Problemas de la administración de viviendas de interés social en Medellín

Problems of the administration of social interest housing in medellin

Angela Jiménez[1] / Nelson Castaño[2]

RESUMEN

La ciudad de Medellín ocupa el segundo lugar entre los municipios del país con mayor población por metro cuadrado (Economía 2019). Su población debe adaptarse a estos nuevos cam-bios y a ser administrados por personas ajenas a su grupo familiar, que representan jurídicamente a la propiedad horizontal y que pretenden aplicar la normatividad legal vigente; esto supone procesos de reacomodación y aprendizaje social e incluso, implica asumir algunas problemáticas de distinto orden para los administradores.

El objetivo principal de este documento es mostrar los resultados de los principales problemas en la propiedad horizontal en la ciudad de Medellín. La metodología empleada es de tipo causal, mediante encuestas elaboradas a la medida, y se hace un análisis de los resultados arrojados. Se encontró que las principales problemáticas son de orden financiero, social y de aplicación de normas de convivencia.

Palabras clave: Vivienda de interés social; Propiedad Horizontal; Administración de edificios.

ABSTRACT

Medellín city ranks second among the country's municipalities with the largest population per square meter (Economia, 2019). Its population must adapt to these new changes and to be administered by people outside their family group, who legally represent the horizontal property and who intend to apply the current legal regulations; this supposes processes of rearrangement and social learning and even implies assuming some problems of a different order for the administrators.

The main objective of this research is to study the main problems in horizontal property in Medellin. The methodology used is causal, through custom made surveys, and an analysis of the results is made. It was found that the main problems are financial, social and application of rules of coexistence.

Keywords: Social interest housing; Horizontal Property; Building administration

1. Especialista en Psicología Clínica con Énfasis en Salud Mental, SENA CDHC, amjimenezm@sena.edu.co, Medellín
2. Ms en Ingeniería, SENA CDHC, ncastano@sena.edu.co, Medellín

1. INTRODUCCIÓN

El estado colombiano define la Propiedad en la ley 2 de 1959 en el artículo 669 como dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. “La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad” (Congreso de Colombia 1959).

En Colombia, el Régimen de Propiedad Horizontal es un sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse (Congreso de Colombia 2001).

En el artículo 51 de la ley 675 no se define entre las funciones del administrador de manera directa, responsabilidades relacionadas con la convivencia y armonía entre los propietarios, pero si está prevista en el artículo 58 que ante posibles conflictos generados entre los propietarios y residentes, será el administrador, el consejo de administración o control de la persona jurídica quienes puedan acudir a el comité de convivencia para ayudar a dirimir la controversia, aplicando fórmulas de arreglo y fortalecer las relaciones entre los vecinos.

Dicho proceso se hace de acuerdo con lo descrito en el reglamento de propiedad horizontal (en adelante, PH) y en el manual de convivencia. La elección de los miembros del comité se hace cada año dentro de la asamblea y los miembros elegidos desempeñan su labor ad honorem.

Las sesiones realizadas con los implicados quedan consignadas en un acta. Adicionalmente se tiene como recurso los mecanismos alternos de solución de conflictos como la conciliación, mediación, el arbitraje, la amigable composición y la transacción (Congreso de Colombia 2001).

Por otro lado, el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia contempla que las entidades estatales promoverán el cumplimiento de los comportamientos favorables a la convivencia de las personas que habitan o visitan el territorio nacional y se define que, ante comportamientos contrarios a la convivencia, se les aplicará medidas correctivas de conformidad con la ley y respetando las garantías constitucionales (Congreso de Colombia 2016a).

Según la ley 1801 de 2016 son comportamientos que atentan contra la convivencia, entre otros:

1. Reñir, incitar o incurrir en confrontaciones violentas.
2. Lanzar objetos que puedan causar daño o sustancias peligrosas a personas.
3. Agredir físicamente a personas por cualquier medio
4. Amenazar con causar un daño físico a personas por cualquier medio.
5. Portar armas, elementos cortopunzantes, o semejantes, o sustancias peligrosas, en áreas comunes o lugares abiertos al público.

Por otro lado, la ciudad de Medellín se caracteriza geográficamente por estar ubicada en un valle relativamente estrecho y conurbado, que en la actualidad constituye un área metropolitana compartida por 10 municipios y es asiento de 2.933.094 habitantes según registros a 2020 (TeleMedellín, aquí te ves 2021)

El siglo XXI trajo cambios significativos en la forma de distribución urbana, cuyas edificaciones se han venido demoliendo vertiginosamente (a excepción de aquellas consideradas patrimonio histórico de la ciudad), con fines de aprovechamiento de espacios en construcciones verticales. Ahora surgen edificaciones y conjuntos residenciales de más de un nivel, de áreas reducidas y donde se hace obligatorio asumir la administración coordinada de todos los copropietarios que la habitan, y con ello, los cambios culturales que trae implícita la convivencia. Surge entonces la pregunta ¿cuáles problemáticas enfrenta el administrador de PH frente a estos cambios sociales asociados a las nuevas formas de vivienda?

La ciudad de Medellín presenta una característica importante en la reorganización de sus pobladores con la construcción desmedida en terrenos de invasión por población desplazada y marginal que buscan laderas y orillas de quebradas y ríos para ubicar improvisadas construcciones, representando así, un riesgo de desastres naturales y que, el municipio debe reubicar como estrategia preventiva. Además, el plan de ordenamiento territorial y los requerimientos de planeación de vías, ampliación de estas y redistribución de espacios, también exigen procesos de reubicación de familias que tienen viviendas en estos puntos (Zuluaga 2019).

