

**PÉRDIDA DE OPORTUNIDADES LABORALES POR DESCONOCIMIENTO DE  
LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**JENIFER NIYIRETH SAAVEDRA SILVA  
ID 554987**

**CORPORACIÓN UNIVERSITARIA MINUTO DE DIOS VICERRECTORÍA  
TOLIMA MAGDALENA MEDIO  
PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA  
OPCIÓN DE GRADO  
IBAGUÉ-TOLIMA  
2020**

**PÉRDIDA DE OPORTUNIDADES LABORALES POR DESCONOCIMIENTO DE  
LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**JENIFER NIYIRETH SAAVEDRA SILVA  
ID 554987**

**COORDINADOR DE TESIS:  
PABLO ANDRES MENDOZA SANCHES**

**CORPORACIÓN UNIVERSITARIA MINUTO DE DIOS VICERRECTORÍA  
TOLIMA MAGDALENA MEDIO  
PROGRAMA DE CONTADURÍA PÚBLICA  
OPCIÓN DE GRADO  
IBAGUÉ-TOLIMA  
2020**

Dedico este trabajo primero que todo a Dios, que permite tener la sabiduría para realizar este trabajo, por fortalecer mi corazón e iluminar mi mente, y por haber puesto en mi camino a aquellas personas que han sido mi compañía y soporte en todo el periodo de estudio. A mi instructor pablo Andrés Mendoza Sánchez que siempre estuvo guiándome en toda la formación de este trabajo. A mis hijos Danny Sofía robayo y Santiago Pedraza, quienes son el motor de mi vida y la inspiración para las metas que me he propuesto y finalmente gracias a todos los docentes por el esfuerzo, dedicación y paciencia.

## Tabla de contenido

<b>Planteamiento del Problema</b> .....	5
<b>Pregunta de investigación</b> .....	10
<b>Objetivos</b> .....	11
<b>Objetivo General</b> .....	11
<b>Objetivos Específicos</b> .....	11
<b>Justificación</b> .....	12
<b>Marco Referencial</b> .....	14
<b>Marco Teórico</b> .....	14
<b>Marco Conceptual</b> .....	16
<b>Marco Legal</b> .....	17
<b>Metodología</b> .....	19
<b>Tipo y Enfoque</b> .....	19
<b>Muestra</b> .....	21
<b>Instrumentos de recolección de datos</b> .....	22
Guía de observación.....	22
Entrevista semiestructurada.....	25
<b>Referencias</b> .....	38

## **Planteamiento del Problema**

Se identifica a nivel internacional tres investigaciones que arrojan resultados nos muestra información donde la propiedad horizontal es un área que influye en el manejo socioeconómico de los bienes inmuebles en la sociedad, la primera es realizada por Richer y Montilva (2015) donde identifican que el 57% de los propietarios de propiedades horizontales, no conocen las normas o políticas que rigen las compras, ventas y manejos de dichas propiedades, de manera que en sus resultado identifica una ruta o manual para el conocimiento de dichas normas en los propietarios de la propiedad horizontal.

Por lo anterior, desde el nacimiento de nuevas comunidades diagnosticando errores en la aplicación de las normas según su país, haciendo comparaciones de orden jurídico jurisprudencial frente a las situaciones cotidianas en los países vecinos (Ecuador – Venezuela y Chile).

En ese orden de ideas, Rojas y Jesús (2012), logran en su investigación generar estrategias para el mejoramiento de la población para los propietarios de propiedad horizontal, de manera que el 25% de ellos deciden no acceder a la estrategia por tratarse de impuestos y reacomodaciones, el otro 25% realizaron la aplicación de la estrategia que consiste en repoblar el conjunto a fin de obtener espacios para la renovación de la infraestructura, y en dicha estrategia se les prestaba una asesoría sobre el conocimiento de la norma sobre propiedad horizontal, el 50% de los propietarios decidieron acceder al cambio y al conocimiento total de la norma en propiedad horizontal.

A nivel nacional verificamos que la problemática en propiedad horizontal en lineamientos como la convivencia siempre se destaca el factor de conocimiento de la norma su justa aplicación y el desarrollo de la misma, las informaciones van enfocadas a los conflictos de índole personal los cuales se convierten en un problema social destacado afectando el normal funcionamiento de las personas jurídicas en los inmuebles y en las copropiedades.

Por ello Jaramillo (2013), hace un estudio en el cual identificar la calidad de las propiedades horizontales y el proceso de entrega de dichas constructoras a los propietarios en la residencia Niquía ubicada en Bogotá, en lo cual identifiqué que el 13% de los propietarios reciben algún tipo de explicación sobre la norma de propiedad horizontal, el 77% no recibe ninguna explicación o guía sobre las diferentes normas con las cuales puede proteger o hacer en caso de tener alguna duda sobre la adquisición de dicha propiedad.

Cuando escucha Propiedad Horizontal se piensa en edificios y en leyes. La verdad es que estas representaciones constituyen apenas una faceta de los múltiples rostros que conforman una de las más importantes experiencias contemporáneas de habitar la ciudad. Desde las últimas décadas del Siglo pasado, las ciudades colombianas comenzaron a crecer no solo hacia arriba sino hacia dentro densificando los territorios, dando un vuelco a la manera de vivir y relacionarse, diferente a la vida del barrio. Tal vez, el acontecimiento más importante de la vida “horizontal” sea una nueva dimensión de lo colectivo, en espacios más reducidos de vida privada y con gran dotación de servicios y espacios comunes. Incluido 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, los jóvenes y ante las normatividades que regulan comportamientos que lindan entre lo privado y lo público.

Los aspectos fundamentales para los estudiantes de contaduría pública es adquirir los conocimientos que se deben tener en la propiedad horizontal dando a conocer que es una oportunidad laboral muy fundamental para desarrollar como administradores, contadores públicos o revisores fiscales.

