15.4	7	53.8	4	30.8	13	100
4	CONJUNTO RESIDENCIAL Q. DE SANTA BARBARA	BOGOTA		2	15.4	8	61.5	3	23	13	100
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III	BOGOTA		1	12.5	5	62.5	2	25	8	100
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA		3	21.4	5	35.7	6	42.8	14	100
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA		2	25	4	50	2	25	8	100
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA		3	23	6	46.2	4	30.8	13	100
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES		1	9.1	6	54.5	4	36.4	11	100
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES		1	9.1	7	63.6	3	27.3	11	100
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA		3	25	8	66.6	1	8.3	12	100
TOTAL				23	18.4%	68	54.4%	34	27.2%	125	100

Control por parte del gobierno nacional



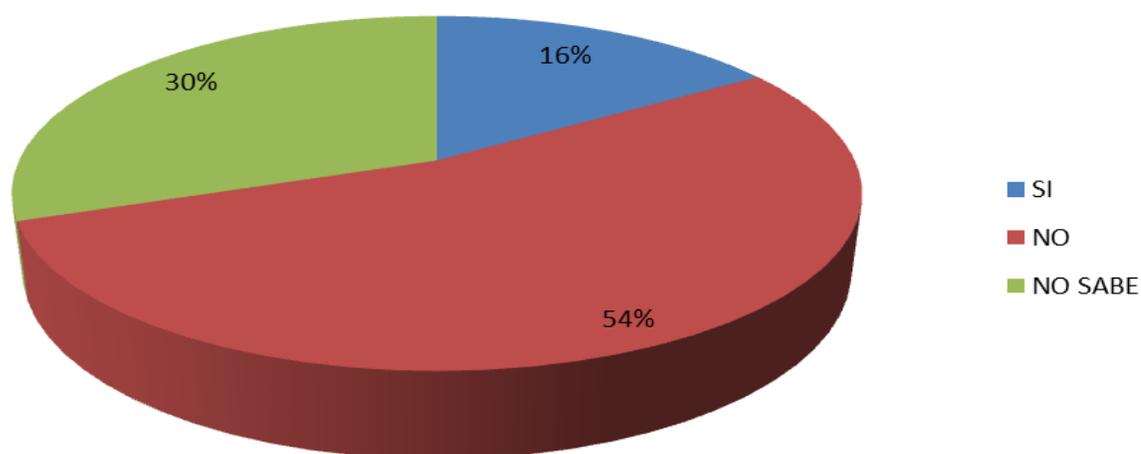
RESULTADOS ENCUESTAS COPROPIETARIOS				(Control por parte del gobierno distrital)							
PREGUNTA 4				SI		NO		NO SABE		TOTAL	
	B				%		%		%		%
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA		2	20	7	70	1	10	10	100
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA		2	16.6	6	50	4	33.3	12	100
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA		3	23.1	7	53.8	3	23.1	13	100
4	CONJUNTO RESIDENCIAL Q. DE SANTA BARBARA	BOGOTA		2	15.4	8	61.5	3	23.1	13	100
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III	BOGOTA		1	12.5	5	62.5	2	25	8	100
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA		2	14.3	9	64.3	3	21.4	14	100
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA		1	12.5	5	62.5	2	25	8	100
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA		2	15.4	8	61.5	3	23.1	13	100
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES		2	18.2	6	54.6	3	27.2	11	100
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES		2	18.2	7	63.6	2	18.2	11	100
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA		3	25	6	50	3	25	12	100
			TOTAL	22	17.6%	74	59.2%	29	23.2%	125	100