El Ministerio de ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, enmarcado dentro de una política de vivienda que busca garantizar el derecho a la vivienda acorde con la Constitución Política de Colombia (art. 51), adopta el concepto de la vivienda de interés social como “aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes” y las viviendas de interés social prioritaria son “aquellas viviendas de interés social cuyo valor máximo es de 70 salarios mínimos mensuales vigentes” (a la fecha, un salario mínimo corresponde a US 232.55).

Estas viviendas oscilan entre 45 m^2 y 60 m^2 y son asignadas a los estratos 1, 2, 3 y 4 que incluyen la oportunidad de recibir un subsidio por parte del estado (Congreso de la República de 1991). La institución gubernamental que hace entrega de estas viviendas es ISVIMED (Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín) cuyas funciones son las de comprar los terrenos, hacer la labor social con las comunidades, liderar el desarrollo de los proyectos de viviendas, hacer las entregas de estas, capacitar a las futuras comunidades que ocuparan las nuevas residencias y acompañar en el proceso de adaptación y cumplimiento de la normatividad (Zuluaga 2019).

En este tipo de viviendas de interés social se dan fenómenos como la poli etnia, la diversidad de culturas, creencias, estilos de vida, problemáticas sociales, bajo nivel académico, carencia de recursos e inestabilidad financiera. Estas poblaciones han vivido en sectores rurales, algunos de ellos desplazados por la violencia (Agencia de Prensa IPC 2018), o sectores urbanos en las periferias o zonas de invasión habituados a residir en casas propias o de familiares, tugurios, suburbios o espacios donde no es habitual el cumplimiento de normas de convivencia social pactadas de común acuerdo, en las que no se pagan cuotas de administración, sin que operen mayores restricciones por ruido o uso de espacios comunes, ni por sanciones desde las vías del derecho y además, habituados a la ausencia de las autoridades para la defensa de la ciudadanía. Cabe aclarar que es común la presencia de grupos al margen de la ley, que imponen un orden y una cuota semanal generalmente ajustada a unos intereses particulares y cuyas acciones ante la transgresión, son por las vías del hecho (Restrepo 2003).

Luego de ser entregados los apartamentos, uno de los requerimientos de ISVIMED es que cada unidad residencial cuente con un administrador de propiedad horizontal según la ley 675 de propiedad horizontal que, por lo general surge de manera espontánea, empírica, altruista entre la comunidad. El ISVIMED además, hace un acompañamiento social, contable y jurídico en cada proyecto brindando capacitaciones y asesorías inter e intrainstitucional, buscando que tanto el administrador como los residentes de las copropiedades asuman con autonomía y responsabilidad el cuidado de su copropiedad y el cumplimiento de la ley (Zuluaga 2019).

Es evidente que los administradores de estas viviendas se enfrentan a un sinnúmero de problemáticas y cabe anotar que el entrenamiento otorgado desde ISVIMED no alcanza a darles las suficientes herramientas para su propósito.

El objetivo fundamental de esta investigación es identificar las principales problemáticas que enfrentan los administradores de la PH en viviendas de interés social o prioritario del Municipio de Medellín entre los años 2020-2021 y dejarlas documentadas para trabajar sus causas y, posteriormente, sus posibles soluciones.

2. ANTECEDENTES

En las fuentes primarias de información consultadas, que incluyen bases de datos especializadas, no se pudo encontrar información documentada ni estudios actualizados que registren datos de las principales problemáticas en la gestión de P.H: ni sus estrategias de intervención en la ciudad de Medellín.

ISVIMED, VIVA (Empresa de vivienda de Antioquia), SENA (Servicio Nacional de Aprendizaje), entre otras, son entidades que aportan a la comunidad para que, a través de asesorías y formación, logren dirimir las problemáticas. Pero dicha atención es puntual y muestra falencias en el análisis de causas y estrategias de intervención que den herramientas psicológicas y sociales a sus habitantes para que se empoderen de los mecanismos alternos de solución de conflictos propuestos en el artículo 58 de la ley 675 de 2001.

El objetivo general de la presente investigación es identificar las Principales problemáticas en la administración de propiedad horizontal en viviendas de interés prioritario del Municipio de Medellín año 2020-2021. Algunos objetivos específicos son priorizar estas problemáticas mediante instrumentos de medición e identificar las estrategias de intervención que se han puesto en marcha para la comunidad.

3. METODOLOGÍA

En este estudio se empleó una investigación de campo, en donde se indaga sobre los problemas en varias propiedades horizontales mediante encuestas elaboradas a la medida, y se hace un análisis de estos. En una primera fase se hace una lluvia de ideas o brainstorming identificar cuáles son las principales problemáticas que perciben en la administración de PH de viviendas de interés social. Basado en los resultados obtenidos, se diseña las preguntas para el instrumento de evaluación.

Posteriormente, ISVIMED proporciona acceso al Módulo SIFI que es el Sistema de información de ISVIMED donde se registra por parte de los asesores, todo el proceso de los proyectos y las acciones formativas, documentales, observaciones sobre el funcionamiento de los órganos de administración y dirección, acompañamientos realizados a las copropiedades, trámites e intervenciones que se realizan con los copropietarios y quienes asumen la administración desde los inicios, además de otras novedades.

En esta segunda etapa se analizaron los proyectos de ISVIMED que terminaron la construcción y se encuentran ocupados por los copropietarios y residentes. En estos se identifican los administradores elegidos, los cuales han recibido capacitación y se encuentran ejecutando las funciones según la ley 675 de 2001.