El objetivo del trabajo es el conocer y especializar a los estudiantes de contaduría pública, abriendo puertas para ejercer su profesión en la ley de propiedad horizontal basado en las ramas fundamentales que puede ejercer en su vida profesional. A manera de identificación del problema para desarrollar en las siguientes páginas, se deja en claro que la generalidad de los estudiantes no conoce la Ley 675 del 03 de agosto del 2001, Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Entonces, ¿Qué requisitos se necesita para ser un administrador, contador o revisor fiscal en la propiedad horizontal y cómo se debe ejercer? El estudiante en general ha migrado hacia las ciudades capitales de departamento o de las provincias en búsqueda de trabajo o continuar sus estudios. En estas ciudades concurren el manejo político, el desarrollo económico e industrial y las grandes universidades incrementando la cantidad de habitantes en las ciudades, generando falta de terrenos para urbanizar. Este es el punto de partida para el surgimiento de la propiedad horizontal como una opción para acceder a una vivienda digna sí se trata de residir en un lugar específico o de trabajar en lugares en los que pueden confluir todo tipo de ventas de bienes y/o servicios.

El crecimiento ordenado de las urbes lo establecen los Planes o Esquemas de Ordenamiento Territorial. “Plan de ordenamiento territorial: (...) Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas

adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Se denominan Planes de Ordenamiento Territorial cuando la ciudad tiene una población superior a los 100.000 habitantes; Planes Básicos de Ordenamiento Territorial si tienen una población entre 30.000 y 100.000 habitantes; Esquemas de Ordenamiento Territorial si tienen una población inferior a los 30.000 habitantes” (Ley 388 del 97). Ahí se define entre otras cosas, el tipo de suelo, la destinación que puede ser residencial, comercial e industrial o de uso mixto, los servicios con los que cuenta y el tipo de actividades que se pueden realizar. Aprovechando los espacios disponibles y creciendo hacia arriba, se han construido una mayor cantidad de viviendas para solo hablar de la propiedad horizontal destinada a uso residencial.

Esta tendencia se mantiene y crece permanentemente. Vigilado Min Educación Administrar estas copropiedades exige la contratación de personas naturales o jurídicas idóneas en el manejo de estos, con el conocimiento y la experiencia que les permita adoptar las mejores decisiones en beneficio de toda la comunidad. Se pretende demostrar que existe la necesidad de conocer la ley tanto para los estudiantes, como egresados y para esta universidad que puede desarrollar procesos encaminados a formar a los interesados en estos asuntos. Los objetivos y la metodología que implementa. De manera sucinta, pero abarcando cada aspecto se logra expresar con claridad la falta de conocimiento en esta área a los estudiantes de contaduría pública.

A nivel local no existe investigaciones respecto a propiedad horizontal, por ello es tan importante proyectarnos y enfocarnos en identificar el cumplimiento de las normas en propiedad horizontal en el nacimiento de nuevas comunidades en Ibagué Tolima. Ya que, en el contexto de propiedad horizontal, las personas incurrir en falencias por falta de

orientación a la hora de adquirir un inmueble, en áreas cerradas. Frente a ello, buscamos brindar un mecanismo de asesoría para que se dé el reconocimiento necesario de la importancia y la magnitud que es vivir en comunidad, bajo los estatutos y leyes que rigen la propiedad horizontal, con el fin de obtener ordenamiento social y desarrollo de estas.

Luego de esta revisión, es importante resaltar un punto débil en los profesionales de la ciudad debido a los pocos conocimientos sobre propiedad horizontal que se ofrecen en la universidad. Ese hecho conlleva a que los estudiantes cuando estén intentando vincularse al campo laboral pierdan oportunidades laborales debido a la falta de conocimientos sobre el tema.

Como consecuencia de lo anterior, es importante identificar que se ofrece sobre propiedad horizontal al interior de la malla curricular para los estudiantes del programa de contaduría pública en la Corporación Universitaria Minuto de Dios Vicerrectoría Tolima Magdalena Medio. Con ello se podrá generar un diagnóstico que posteriormente se puede presentar a las directivas del programa para que diseñen y ofrezcan saberes y competencias en propiedad horizontal a los estudiantes de todo el programa.

Ahora bien, la cuestión por la que se formula este problema nace de un malestar colectivo en el programa debido a la poca formación que se brinda frente al tema de la propiedad horizontal. De manera que con la presente investigación se pretende identificar esa inconformidad por parte de los estudiantes y brindar entre las recomendaciones que la Universidad ofrecer un diplomado en Propiedad Horizontal que permita una apertura en este campo a los futuros egresados del Vicerrectoría Tolima Magdalena Medio.

### **Pregunta de investigación**

¿Existen pérdidas de oportunidades laborales por desconocimiento de la ley de propiedad horizontal en los estudiantes del programa de contaduría pública de la vicerrectoría Tolima magdalena medio?

## **Objetivos**

### **Objetivo General**

Identificar la pérdida de oportunidades laborales por desconocimiento de la ley de propiedad horizontal en los estudiantes del programa de contaduría pública de la vicerrectoría Tolima Magdalena medio

### **Objetivos Específicos**

- Analizar la oferta educativa del programa de contaduría pública de Uniminuto Vicerrectoría Tolima Magdalena medio relacionados con la propiedad Horizontal.
- Detectar mediante una encuesta la pérdida de oportunidades laborales en los estudiantes por desconocimiento de la ley de propiedad horizontal en los estudiantes del programa de contaduría pública de la vicerrectoría Tolima Magdalena medio.
- Proponer alternativas de solución para fortalecer los saberes y competencias de los estudiantes del programa de contaduría pública de la VRTMM en propiedad horizontal y posibles líneas de investigación en el tema.

## **Justificación**

Cuando se refiere a una nueva comunidad y justificando el presente proyecto de investigación, se debe referir desde el momento en el que se compraba el bien inmueble, para satisfacer una necesidad de vivienda o de negocio personal familia, el cual conlleva a tener en cuenta unos pasos en el momento de la adquisición de dicho bien inmueble, como el manual del comprador, el cual sería una herramienta útil “instrumento” donde se plasma el constructor las condiciones jurídicas y de obra civil.

Por lo anterior el conocimiento sobre la aplicación real de la Norma con respecto un manejo organizacional proporcionado un manejo nivel administrativo eficiente eficaz sobre la nueva comunidad creada es de vital importancia para la ciudadanía moderna, de manera que el presente proyecto se hace pertinente porque es importante que las personas conozcan las diferentes normas que conlleva la adquisición de este bien y su aplicabilidad.