Control por parte del gobierno distrital



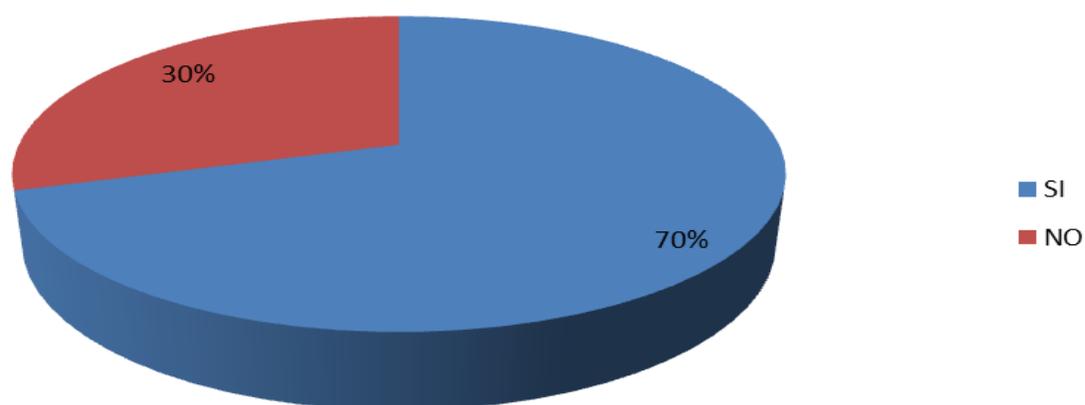
RESULTADOS ENCUESTAS COPROPIETARIOS				(Controles por parte de otras entidades)							
PREGUNTA 4											
C				SI	%	NO	%	NO SABE	%	TOTAL	%
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA		2	20	6	60	2	20	10	100
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA		1	8.3	7	58.3	4	33.3	12	100
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA		2	15.4	6	46.2	5	38.4	13	100
4	CONJUNTO RESIDENCIAL Q. DE SANTA BARBARA	BOGOTA		3	23	5	38.5	5	38.5	13	100
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III	BOGOTA		2	25	4	50	2	25	8	100
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA		2	14.3	8	57.1	4	28.6	14	100
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA		1	12.5	6	75	1	12.5	8	100
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA		2	15.4	6	46.1	5	38.5	13	100
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES		2	18.2	6	54.5	3	27.3	11	100
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES		2	18.2	5	45.5	4	36.3	11	100
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA		1	8.3	8	66.6	3	25	12	100
TOTAL				20	16%	67	53.6%	38	38.4%	125	100

Control por parte de otras entidades



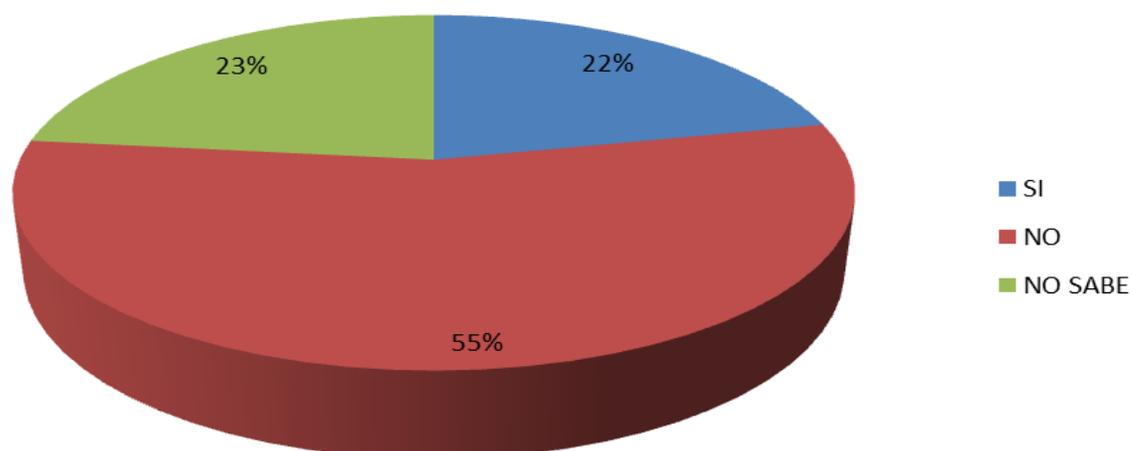
RESULTADOS ENCUESTAS COPROPIETARIOS			(Necesidad que el estado ejerza control y vigilancia)					
PREGUNTA 4			SI		NO		TOTAL	
D			SI	%	NO	%	TOTAL	%
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA	9	90	1	10	10	100
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA	9	66.6	3	33.3	12	100
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA	11	84.6	2	15.3	13	100
4	CONJUNTO RESIDENCIAL Q. DE SANTA BARBARA	BOGOTA	9	69	4	31	13	100
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III	BOGOTA	5	62.5	3	37.5	8	100
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA	10	71.4	4	28.6	14	100
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA	5	62.5	3	37.5	8	100
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA	9	69.2	4	30.8	13	100
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES	7	63.6	4	36.4	11	100
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES	6	54.5	5	45.5	11	100
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA	8	66.6	4	33.3	12	100
TOTAL			88	70.4%	37	29.6%	125	100