Los proyectos con los que se trabajó en la presente investigación se detallan en la figura 1 en la que se muestra, además, la ubicación geográfica de los mismos.

Finalmente, y de común acuerdo entre el equipo de trabajo de la investigación, se diseña la encuesta a la medida y se procede a su aplicación entre la población objetivo.

Encuesta aplicada. Basado en los hallazgos de la tabla 1, se realizó una encuesta para los administradores de las propiedades listadas en la figura 1.

Figura 1. *Mapa de ubicación de copropiedades de vivienda de interés social y prioritario de la ciudad de Medellín 2020.*
Fuente: *elaboración propia.*

3. RESULTADOS

Para filtrar los resultados más importantes, se sumaron los porcentajes de los tres valores menos favorables de las respuestas, la cuales fueron: nunca, casi nunca, algunas veces. En dicha suma, se seleccionaron los que sumaron más del 50%, considerando que representan los factores más críticos a analizar. Estos valores son los que se analizan desde la figura 3 hasta la figura 17 más adelante.

Tabla 1. Porcentaje de Principales problemáticas reportada en SIFI. Fuente: elaboración propia

Problemática reportada en SIFI	Porcentaje de prevalencia
Problemas de convivencia	78%
Incumplimiento en cuotas de administración	63%
Poca participación de propietarios y residentes	34%
Falta de idoneidad en la administración	31%
Problemas externos a la PROPIEDAD HORIZONTAL que afectan la convivencia	27%
Post ventas sin reparar y notificadas (mantenimientos)	22%
Desarticulación de Administración, Consejo y copropietarios	21%

En la figura 2 se ven representados estos factores críticos, que más adelante se detalla de las preguntas hechas a los administradores y sobre las cuales se basa la investigación.

Obsérvese como las principales problemáticas están asociadas con aspectos de orden financiero como son el pago inoportuno de las cuotas de administración que son además muy bajas en relación a lo que las viviendas no catalogadas de interés social o prioritario deben pagar, en esa misma dirección no presentan libros a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, el no tener un contador ni un revisor fiscal, tampoco llevan las normas internacionales de contabilidad e información financiera NIIF ni las normas internacionales de auditoria NAI. (Consejo Técnico de la Contaduría Pública 2017).

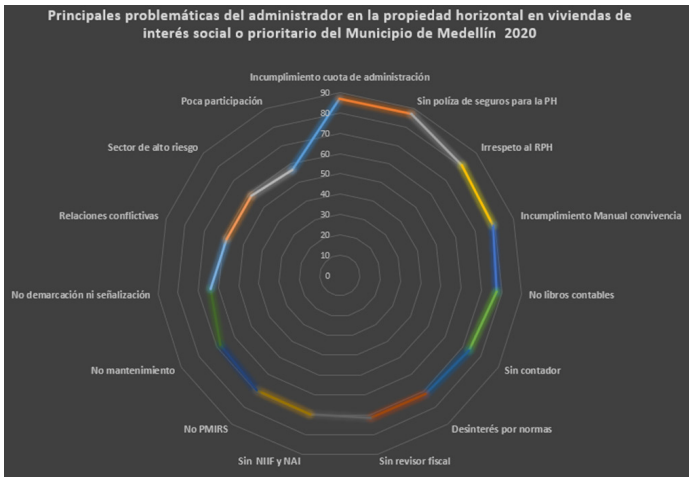

Figura 2. *Principales problemáticas del administrador en la propiedad horizontal en viviendas de interés social o prioritario de Medellín 2020.*
Fuente: *elaboración propia.*

En la figura 3 se observa que el 81.2% de los administradores encuestados dicen que los residentes poco respetan el reglamento de propiedad horizontal, siendo esto un reflejo de la tendencia a la desobediencia de la norma (Garcia 2017). Por el contrario, en la figura 4 se muestra que un 66% de los residentes lo respetan, quizá porque el manual suele ser menos técnico, corto y fácil de entender. Esto tiene correlación con la encuesta realizada por ENLEC (ENLEC 2018), donde el colombiano promedio en la ciudad lee 5 libros en el año.

En la figura 3 se observa que el 81.2% de los administradores encuestados dicen que los residentes poco respetan el reglamento de propiedad horizontal, siendo esto un reflejo de la tendencia a la desobediencia de la norma (Garcia 2017).

Por el contrario, en la figura 4 se muestra que un 66% de los residentes lo respetan, quizá porque el manual suele ser menos técnico, corto y fácil de entender. Esto tiene correlación con la encuesta realizada por ENLEC (ENLEC 2018), donde el colombiano promedio en la ciudad lee 5 libros en el año.

En la figura 5 se muestra que un 62% de los encuestados expresan que no cuentan con revisor fiscal; si bien es cierto, en la ley 675 del 2001 no se obliga a tener revisor fiscal en tanto la copropiedad no sea comercial ni mixta, queda a voluntad de este si desea hacerlo y será necesario que se contrate cuando el reglamento así lo contempla y el presupuesto lo pueda soportar, pero difícilmente se logra. De igual forma gran parte de los administradores manifiesta que no cuenta con un profesional de Contaduría, figura 7, lo cual reafirma la poca inversión en el manejo de sus finanzas.