Lo anterior se genera debido a que Colombia específicamente en Ibagué hay una oferta bastante amplia en bienes inmuebles y estas desconocen el no cumplimiento de entregas por parte de las constructoras, esto genera una sanción económicas para el constructor la propiedad horizontal en Colombia, puesto que dicha norma maneja unos parámetros diferentes a lo que es una empresa normal netamente maneja. Así mismo estas cuentan con juntas directivas que verifican la aplicación contable y de las normas cómo los revisores fiscales y su respectivo representante legal organismos que ayudan a mantener la copropiedad en orden en convivencia justa y respetuosa normal para la creación de una nueva comunidad sin problemas jurídicos financieros y de convivencia, de manera que se busca que

este instrumento disminuya los errores que se comenten por parte de las entidades y los propietarios de la propiedad horizontal.

También se denomina a las nuevas comunidades como ente Social es que orientan administran dineros derechos y deberes dentro las propiedades horizontales es un mandato a la ley 675 La amamos también que en Colombia y más exactamente la ciudad Ibagué no se hace aplicación real de la norma sino con actividades netamente respuestas frente a la misma.

por lo anterior, se quiere tratar de crear dentro del ojo de objetivos específicos un centro de conciliación para la propiedad horizontal estoy yo ayudaría habitar litigios abusos frente a los derechos de los copropietarios versus las constructoras las cuales que de una u otra forma y por vía particular siempre quieren tener un interés positivo hacia ellos sin cumplir con responsabilidades los derechos que da la ley.

La Constitución Política de Colombia en el momento de adquirir un bien inmueble no olvidando que en Colombia El 70% de las construcciones de vivienda son de intereses interés social los cuales van a generar un conflicto netamente de manejo de estratificación y de convivencia ciudadana Por eso no sé todo estamos realizando este proyecto.

Así mismo, La administración de propiedad horizontal se convierte en parte fundamental, ya que con la reglamentación o ley que rige las agrupaciones de vivienda, se busca resaltar la responsabilidad social que implica el manejo de comunidades, los recursos económicos, la seguridad de los que habitan, los bienes, las zonas comunes y otros factores

que dependen directamente de los individuos y por ello, los estudiantes deben tener competencias y saberes que les permitan entrar en este campo laboral.

## **Marco Referencial**

### **Marco Teórico**

Basándonos en la teoría de Dattwyler (2013), en la cual habla sobre la morfología de la ciudad, como también donde genera postulados sobre el agrupamiento de personas en las propiedades horizontales, así mismo la presente investigación se apoyara en su teoría del cambio significativo en la última década en la edificación de viviendas unifamiliares en altura; donde se inclinó en el conocimiento sobre propiedades cerradas y condominios, proponiendo criterios sobre nuevo modelo de construcción, existiendo dos tipos del mismo, tales como urbanizaciones cerradas o condominios y la de residencias para grupos socioeconómicos de estratos bajos, es importante resaltar la importancia que existe para el ser humano contar con una vivienda de propiedad Horizontal, teniendo en cuenta que la habitabilidad se convierte en una exigencia y se vuelve imprescindible para el ser humano ya que es destacada entre las mayores prioridades.

Por este motivo se han desarrollado procesos urbanísticos, con el fin de solventar la necesidad de vivienda colectiva o unifamiliar en mejores condiciones brindando un atractivo visual, un mejor espacio y una infraestructura segura.

En Colombia como respuesta a un acelerado crecimiento de las ciudades y los altos costos tanto de tierras como de construcción, cada día la vivienda unitaria y separada cede paso a las agrupaciones en edificios y conjuntos, llegando a formar enormes conglomerados, donde la noción histórica, es relativamente nueva y sus antecedentes se remontan al año 1948 cuando en la ley 182 del 29 de Diciembre donde se empezó a reglamentar esta modalidad inmobiliaria, es así que el condicionamiento social, en el espacio físico de vivienda se compone por edificaciones en forma horizontal y vertical siendo el de propiedad Horizontal el más destacado debido al crecimiento de población y poco espacio de suelo.

Por ello la construcción de nuevas fronteras urbanas, prevalecen ya que los grupos de habitantes eligen vivir en conjuntos cerrados, por ser más seguros, aunque este proceso trasluce prejuicios en relación de identidades sociales y diversos grupos humanos. Podemos considerar que es un fenómeno universal, donde las cifras totales de edificaciones horizontales y verticales han cambiado el desarrollo económico ya que el sector inmobiliario se convierte en uno de los protagonistas dinamizadores del proceso.

Así mismo León (2012) sustenta que el régimen de responsabilidad de los administradores de propiedad horizontal es un tema de interés general más cuando nacen nuevas comunidades en el sector inmobiliario debido a la gran cantidad de situaciones que tienen injerencia administrativa jurídica financiera tanto entre los representantes copropiedades como en los miembros que integran su junta directiva o consejo de administración y otras personas resumen su mismo rol en esta tarea su responsabilidad civil y penal frente a las decisiones tomadas que afecta el patrimonio general de una comunidad

en propiedad horizontal ie dichos patrimonios particulares todo marcado bajo la línea de gestión administrativa y el manejo de recursos propios dentro de las copropiedad

## **Marco Conceptual**

**Condominio:** Este concepto acotado por Anoschka & Glasze (2003), y se refiere al campo de derecho de la propiedad “dominio” refiriéndose a ella en limitación de un predio o edificación y la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento en conjunto, compartida por varios individuos.

**Terreno:** para Jaramillo (2002), Es un espacio de tierra o extensión de suelo, donde puede encontrarse un área vacía o donde puede tener una estructura.

**Edificio:** según Miranda (2015), Construcción fija de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, construido con materiales y técnicas especiales, pueden funcionar como viviendas permanentes o pueden ser utilizados para oficinas o alguna actividad en especial.

**Conjunto:** según Aguádelo, Suarez, Muñoz, Vargas & Cuellar (2014). Lo definen como desarrollo inmobiliario conformado por varias edificaciones verticales y Horizontales, que comparten, áreas y servicios de uso, como zonas comunes estacionamientos, zonas verdes, cercas, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias viviendas comercio o industria, con una estructura independiente.

Propiedad Horizontal: Hace alusión al conjunto de normas que rigen los diversos inmuebles, dentro de una copropiedad, donde estos estatutos permiten velar por el interés común e individual de la comunidad, según Aguádelo, et al (2014).

## **Marco Legal**

La propiedad horizontal interfiere en bienes privados y derechos sobre el terreno de un edificio o conjunto en donde la corte constitucional ha manifestado que es una forma de dominio sobre unos inmuebles donde una persona es titular del derecho de propiedad individual de un bien y comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes.