Necesidad que el estado ejerza control y vigilancia



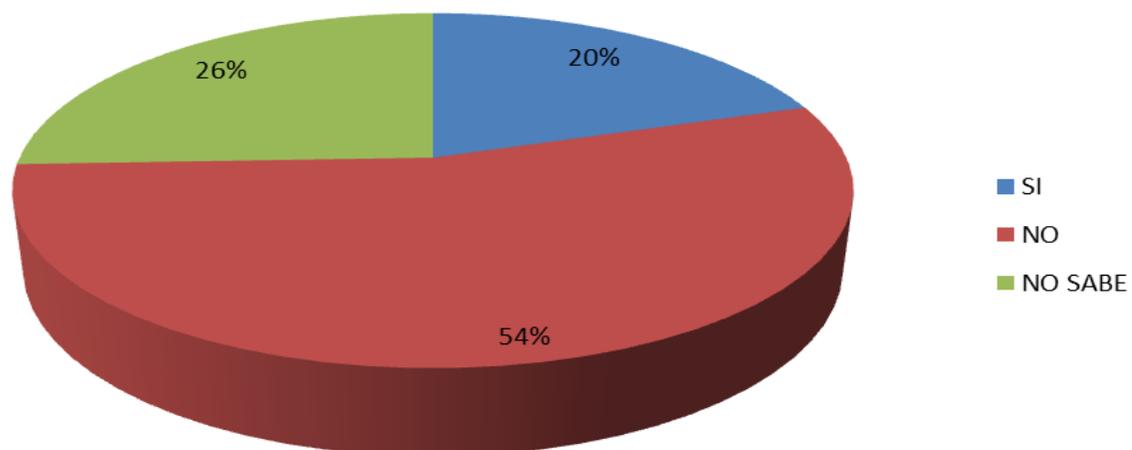
RESULTADOS ENCUESTAS COPROPIETARIOS			(Percepción de controles -organos de adm)							
PREGUNTA 5			SI		NO		NO SABE		TOTAL	
A				%		%		%		%
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA	2	20	6	60	2	20	10	100
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA	2	16.6	9	75	1	8.3	12	100
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA	1	7.7	9	69.2	3	23	13	100
4	CONJUNTO RESIDENCIAL Q. DE SANTA BARBARA	BOGOTA	5	38	4	31	4	31	13	100
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III	BOGOTA	4	50	2	25	2	25	8	100
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA	3	21.4	8	57.1	3	21.4	14	100
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA	1	12.5	6	75	1	12.5	8	100
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA	2	15.4	7	53.8	4	30.8	13	100
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES	2	18.2	6	54.4	3	27.3	11	100
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES	3	27.3	6	54.4	2	18.2	11	100
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA	2	16.6	6	50	4	33.3	12	100
TOTAL			27	21.6%	69	55.2%	29	23.2%	125	100