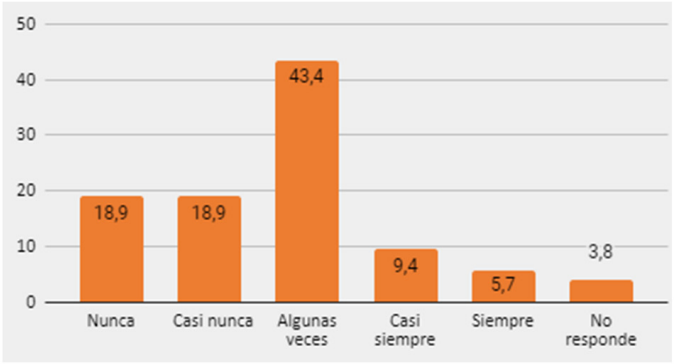

Figura 3. *Aplicación y respeto del Reglamento de P.H.*
Fuente: *elaboración propia.*

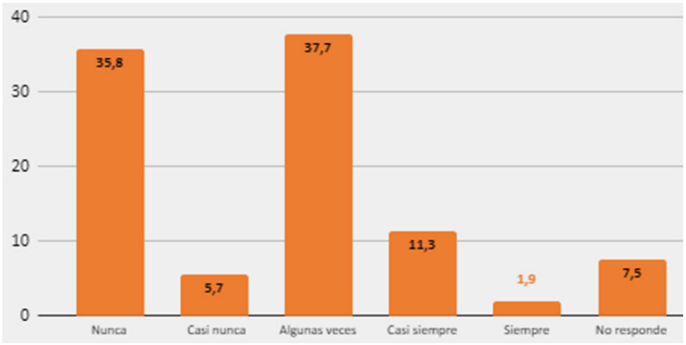

Figura 4. *Respeto del manual de convivencia.*
Fuente: *elaboración propia.*

En la Figura 6 se observa que un 86,9% de los encuestados expresan el no pago oportuno de la cuota de administración, lo cual afecta directamente la gestión administrativa, pues deja sin recursos financieros para desarrollar los planes de trabajo de la Propiedad Horizontal.

Es lógico suponer que si no tienen revisor fiscal, ni contador, difícilmente puedan aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF (Consejo Técnico de la Contaduría Pública 2017), lo cual se corrobora en la figura 8, en donde el 89,9% lo expresan, así como también se corrobora con la no presentación de libros ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), en el cual un 77.4% de los encuestados afirma que no lo hacen, dato mostrado en la figura 10, y según la ley 1819 de 2016 esto aplicaría cuando las copropiedades tienen explotación comercial, generando algún tipo de renta (Congreso de Colombia 2016b).

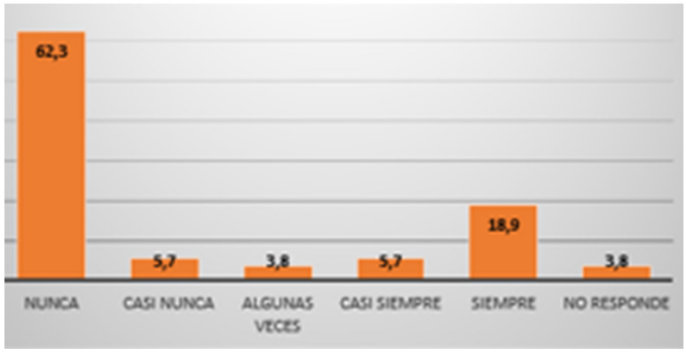

Figura 5. *La copropiedad cuenta con un revisor fiscal.*
Fuente: *elaboración propia.*

Figura 6. *Pago oportuno de la cuota de administración.*
Fuente: *elaboración propia.*

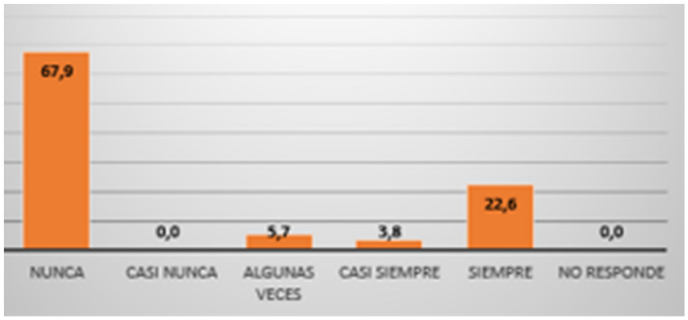

Figura 7. *La copropiedad tiene contador.*
Fuente: *elaboración propia.*

El estudio también arrojo que un 81.1% de los encuestados informa que la propiedad horizontal no cuenta con póliza de seguros (figura 9), lo cual implica que están incumpliendo a la ley 675 de 2001 en el numeral 15, que exige contar con póliza para asegurar la propiedad de incendios y terremotos (Congreso de Colombia 2001).