Las normas que las regulan son:

Ley 675 del 2001: Rige la Propiedad Horizontal en Colombia, esta norma se refiere a los manuales y administración de la propiedad horizontal, uno de sus artículos reza lo siguiente: art.1 Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente, el cual está orientado en el presente proyecto puesto que se quiere lograr el conocimiento general de la norma.

Ley 99 / 93: Rige la ley del medio ambiente, según esta norma la construcción de propiedades horizontales no debe afectar el medio ambiente y tener en cuenta los espacio para no afectar los recursos renovables, la ley específicamente dice, en su art. 1. El proceso

de desarrollo económico y social del país se orientará según los principios universales y del desarrollo sostenible contenidos en la Declaración de Río de Janeiro de junio de 1992 sobre Medio Ambiente y Desarrollo.

Ley 57 de 1887: Código civil Colombiano donde regula las relaciones entre ciudadanos, teniendo en cuenta que en la propiedad horizontal se puede generar diferentes aspectos de legalidad, que se pueden incumplir, debido a las relaciones laborales, como también la interior de las propiedades es decir por los propietarios, el art.10 de la ley reza lo siguiente, primacía constitucional e incompatibilidad normativa. el orden en que deben observarse los códigos nacionales cuando ocurran entre ellos incompatibilidad o contradicciones.

Ley 1209 de 2008 Ley de piscinas, teniendo en cuenta que las diferentes propiedades horizontales generalmente cuenta con una zona de piscina, la corte constitucional genera mediante esta ley las orientaciones de seguridad y adecuación de piscinas donde reza lo siguiente, art. 1. La presente ley tiene por objeto establecer las normas tendientes a brindar seguridad y adecuar las instalaciones de piscinas con el fin de evitar accidentes, problemas de salud y proteger la vida de los usuarios de estas, sin perjuicio de lo que dispongan otras normas que, con carácter concurrente, puedan serles de aplicación.

Estas leyes son la normatividad vigente, que manejamos en Colombia como referencia y eje jurídico, para la creación y el manejo de la propiedad horizontal en el nacimiento de nuevas comunidades, aplicando los conceptos normativos en niveles organizacionales.

## **Metodología**

El siguiente capítulo presenta la propuesta metodológica que permite definir los instrumentos y enfoque a aplicar para la recolección de la información suficiente, que permita dar cuenta de los saberes y competencias sobre propiedad horizontal en la malla curricular del programa de contaduría pública, así como identificar si existe un modelo de gestión establecido por la Institución, Facultad o programa mismo. Se define también la población respectiva, así como la muestra que se considera para la toma de información y posterior análisis de esta.

Para el estudio del sistema curricular, se utilizarán instrumentos construidos por la autora al no encontrarse instrumentos precisos para la recolección de información; para ello dichos instrumentos son de constructo, es decir realizados con ayuda de diferentes teorías y estudiosos del tema. Los instrumentos por utilizar corresponden a una ficha de caracterización de procesos que permite observar los saberes y competencias que se proponen actualmente al interior del programa frente al tema de la propiedad horizontal y el segundo es una entrevista estructurada con los docentes que dictan cursos o meterías que se relacionen con el tema estudiado, desde estos instrumentos se buscara proponer alternativas de solución para el programa.

### **Tipo y Enfoque**

Para desarrollar esta investigación se propone una metodología cualitativa que busca responder, explicar y justificar lo estudiado a través de las descripciones o explicaciones, por

medio de la aplicación de una ficha de caracterización de gestión y procesos curriculares, y que su vez constituye el instrumento base de la investigación; este recoge información y datos sometidos a técnicas hermenéuticas que permiten, no sólo explicar fenómenos sociales, sino también predecir posibles escenarios futuros, en este caso, lograr con el estudio la propuesta de un sistema de gestión curricular que permita una actualización permanente y responda a las necesidades sociales.

Danhke (1989) expone que “...los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades, las características y los perfiles importantes de personas, grupos, comunidades o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis...”. Entonces, se podría deducir que son los que posibilitan la medición de la información obtenida - mediante el instrumento de investigación – para así, describirla, analizarla e interpretarla de manera sistemática evidenciando las características propias del objeto de estudio”.

La propuesta de investigación tiene un alcance de tipo descriptivo por poseer una característica enmarcada en la ilustración de los resultados para determinar las variables consideradas para este proyecto. Así mismo, Tamayo (2004), afirma que

La investigación descriptiva comprende la descripción, registro, análisis e interpretación de la naturaleza actual, composición o procesos de los fenómenos. El enfoque que se hace sobre conclusiones es dominante, o como una persona, grupo o cosa, conduce a funciones en el presente. La investigación descriptiva trabaja sobre las realidades de los hechos y sus características. (p. 65)

De acuerdo con lo anteriormente mencionado, en la presente investigación se utilizará el método descriptivo, ya que se busca identificar las diferentes formas en que se desarrolla

la gestión curricular sobre la propiedad horizontal, así como los motivos o causas de las posibles falencias en el proceso que se implementa para la gestión curricular al interior del programa de contaduría pública de la VRTMM.

A partir de rasgos, características y especialmente del ejercicio desarrollado por los profesores del programa y los diferentes actores que intervienen en los procesos de desarrollo y actualización curricular, se desea mostrar, reseñar e identificar los hechos y situaciones que llevan al sistema de gestión curricular sobre la propiedad horizontal actual del programa a ser proyectado como posible modelos o establecido como metodología para que pueda ser replicada en otros programas de la VRTMM.

La estrategia es de tipo fenomenológico, por tener la cualidad de describir una realidad específica (el modelo de gestión curricular actual, de existir éste) teniendo en cuenta las características que se evidencien a través de los instrumentos a utilizar. La investigación tiene un corte de tipo transversal, esto se debe a que los instrumentos propuestos se aplicaran en un lapso relativamente corto y único.

### **Muestra.**

Teniendo en cuenta la magnitud de los académicos que resultan en el programa de contaduría pública en donde se ha elegido trabajar; se optó por realizar una muestra intencional o de conveniencia, según Hernández S, (2014) : “el muestreo por conveniencia es una técnica de muestreo no probabilístico y no aleatorio utilizada para crear muestras de acuerdo a la facilidad de acceso, la disponibilidad de las personas de formar parte de la muestra, en un intervalo de tiempo dado o cualquier otra especificación práctica de un elemento particular”.