Percepcion de controles-organos de adm



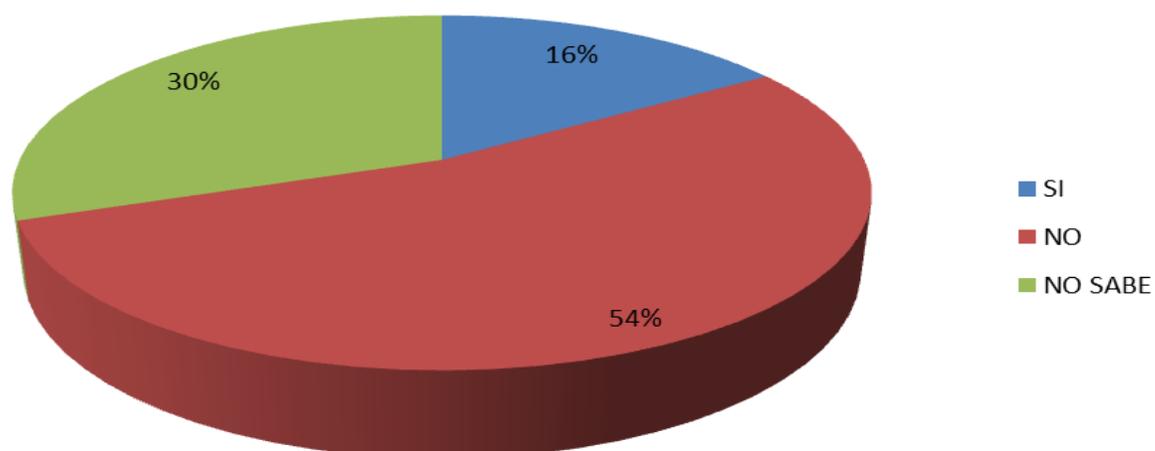
RESULTADOS ENCUESTAS COPROPIETARIOS			(Percepción de controles -copropietarios)							
PREGUNTA		5	SI		NO		NO SABE		TOTAL	%
B				%		%		%		
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA	1	10	7	70	2	20	10	100
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA	0	0	10	83.3	2	16.6	12	100
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA	2	15.4	8	61.5	3	23	13	100
4	CONJUNTO RESIDENCIAL Q. DE SANTA BARBARA	BOGOTA	3	23	6	46	4	31	13	100
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III	BOGOTA	4	50	1	12.5	3	37.5	8	100
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA	3	21.4	7	50	4	28.6	14	100
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA	1	12.5	6	75	1	12.5	8	100
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA	3	23.1	6	46.2	4	31	13	100
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES	2	18.2	7	63.6	2	18.2	11	100
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES	2	18.2	6	54.5	3	27.3	11	100
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA	4	33.3	4	33.3	4	33.3	12	100
TOTAL			25	20%	68	54.4%	32	25.6%	125	100