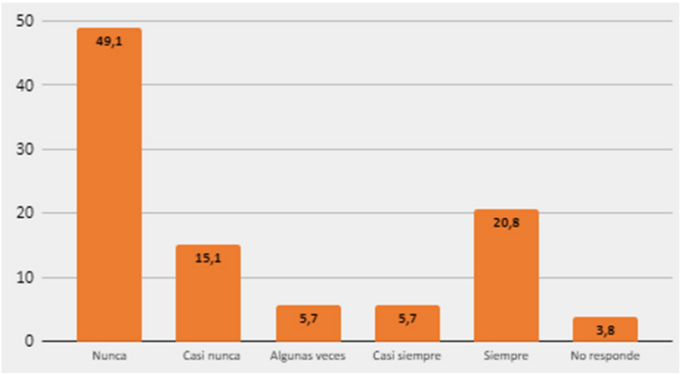

Figura 8. *Se aplican las normas NIIF y NAI*
Fuente: *elaboración propia.*

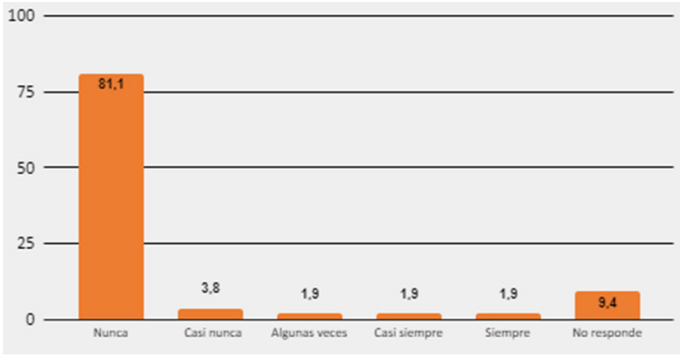

Figura 9. *La propiedad horizontal cuenta con Póliza de seguros.*
Fuente: *elaboración propia.*

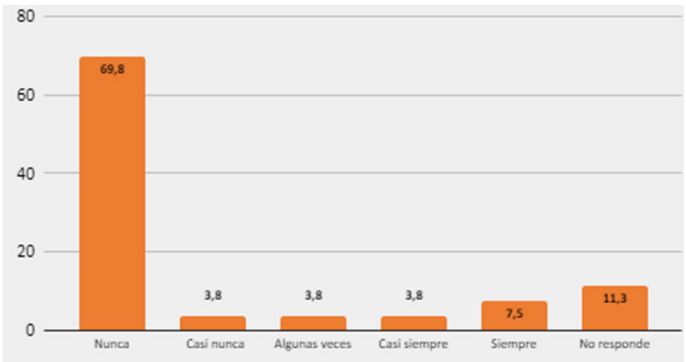

Figura 10. *Se presentan los libros contables a la DIAN.*
Fuente: *elaboración propia.*

El 58,4% de los encuestados manifiesta la falta de respeto, cordialidad y solidaridad entre los residentes (figura 11), hecho que preocupa, pues una de las funciones del administrador es "organizar y tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad del edificio en beneficio de sus habitantes y propender a la armónica convivencia…" (Congreso de Colombia 2001) y para ello no solo requiere conocimiento de los mecanismos de resolución de conflictos sino también las competencias blandas ara escuchar, analizar los distintos puntos de vista, generar conciencia, proponer alternativas, llevar la mediación a acuerdos aplicando técnicas de comunicación asertiva y hacer seguimiento a los mismos. Esta falta de respeto y colaboración es reafirmada con un 71.7% que afirma la falta de interés por conocer la normatividad, figura 13, lo que deja abierta otra pregunta: ¿Cómo cerrar la brecha entre vivir en búsqueda de satisfacer las necesidades individuales y de familia y la de vivir en y en pro de la comunidad?

También cuando se presentan citaciones, participación y apoyo en la propiedad horizontal, la figura 12 evidencia que un 56.6% de los encuestados expresan que hay una respuesta negativa ante tal situación, lo cual refleja el desinterés o falta de credibilidad por el trabajo conjunto y las decisiones tomadas en la comunidad, aspecto que merecería una evaluación a fondo.

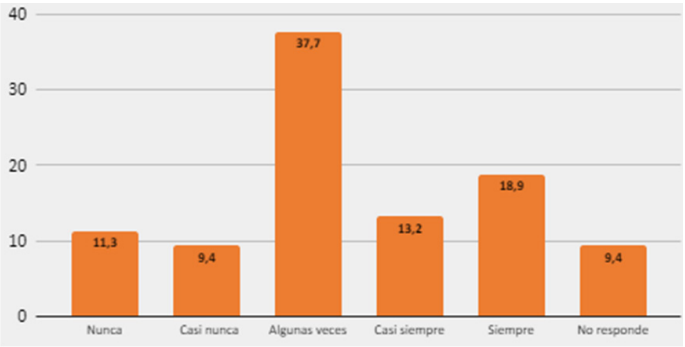

Figura 11. *Hay respeto, cordialidad y solidaridad en los habitantes de la propiedad horizontal.*
Fuente: *elaboración propia.*

Con relación a la seguridad y la convivencia, el 60.4% de los encuestados expresan que en el sector se presentan este tipo de riesgos, figura 14, respuestas que invitan a analizar las problemáticas barriales que rodean las copropiedades, la presencia de actividades delictivas o de consumo de sustancias psicoactivas, acompañadas quizá de ausencia de la autoridad.

Figura 12. *Respuesta de copropietarios ante citaciones, participación y apoyo.*
Fuente: *elaboración propia.*