En razón a lo anterior, se seleccionó la muestra teniendo en cuenta la disponibilidad y facilidad de acceso que la población a estudiar permita, para ello, se realizaron una serie de llamadas correos electrónicos y el uso de diferentes medios digitales para la recolección de la información de manera digital o física hasta cuando fue posible.

### **Instrumentos de recolección de datos**

Para la recolección para el análisis propuesto, se define la aplicación de los siguientes instrumentos que tal como ya se mencionó, fueron construidos por la autora de la investigación., teniendo como referencia lo indicado por Hernández y Baptista (2014):

Guía de observación.

Para Stake (2007) durante la observación, el investigador cualitativo en estudio de casos registra bien los acontecimientos para ofrecer una descripción relativamente incuestionable para posteriores análisis y el informe final. Deja que la ocasión cuente su historia, la situación, el problema, la resolución o la irresolución del problema. Por este motivo, como nos interesa observar como primera instancia, en palabras de Martínez (2007, p. 76):

Observar para participar. Es una técnica dentro de la observación, que le permite al observador valga la redundancia, acercarse y emplear la subjetividad para comprender los acontecimientos sociales. En estudios socioculturales esta es una forma de acercarse a un determinado objeto de estudio y que permite tener claridad objetiva de cómo abordar la situación a través de acciones para solucionarla.

Esta ficha permite observar todo el proceso de la gestión curricular en el programa de educación superior y está compuesto por cuatro ejes; gestión curricular, construcción curricular, análisis curricular, evaluación curricular. (El instrumento se presenta en el Anexo A).

Esta guía de observación se construyó y aplicó como fuente primaria de análisis, permitiendo observar los comportamientos, hechos y circunstancias en relación con la gestión curricular al interior del programa. De acuerdo con Sampieri (2003) se refiere a que el investigador se mantiene al margen del fenómeno estudiado, como un espectador pasivo, que registra la información, buscando la máxima objetividad y veracidad posible. Por su parte, Mata (2000), determina que esta técnica permite dos tipos de observación, directa e indirecta, las cuales consisten en:

**Observación directa:** comprende todas las formas de investigación sobre terreno, en contacto inmediato con la realidad, y se fundamenta en la entrevista y el cuestionario. En primer paso del trabajo de campo, se construyó y aplicó esta guía la cual se constituyó en una fuente primaria de análisis, permitiendo identificar las acciones de gestión implementadas en el programa, es decir, hechos y circunstancias del programa y la situación estudiada. De este modo, la aplicación de la guía permitió a través de la indagación sobre cuatro momentos del proceso curricular - gestión, construcción, análisis y evaluación - identificar las acciones que se desarrollan desde el programa en el marco del ciclo HPVA.

En esta observación según Hernández, Fernández y Baptista (2010) el observador necesita saber escuchar, utilizar todos los sentidos y la atención en los detalles para comprender, reflexionar y describirlos escenarios y aspectos analizados.

La guía de observación directa como instrumento de recolección de información resultó importante porque permitió el acercamiento a fondo de la investigadora al contexto de estudio, generando reflexiones. En este caso se optó por una observación no participante con el fin de no interferir en los comportamientos naturales del grupo observado, además en reconocer la legitimidad que poseen los profesores y directivos del programa sin entrar a explicar el porqué de realiza la observación. Esta guía fue contrastada al finalizar el trabajo de campo con la entrevista, así como con el análisis de la revisión de documentos encontrados.

La aplicación de esta Guía de Observación se constituyó en un elemento clave para tener claridades sobre los ejercicios de planeación, acción, verificación y actuación, en el programa de contaduría pública. La observación fue no participante, ya que no se entró a interferir con el ejercicio de gestión desarrollado en el programa.

Dicho instrumento se aplica con el fin de conocer el proceso de la gestión curricular en el programa desde las cuatro categorías de análisis propuestas en el presente estudio, y que se nombraron anteriormente; permite caracterizar el proceso e identificar las principales acciones que se desarrollan o se han implementado apuntando a los aspectos de gestión específicamente; se aplica a los directivos, administrativos y docentes que están involucrados en hace parte de la gestión curricular en el programa.

Entrevista semiestructurada.

Es el instrumento por seguir en las entrevistas, que incluye instrucciones claras y completas con las preguntas que responden a las categorías de análisis de la investigación. Las preguntas y aspectos incluidos en la entrevista semiestructurada son pertinentes para la gestión curricular y permiten identificar, a través de los aportes de los profesores y administrativos del programa, aspectos del proceso que se adelanta o de los procedimientos que se desarrollan al interior del programa tendiente a definir actualizaciones del currículo y otras actividades propias de la gestión. Con este instrumento se pretende identificar la existencia de un modelo, metodología o procedimiento establecido para el proceso de gestión curricular en el programa.

Para acercarnos a los sujetos, tendremos que hacer una serie de entrevistas como forma de interactuar con ellos, y al mismo tiempo obtener información. La entrevista, como lo afirma Kvale (2011, p. 35) “La entrevista trata de entender el significado de los temas centrales en el mundo vivido de los sujetos. La entrevista de investigación es una conversación profesional especificada con una asimetría de poder clara entre el investigador y el sujeto”.

Este instrumento busca recolectar información sobre el currículo operativo creo que será útil la Entrevista Cualitativa, donde se buscan acciones y sentimientos expresados y registrados en archivos de audio. Tal entrevista se realizará de manera personalizada con el sujeto con uno de los investigadores, aplicando preguntas planteadas con anterioridad. Pues como lo afirma Pattón “el objetivo de la entrevista cualitativa es conocer la perspectiva y el

marco de referencia a partir del cual las personas organizan su entorno y orientan su comportamiento”. (Citado por Sehk y Castro, 1997, p. 93).

## **Resultados**

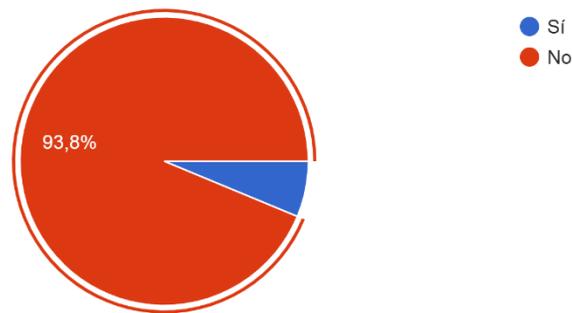
En el presente apartado se pretende dar solución a los objetivos propuestos para el desarrollo de la investigación con el fin de identificar la pérdida de oportunidades laborales en los estudiantes del programa de contaduría pública de Uniminuto VRTMM. Lo primero que se ha propuesto el estudio es la revisión la revisión de la oferta educativa de Uniminuto, de la cual no existe ningún tipo de oferta referida al tema de la propiedad horizontal.