percepcion de controles copropietarios

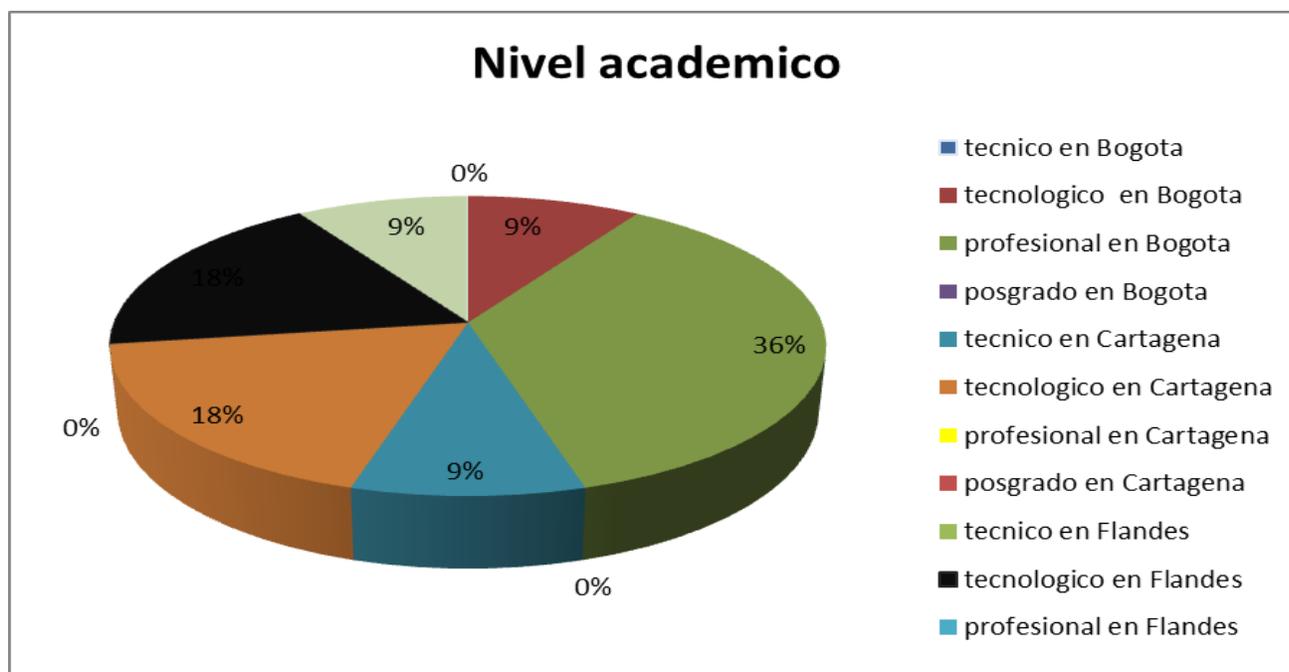


RESULTADOS ENCUESTAS COPROPIETARIOS				(Percepción de controles -otros organos)							
PREGUNTA 5											
C				SI	%	NO	%	NO SABE	%	TOTAL	%
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA		0	0	8	80	2	20	10	100
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA		0	0	9	75	3	25	12	100
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA		2	15.4	8	61.5	3	23	13	100
4	CONJUNTO RESIDENCIAL Q. DE SANTA BARBARA	BOGOTA		7	53.8	3	23.1	3	23.1	13	100
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III	BOGOTA		6	75	1	12.5	1	12.5	8	100
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA		5	35.7	5	35.7	4	28.5	14	100
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA		0	0	5	62.5	3	37.5	8	100
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA		4	31	4	31	5	38.4	13	100
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES		0	0	8	72.8	3	27.3	11	100
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES		2	18.2	6	54.5	3	27.3	11	100
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA		0	0	8	66.6	4	33.3	12	100
TOTAL				26	20.8%	65	52%	34	27.2%	125	100