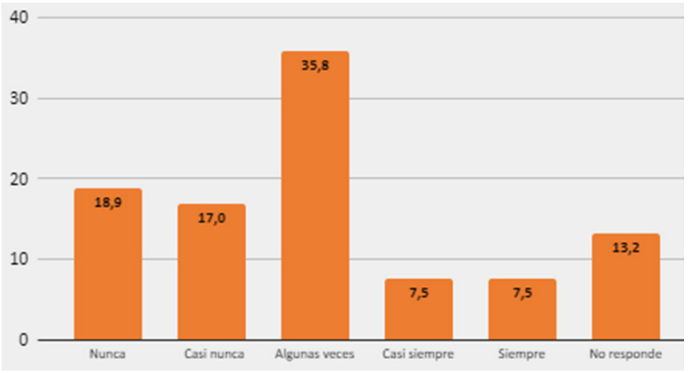

Figura 13. *Interés por conocer la normatividad.*
Fuente: *elaboración propia.*

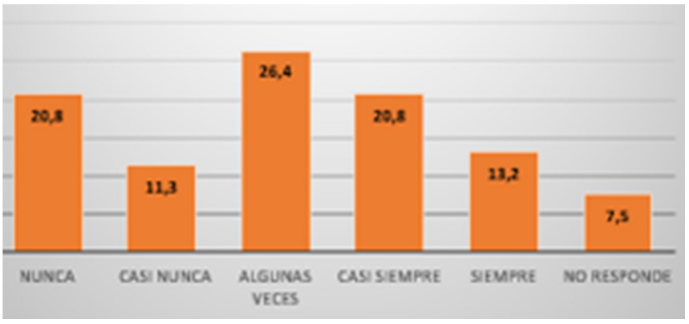

Figura 14. *Sector con riesgos de seguridad, convivencia y estilos de vida.*
Fuente: *elaboración propia.*

También se evidencia que no existe una cultura de conservación ambiental ni aplicación de plan de manejo integral de residuos sólidos, hecho que no solo es necesario sino obligatorio de acuerdo al decreto 838 (Presidente de la República 2005), ya que un 69.8% de los administradores reportaron que hay poca colaboración con la disposición de los residuos, como lo muestra la figura 15.

De igual manera se encuentra que también hacen falta áreas de movilidad demarcadas, incumpliendo la ley 9 en su artículo 96 que es la que se establece medidas sanitarias y de seguridad (Congreso de Colombia 1979), figura 16.

Finalmente, la figura 17 muestra que un 67.9% de los administradores expresan que no cuentan con un programa de mantenimiento correctivo y preventivo en la propiedad horizontal, que según la ley 675 de 2001 es una de las funciones de todo administrador de propiedad horizontal según reza "tomar las medidas necesarias y efectuar o contratar, y las mejoras, obras y reparaciones ordenadas por la asamblea o por el Consejo de administración en forma concreta o con autorización de carácter general y también las de carácter urgente que demande la existencia, integridad y seguridad del inmueble, cuya no realización inmediata puede causar perjuicios a los bienes y servicios de uso común,…" (Congreso de Colombia 2001).

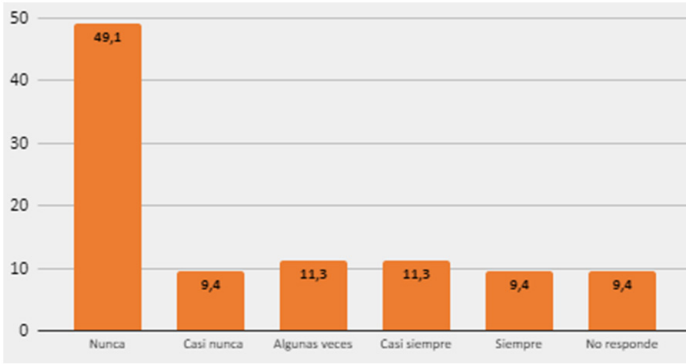

Figura 15. *Clasificación de los residuos de materiales.*
Fuente: *elaboración propia.*

Las observaciones que hacen los administradores son diversas, van desde los inconvenientes internos con la seguridad y el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, hasta las altas expectativas que, según ellos, fueron creadas por las instituciones y generadas por ellos mismos.

Figura 16. *Áreas de movilidad demarcadas y señalizadas.*
Fuente: *elaboración propia.*

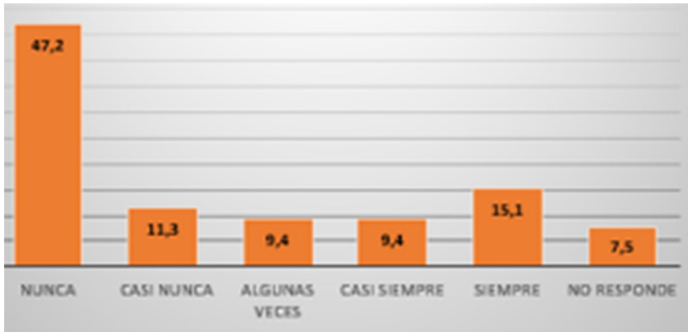

Figura 17. *Programas de mantenimiento preventivo y correctivo.*
Fuente: *elaboración propia.*

Las observaciones recogidas en la encuesta por parte de los administradores muestran insatisfacción y expectativas sin cumplir por parte de ISVIMED, relacionadas con promesa de entrega de zonas comunes, salón de buen comienzo para los niños, más capacitaciones sobre el manual de convivencia, consejo de administración y sensibilización a los miembros de la comunidad y que se les exonere de cuotas de administración, pues algunos creen que el estado debe seguir subsidiándolos.

Se evidencia por parte de los administradores, que esperan más acompañamiento de la policía para apoyarles en relación con los grupos delincuenciales alrededor de las viviendas y que finalmente afectan la convivencia.

Demandan también más apoyo del Instituto de Desarrollo Urbano IDU (entidad estatal) encargado del desarrollo de obras viales para que les construya el acceso de movilidad para discapacitados.

Esperan, además, que el estado asigne responsables de los programas de mantenimiento preventivo y correctivo, ya que no han dispuesto recursos ni personal para dicha función.

Con relación a su propia administración y a los residentes, los administradores expresan en sus observaciones que les preocupa el no pago de administración porque no pueden dar cumplimiento a todo lo que deben gestionar con escasos recursos, que hay desacuerdo, es necesario dar conferencias de convivencia a la comunidad, más integración entre todos los copropietarios, propender por la calidad de vida y asumir las responsabilidades, además expresan también la falta cuidado de las áreas comunes. Cuestionan ¿qué tan propietarios son de la unidad?, cuando en realidad no son propietarios de una unidad sino de un apartamento y ratifican que faltan estrategias para educar en cultura ambiental, como, por ejemplo, hurgar la basura y no tender ropa en las ventanas.