Lo anterior, se puede evidenciar mediante una encuesta realizada a los estudiantes del programa. Adicionalmente se les formularon otras preguntas que dejan entrever otros aspectos de que pueden contribuir con el plan estratégico del programa de contaduría pública como también para ampliar la oferta educativa de la universidad. Otro aspecto no menos importante es la formación de profesional integrales e interdisciplinarios.

Lo anterior, se da en el marco de las críticas que ha recibido el tema de la propiedad horizontal por parte de algunas ciencias y campos, las cuales dicen que la propiedad horizontal pertenece al campo de la ingeniería civil o de la administración de empresas. Sin embargo, en la era contemporánea la interdisciplinariedad y la transdisciplinariedad han traído consigo un rompimiento epistémico que ha llegado hasta el campo laboral con el fin de mostrar la versatilidad de los profesionales del siglo XXI. Con todo lo anterior, a continuación, se muestran los resultados de la encuesta anteriormente mencionada:

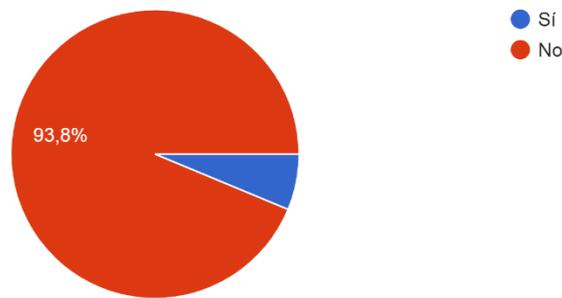
Lo primero que se les pregunto a los estudiantes era si conocían la ley de propiedad horizontal que es el tema que se esta tocando en el presente estudio, estos fueron los resultados:

1. ¿Conoce la Ley de propiedad horizontal?



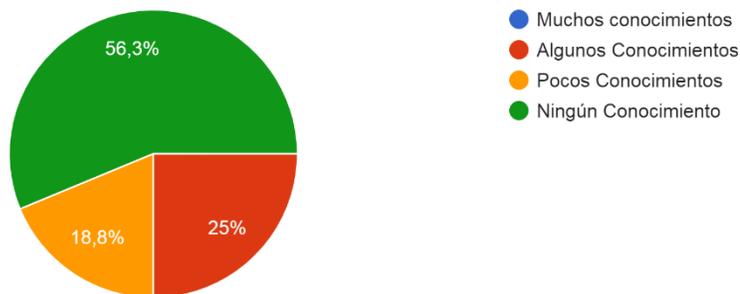
Según el grafico el 93,8% de los estudiantes no conoce la ley de propiedad horizontal, mientras que el 6,3% dice si conocer la norma. Como se puede observar la mayoría de los estudiantes desconoce la ley de propiedad horizontal, esto en principio se puede derivar de que las normas no son completamente disciplinares. Por otra parte, se le pregunto a los estudiantes si había recibido alguna oferta educativa o de formación por parte de la Universidad relacionada con la ley de propiedad horizontal.

2. ¿Se le ha ofrecido alguna formación sobre la Ley de propiedad horizontal en Uniminuto VRTMM?



Según el 93,8% de los estudiantes Uniminuto VRTMM no les ha ofrecido ningún tipo de oferta educativa sobre la ley de propiedad Horizontal, mientras que el 6,3% dice si haber recibido en algún momento una oferta relacionada con este tema. Como se puede evidenciar, la mayoría de los estudiantes no ha recibido ningún tipo de oferta por parte de la universidad frente dichas normas. Por otra parte, se le formulo a los estudiantes una pregunta orientada a conocer si sabían sobre la ley de propiedad horizontal, las respuestas fueron las siguientes:

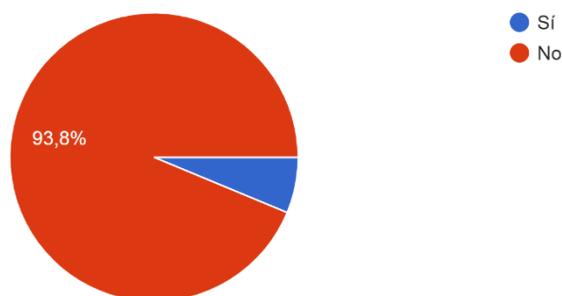
### 3. ¿Qué conocimientos tiene sobre la Ley de propiedad horizontal?



Según la grafica el 56,3% de los estudiantes dice no tener ningún tipo de conocimientos sobre la ley de propiedad horizontal, mientras que el 25% de ellos dice tener algunos conocimientos y un 18,8% dice tener pocos conocimientos sobre dicha ley. En síntesis, existe un desconocimiento de la ley de propiedad horizontal en los estudiantes, esto

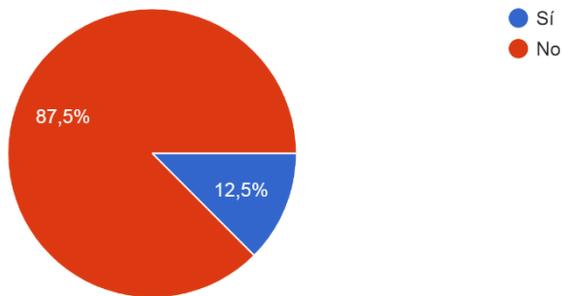
se traduce en los pocos conocimientos que tienen sobre la norma, sus puntos y la forma en la que se aplica la norma en dichas residencias. En ese sentido, se le pregunto a lo encuestados sobre los cursos o materias que habían visto sobre propiedad horizontal durante su formación profesional o si había visto algún tipo de tema relacionado, los resultados fueron los siguientes:

4. ¿En las materias que ha visto durante su formación profesional asistió a alguna relacionada con la Ley propiedad horizontal?