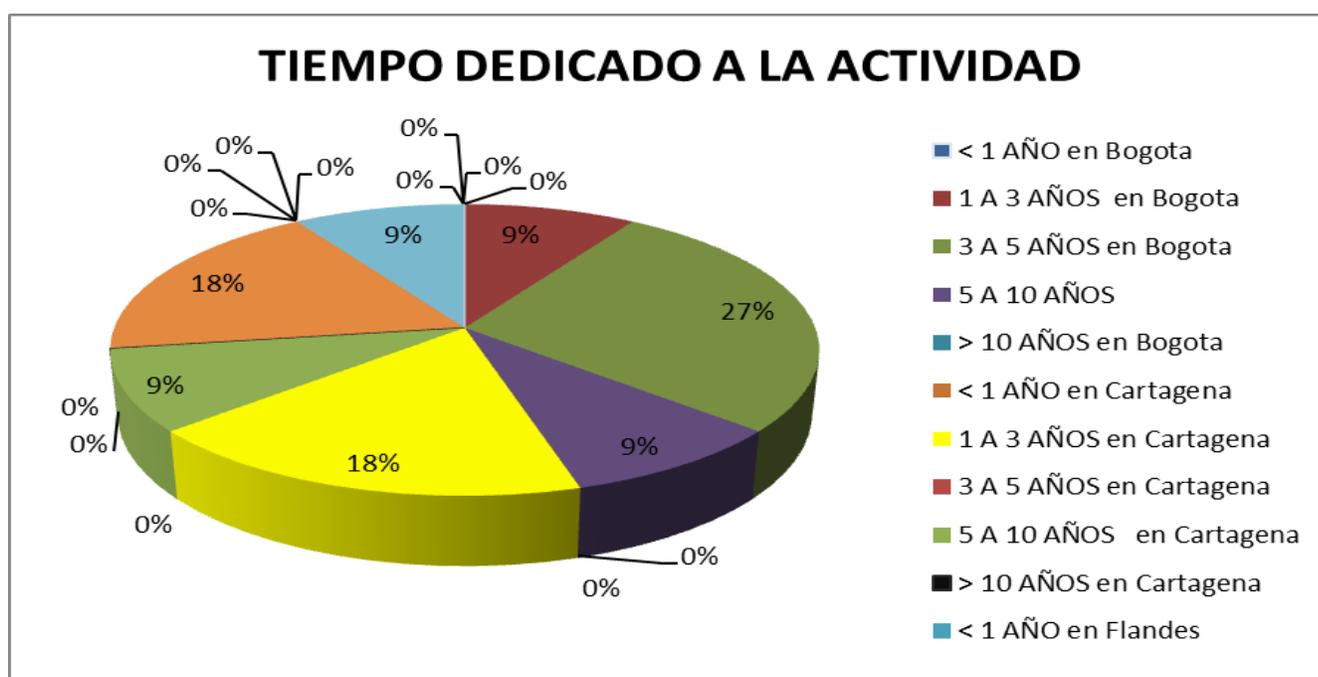
Control por parte de otras entidades



					NIVEL ACADEMICO				PROFESIÓN
					TECNICO	TECNOLOGICO	PROFESIONA	POSGRADO	
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA				X			Lic en matematicas/docente
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA				X			Abogado
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA			X				Administración
4	CONJUNTO RESIDENCIAL Q. DE SANTA BARBARA	BOGOTA				X			ing de sistemas
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III	BOGOTA				X			Ing industrial
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA			X				Contabilidad
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA	X						Tec de oficina
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA			X				Administración
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES			X				contabilidad
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES			X				Admnsitración
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA					X		Ing agronomo

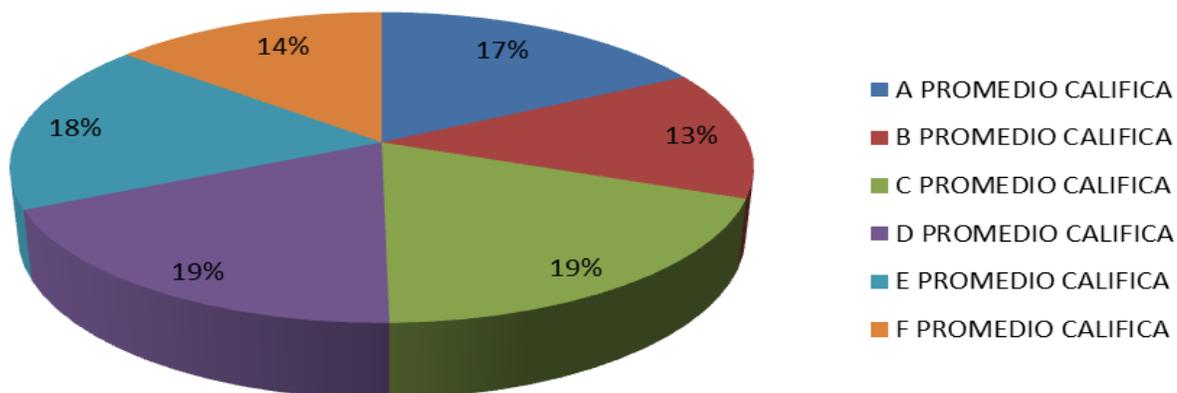


			TIEMPO DEDICADO A LA ACTIVIDAD				
			<1 AÑO	1 A 3 AÑOS	3 A 5 AÑOS	5 A 10 AÑOS	>10 AÑOS
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA			X		
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA		X			
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA				X	
4	CONJUNTO RESIDENCIAL Q. DE SANTA BARBARA	BOGOTA			X		
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III	BOGOTA			X		
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA				X	
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA		X			
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA		X			
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES		X			
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES		X			
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA		X			