4. CONCLUSIONES

Los principales problemas para los administradores de propiedad horizontal de viviendas de interés social y prioritario de la ciudad de Medellín, según muestran los resultados de la encuesta, tomándose los más altos porcentajes de riesgo (respuestas de "nunca, casi nunca y algunas veces") podrían clasificarse en tres grandes grupos que son: problemas de orden financiero (78%), problemas de orden social (70%) y, por último, problemas de aplicación de normas en sistemas integrados de gestión (65%).

El primer grupo es de tipo financiero; siendo las principales vulnerabilidades el incumplimiento de los copropietarios con los pagos de administración, no cuentan con pólizas de seguros que protejan las áreas comunes de posibles afectaciones a nivel de la infraestructura, no llevan libros contables, no tienen un contador público, no tienen un revisor fiscal y no tienen implementadas las normas NIIF ni NAI. Los anteriores problemas vulneran a la copropiedad frente a posibles fallas en la administración de los recursos económicos y limita la gestión de los administradores en el cumplimiento del presupuesto de la copropiedad.

El segundo grupo en el que se puede clasificar las problemáticas de los administradores son de orden social relacionados con la participación y convivencia. Las variables muestran que existe un irrespeto de los copropietarios por el reglamento de propiedad horizontal. El tercer grupo de problemáticas de los administradores de propiedad horizontal están asociadas con los sistemas integrados de gestión.

Coincide los resultados de la encuesta con las observaciones de los asesores de ISVIMED en que hay incumplimiento de pagos en las cuotas de administración que obviamente afecta los mantenimientos correctivos, preventivos, pago de póliza, contador, revisor fiscal. También coinciden en que existe poca participación de los copropietarios con desinterés, no solo en las reuniones, sino en el conocimiento de la normatividad, reglamento de copropiedad horizontal y manual de convivencia.

Aunque no se evidencia en la encuesta, pero si en el trabajo con los asesores, es importante destacar la debilidad en competencias blandas y competencias técnicas de los administradores, lo cual debilita el poder de gestión, control de los procesos y credibilidad ante la comunidad; aspectos fundamentales para que se cumpla eficientemente la labor del administrador de Propiedad Horizontal en las viviendas de interés social y prioritario del Municipio de Medellín (Tecnología 2020). Sería importante complementar la norma con la pedagogía para entender la normatividad legal vigente, el reglamento de propiedad horizontal y el manual de convivencia, los cuales poseen un lenguaje técnico y, adicionalmente, acompañarlo del fortalecimiento del servicio y la habilidad en comunicación asertiva para saber presentar los informes de gestión debidamente sustentados, atender las situaciones de conflicto sin involucrar los asuntos personales, y servir de mediador entre los copropietarios, hacer un cobro de cartera efectivo que capitalice la copropiedad y con ello cumplir con el presupuesto y los planes de mejoramiento.

Por otro lado, antes de entregar la copropiedad cuyo tiempo de espera genera tanta ansiedad para los futuros residentes, ha de aprovecharse para exigirles un curso mínimo de 8 horas en el que deben conocer los deberes y los derechos de quienes habitarán allí y promover la identificación de líderes comunitarios que cuenten con el perfil más idóneo que habrán de recibir un entrenamiento especial, ya que el conocimiento ha de empoderarlos sin demandar la continua presencia estatal para las acciones internas de la copropiedad.

Los administradores también reconocen la importante gestión realizada por ISVIMED y demás instituciones de apoyo que suelen contar con un equipo de profesionales éticos y comprometidos. Los administradores se refieren a ellos como personas respetuosas y competentes.

Es una oportunidad para nuevas investigaciones hacer un seguimiento a nuevos grupos de administradores idóneos y comunidades habitantes en propiedad horizontal que hayan sido previamente preparadas ante sus responsabilidades legales y sociales, para contrastar si dichas problemáticas varían o son constantes e incluso investigar si este fenómeno se presenta en igual proporción en habitantes de viviendas que no son e interés social.

5. AGRADECIMIENTOS

El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, Centro para el Desarrollo del Hábitat y la Construcción agradece a ISVIMED por permitir en esta investigación el acceso al sistema de información SIFI y posibilitar la interacción con los funcionarios Asesores y Administradores elegidos de las viviendas de interés social y prioritario.

Se agradece también al semillero de investigación de Infraestructura, Construcción y Servicios Públicos (SEDEICOS) en el que participaron las aprendices María Leady Vélez A., Isabel Cristina Ortiz G. y Angela María Correa de la tecnología de Gestión en Propiedad horizontal que aportaron con el registro de información y aplicación de encuestas.

6. REFERENCIAS

Agencia de Prensa IPC. 2018. «Hacemos Memoria, Desplazamiento forzado intraurbano en Medellín: en estado crítico». Recuperado (http://hacemosmemoria.org/2018/12/18/desplazamiento-forzado-intraurbano-medellin/).

Congreso de Colombia. 1959. Ley 2 de 1959. Colombia.

Congreso de Colombia. 1979. Medidas Sanitarias. Colombia.

Congreso de Colombia. 2001. Ley 675 Régimen de propiedad Horizontal. Colombia.

Congreso de Colombia. 2016a. Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia. Colombia.