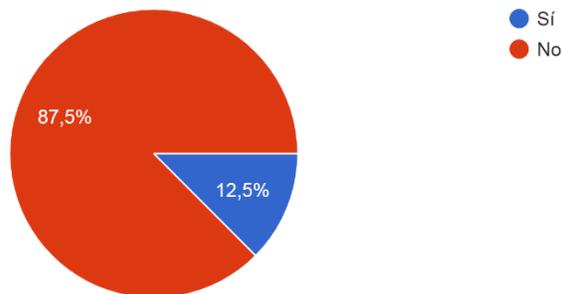
Según la grafica el 93,8% de los estudiantes no ha visto durante su formación profesional alguna materia relacionada con la ley de propiedad horizontal, mientras que un 6,3% de ellos dice si haber visto algunos conocimientos en relación con dicha ley. De manera que los estudiantes en su gran mayoría no han tenido que ver materias o cursos sobre la propiedad horizontal. Por otra parte, se le pregunto a los estudiantes si se les había presentado alguna oportunidad laboral.

5. ¿Se le ha presentado alguna oportunidad laboral en el campo de la propiedad horizontal?



Según la grafica al 87,5% de los estudiantes nunca se le ha presentado una oportunidad laboral en el campo de la propiedad horizontal, mientras que aun 12,5% dice haber tenido alguna vez la oportunidad de trabajar en este campo. Aunque el porcentaje de estudiantes a los cuales se la ha presentado la oportunidad sea bajo, no significa que no se deba considerar dentro de las consideraciones que busca el presente estudio, y es poder ofrecer formación profesional aquellos estudiantes interesados, como ese porcentaje de estudiantes, que apenas es una muestra entre el programa.

6. ¿Ha perdido alguna oportunidad laboral en el campo de la propiedad horizontal?



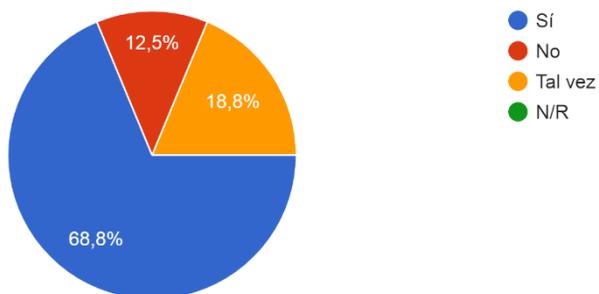
Según el 87,5% de los estudiantes nunca han perdido una oportunidad laboral en el campo de la propiedad horizontal, mientras que el 12,5% dice haber perdido una oportunidad laboral en el campo de la propiedad horizontal. Como se puede ver el mismo porcentaje que intento acceder al cargo, lo perdió debido al desconocimiento de la ley de propiedad

horizontal, de allí la importancia de ofrecer formación educativa que permita la consolidación de estos saberes en los estudiantes. Luego de esto, se formulo una pregunta abierta a los estudiantes en donde presentaran su postura frente a la razón por la cual había perdido la oportunidad laboral.

7. Si respondió afirmativo anteriormente, ¿por qué perdió la oportunidad laboral?

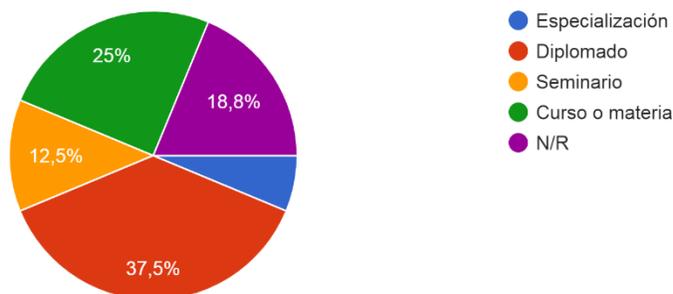
La respuesta más recurrente en los estudiantes estuvo en la siguiente afirmación “perdí la oportunidad por no conocer al ley de propiedad horizontal”. Lo cual permite observar que la formación sobre la ley de propiedad es importante para los estudiantes debido a que puede que apenas con la muestra recolectada se pueda evidenciar el reflejo de una cantidad mas grande de estudiantes que están perdiendo las oportunidades laborales. Luego de esto se le pregunto a los estudiantes si les gustaría recibir formación profesional sobre la ley de propiedad horizontal.

8. ¿Le gustaría recibir formación profesional sobre la Ley de propiedad horizontal?



Según la grafica al 68,8% de los estudiantes les gustaría recibir formación profesional sobre la ley de propiedad horizontal, mientras que el 18,8% de ellos dice que tal vez quisiera recibir este tipo de formación, mientras que un 12,5% dice no querer recibir formación sobre la ley de propiedad horizontal. La gran mayoría de los estudiantes decidieron que si les gustaría recibir información y formación sobre diferentes ofertas que permitan obtener competencias en propiedad horizontal. Esto conlleva que se les preguntara sobre el tipo de formación que quería recibir.

9. ¿Qué tipo de oferta formación educativa sobre la Ley de propiedad horizontal le gustaría recibir?



Según el 37,5% de los estudiantes dice estar interesado en un diplomado sobre la ley de propiedad horizontal, mientras que el 25% de ellos dice estar interesado en un curso o materia al interior de la malla curricular, un 18,8% no sabe o no responde y un último 12,5% de ellos dice estar interesado en un seminario sobre la ley de propiedad horizontal. En este sentido, la universidad podría ofertar diferentes formas de profundización sobre la ley de propiedad horizontal en el cual los estudiantes tengan la libre opción de ingresar para desarrollar la oferta académica.

## **Conclusiones y recomendaciones**

La universidad si bien es cierto, se encuentra en un momento de crecimiento en el cual es importante desarrollar diferentes planes estratégicos y las diferentes consideraciones para la autoevaluación. Resulta que muchos aspectos de esta autoevaluación dependen de la oferta académica, las competencias profesionales de los egresados y la satisfacción de los estudiantes; debido a ello, el desarrollo y mejoramiento de los programas académicos con los que cuenta la vicerrectoría son fundamentales para que la evaluación institucional resulte positiva.

De manera que con lo que hemos revisado en la presente investigación se ha probado la importancia de diferentes niveles de formación en propiedad horizontal, como también algunas materias o desarrollo curriculares que evidencien conocimientos o competencias en esta campo con el fin de que los estudiantes puedan acceder a las diferentes ofertas de trabajo que se les presenta a lo largo de su formación profesional.