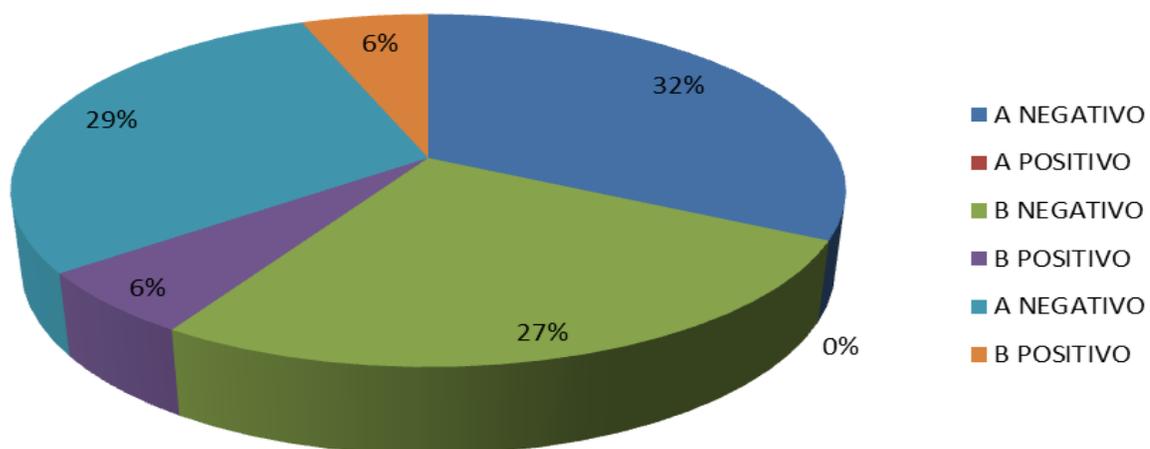
RESULTADOS ENCUESTAS ADMINISTRADORES			(Problemas en torno a la legislación en la P.H.)					
PREGUNTA 2			A	B	C	D	E	F
			PROMEDIO	PROMEDIO	PROMEDIO	PROMEDIO	PROMEDIO	PROMEDIO
			CALIFICA	CALIFICA	CALIFICA	CALIFICA	CALIFICA	CALIFICA
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA	4.0	2.5	4.0	4.0	3.5	3.0
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA	4.0	3.0	4.0	4.5	4.0	3.5
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA	3.0	3.0	4.5	3.5	3.5	2.5
4	CONJUNTO RESIDENCIAL Q. DE SANTA BARBARA	BOGOTA	3.0	2.5	3.5	3.0	2.5	2.0
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III	BOGOTA	3.0	2.5	2.5	2.0	2.5	2.0
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA	3.0	2.0	4.0	2.5	3.0	2.0
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA	3.5	3.5	3.0	4.5	4.0	3.0
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA	2.5	2.0	3.0	3.5	3.0	2.0
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES	3.0	2.5	3.5	3.5	3.5	2.5
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES	3.0	2.0	3.5	3.0	3.5	2.5
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA	2.5	1.5	2.0	2.5	2.5	3.0
TOTAL			3.1	2.4	3.4	3.3	3.2	2.5

Problemas en torno a la legislación en la P.H



RESULTADOS ENCUESTAS ADMINISTRADORES				(Percepción de los controles)		
PREGUNTA 3				A	B	C
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA		NO	NO	SI
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA		NO	NO	NO
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA		NO	NO	NO
4	CONJUNTO RESIDENCIAL Q. DE SANTA BARBARA	BOGOTA		NO	NO	NO
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III	BOGOTA		NO	NO	NO
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA		NO	NO	SI
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA		NO	NO	NO
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA		NO	NO	NO
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES		NO	SI	NO
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES		NO	SI	NO
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA		NO	NO	NO

Percepción de los controles



RESULTADOS ENCUESTAS ADMINISTRADORES			(Percepción controles intern		
PREGUNTA 5			A	B	C
1	CONJUNTO RESIDENCIAL EL RECODO DEL PARQUE	BOGOTA	NO	NO	NO
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA ESTANCIA I	BOGOTA	SI	NO	NO
3	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO	BOGOTA	SI	NO	SI
4	CONJUNTO RESIDENCIAL Q. DE SANTA BARBARA	BOGOTA	SI	NO	SI
5	CONJUNTO RESIDENCIAL ICATA III	BOGOTA	SI	NO	SI
6	CONJUNTO RESIDENCIAL LAS TRES CARABELAS	CGENA	SI	NO	SI
7	CONJUNTO RESIDENCIAL LA PRINCESA I ETAPA	CGENA	NO	NO	NO
8	CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE VENECIA	CGENA	NO	NO	SI
9	CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARTA	FLANDES	NO	SI	NO
10	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN ANDRES	FLANDES	NO	SI	NO
11	CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE CHICALÁ	MACHETA	NO	NO	NO

Percepción controles internos