Congreso de Colombia. 2016b. Reforma tributaria estructural. Colombia.

Congreso de la República de. 1991. Ley Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social. Colombia.

Consejo Técnico de la Contaduría Pública. 2017. Propiedad Horizontal -NIIF.

Economía. 2019. «Estas son las ciudades más pobladas del país, según el censo del Dane».

El tiempo. Recuperado 24 de febrero de 2022 (https://www.portafolio.co/economia/estas-son-las-ciudades-mas-pobladas-del-pais-segun-el-censo-del-dane-534662).

ENLEC. 2018. Encuesta Nacional de Lectura. Bogotá.

García, Mauricio. 2017. El orden de la libertad. 1.a ed. editado por F. de C. Económica. Bogotá.

Presidente de la República. 2005. Disposición Final de Residuos Sólidos. Colombia.

Restrepo, Jaime Ruiz. 2003. «Medellín: fronteras de discriminación y espacios de guerra». agosto, 93.

Tecnología. 2020. «Esta es la tecnología que arrasa en ingeniería y construcción». RevistaDinero.
TeleMedellín, aquí te ves. 2021. «¿Cuántos habitantes tiene la ciudad de Medellín?» Telemedellín. Recuperado 16 de agosto de 2022 (https://telemedellin.tv/cuantos-habitantes-tiene-la-ciudad-de-medellin/294669/).

Zuluaga, Federico Gutierrez. 2019. Informe de Gestión 2018 Plan de Ordenamien-to Territorial Acuerdo 048 de 2014. Medellin.

7. ANEXO

ENCUESTA PARA ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Señor administrador esta encuesta hace parte de un ejercicio de investigación con fines académicos para identificar las principales problemáticas presentes en la administración de Propiedad horizontal en viviendas de interés prioritario ubicadas en Medellín. Su información es muy valiosa para el estudio. Se agradece su colaboración y sinceridad para responder las preguntas.

Esta encuesta no requiere ser firmada.
Responda a las siguientes preguntas marcando una (X) debajo del número, según la respuesta sea:
Califique de 1 a 5, siendo

(1) Nunca
(2) Casi nunca
(3) Algunas veces
(4) Casi siempre
(5) Siempre

#	PREGUNTAS	1	2	3	4	5
1.	Conocen los copropietarios y/o residentes los límites entre las zonas privadas y comunes					
2.	El sector donde está ubicada la copropiedad cuenta con los recursos necesarios de transporte, servicios y seguridad.					
3.	Conoce el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad que administra					
4.	Los copropietarios aplican y respetan el reglamento de propiedad horizontal					
5.	Existe un manual de convivencia escrito y aprobado en la copropiedad					
6.	Se respeta el manual de convivencia					
7.	Existe un consejo dentro de la copropiedad que aplique sus funciones según la normatividad legal vigente					
8.	Considera que le han brindado los conocimientos y herramientas que lo hagan idóneo para ejercer el cargo de administrador					
9.	La copropiedad cuenta con un revisor fiscal					
10.	Los cobros de administración se hacen de acuerdo al coeficiente de copropiedad					
11.	Los cobros de administración se hacen es cuota igualitaria para todos los copropietarios.					
12.	Los copropietarios pagan oportunamente la cuota de administración					
13.	La copropiedad cuenta con un contador que lleve los registros contables de la copropiedad de forma mensual.					
14.	Se lleva un registro contable confiable, sistematizado y vigente					

#	PREGUNTAS	1	2	3	4	5
15.	Se tiene calculado un presupuesto de gastos en la copropiedad					
16.	Se aplican las normas NIIF y NAI (Normas de información financiera y normas de aseguramiento de la información Ley 1314 de 2009 y Decreto 2420 de 2015) en el proceso contable					
17.	El manejo financiero se lleva de acuerdo a lo presupuestado					
18.	La copropiedad cuenta con póliza de seguros para la copropiedad					
19.	La copropiedad presenta los libros contables a la DIAN					
20.	Para la contratación de servicios, de personal o de obra se realizan contratos escritos					
21.	Las relaciones entre los habitantes de la copropiedad están enmarcadas en el respeto, la cordialidad y la solidaridad.					
22.	La respuesta de los copropietarios a las citaciones de la asamblea, su participación y apoyo es					
23.	El nivel de interés de los copropietarios por conocer la normatividad en propiedad horizontal es					
24.	Los conflictos en la copropiedad se resuelven desde la concertación y dialogo con los implicados					
25.	Cuenta el administrador con la credibilidad y autonomía para tomar decisiones frente a la propiedad horizontal					
26.	Cuenta con el respaldo de la policía para la aplicación del cumplimiento del nuevo código al interior de la propiedad horizontal, cuando este se sale de su control.					
27.	El entorno social representa riesgo para la seguridad, convivencia y estilos de vida saludables para la comunidad que reside en el sector.					
28.	La frecuencia y efectividad de las instituciones del estado para dar acompañamiento a la copropiedad es					
29.	Los residuos de materiales y basuras se clasifican de acuerdo con las normas de reciclaje y se disponen en canecas debidamente señalizadas.					
30.	En la Unidad las áreas de movilidad se encuentran demarcadas y señalizadas para evitar accidentes.					
31.	Existen programas de mantenimiento preventivo y correctivo para maquinarias, equipos y zonas comunes en general					
32.	Los equipos e insumos se usan y resguardan correctamente acorde a sus especificaciones técnicas.					

Si tiene alguna observación que desee hacer al respecto, regístrela acá:

Gracias por su colaboración
SENA CDHC, Grupo de investigación PH