A partir de lo anterior, se pueden hacer una serie de recomendaciones directamente al programa académico y a la coordinación académica, como también a la oficina de proyección social desde la cual se ejecutan y proponen este tipo de actividad, las recomendaciones pueden ser tomadas o no según lo considere las coordinaciones mencionadas:

- Ofertar mediante la oficina de educación continua diplomados, seminarios y líneas de profundización en propiedad horizontal, teniendo en cuenta el crecimiento exponencial de este campo laboral en la ciudad, la región y el territorio nacional.
- proponer materias al interior de la malla curricular permitan la adquisición de competencias y saberes sobre la ley de propiedad horizontal en los estudiantes del programa.
- Desarrollar líneas de investigación al interior del semillero de investigación que permita la gestión o incubación de proyectos de investigación.

### **Palabras claves**

herramientas, propiedad horizontal, revisoría fiscal, administrador y contabilidad

### **keywords**

tools, horizontal property, statutory auditor, administrator and accounting

## CERTIFICACIONES



UNIMINUTO  
Corporación Universitaria Minuto de Dios  
Educación de calidad al alcance de todos  
Vigilado MINEDUCACIÓN

La sede UNIMINUTO Virtual y a Distancia

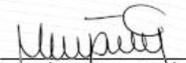
Certifica que

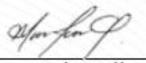
*Jenifer Niyireth Saavedra Silva*  
C.C. 1110499621

Participó como PONENTE en el

**IV Encuentro Internacional, V Nacional &  
Iº de Semilleros de Investigación Contable**

Realizado en la ciudad de Ibagué los días 1 y 2 de Octubre de 2020

  
María Isabel Peña Garzón  
Vicerrectora Uniminuto  
Regional Tolima  
Magdalena Medio

  
Maureen Jennifer Gutiérrez  
Directora Académica Vicerrectoría  
Uniminuto Regional  
Tolima Magdalena Medio

  
Andrés Oyuela  
Asesor Jurídico Vicerrectoría  
Uniminuto Regional  
Tolima Magdalena Medio

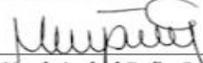


UNIMINUTO  
Corporación Universitaria Minuto de Dios  
Educación de calidad al alcance de todos  
Vigilado MINEDUCACIÓN

La Corporación Universitaria Minuto de Dios, UNIMINUTO,  
Vicerrectoría Tolima y Magdalena Medio, certifica que

**Jenifer Niyireth Saavedra Silva**  
C.C. 1110499621

Participó como Ponente Multimedia en el  
**VI Encuentro de Investigación, 2019**  
**“Nuevas perspectivas de la investigación”**  
realizado en Ibagué el 28 y 29 de octubre de 2019.  
Para constancia se firma el mes de noviembre de 2019.

  
María Isabel Peña Garzón  
Vicerrectora Tolima Magdalena Medio  
No. de registro 20093

**INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN SUPERIOR ITFIP**  
**FACULTAD DE ECONOMÍA, ADMINISTRACIÓN Y CONTADURÍA**

**CERTIFICA QUE:**  
**JENIFER NIYIRETH SAAVEDRA SILVA**

Participó en calidad de **PONENTE** en el

**CONGRESO INTERNACIONAL ITFIP 2020**  
**VIRTUAL DE INVESTIGACIÓN Contaduría Pública**

*"La virtualidad, un apoyo a los procesos de investigación"*

Ponencia:  
 "Pérdida de oportunidades laborales para los contadores Públicos por desconocimiento de la ley de propiedad horizontal"

Dado el 11 y 12 de junio de 2020 en el  
**ITFIP El Espinal - Tolima - Colombia**

  
**MARIO FERNANDO DÍAZ PAVA**  
 RECTOR

  
**CESAR JULIO BRAVO SAAVEDRA**  
 DECANO FEAC

*"Educación Superior con calidad para todos"*

*San Bernardo*  
**III Festival de cine**  
 Los sentidos y la tierra  
 Homenaje a Jorge Elías Triana

La red de universidades de Ibagué certifican que

**Jenifer Niyireth Saavedra Silva**

Participó con la ponencia  
 "Experiencia del semillero de investigación Seincop"

**1<sup>ER</sup> CONGRESO AUDIOVISUAL RURAL Y COMUNITARIO**  
**IDENTIDADES Y TERRITORIO**  
 San Bernardo, Ibagué. 15 y 16 de agosto 2019

  
**Juan Pablo Bustamante**  
 Presidente Congreso





















## referencias

- Agudelo Londono, L. A., Suarez Garcia, D., MunozBolanos, G., Vargas Londono, E., & Cuellar Arevalo, G. C. (2014). Propiedad Practica y jurídica de la Propiedad Horizontal en Colombia.
- Agudelo Londono, L. A., Suarez Garcia, D., MunozBolanos, G., Vargas Londono, E., & Cuellar Arevalo, G. C. (2014). Propiedad Practica y jurídica de la Propiedad Horizontal en Colombia.
- Anoschka, M., & Glasze, G. (2003). Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico. *Revista Ciudades, Privatización de la ciudad*, 3-8.
- Arévalo Moncada, M., & Pacheco Arias, M. I. (2015). Tendencia de mascotas en propiedad horizontal conjunto residencial torres de san marco 12.
- Camejo, D., & Catalano, Y. (2015). Modelo de autogestión administrativa de condominios de propiedad horizontal, en el Municipio El Hatillo, Estado Miranda.
- Hidalgo, R. (2004). De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990 2000). *Eure (Santiago)*, 30(91), 29-52.
- Jaramillo, J. (2002). Guía para el diseño, construcción y operación de rellenos sanitarios manuales. Colombia: Centro Panamericano de Ingeniería Sanitaria y Ciencias del Ambiente (ops/cepis).
- Jaramillo, L. C. (2013). Conjunto residencial Niquía en Bogotá. Colombia. *En blanco: revista de arquitectura*, (12), 132-147.
- Loor Segovia, M. B. (2014). La propiedad horizontal de los bienes inmuebles en el Cantón Quevedo.
- Miranda, B. N. (2015). Grandes desarrollos habitacionales en la Zona Conurbada de Guadalajara. *Espiral. Estudios sobre Estado y Sociedad*, 13(39).

Richer, M., & Montilva, M. (2015). Ley de política habitacional y participación social. *Cuestiones Políticas*, 13(18).

Rodríguez, O. J. S., & Mayorga, X. S. (2008). El Sistema de información en la propiedad horizontal y su relación con los procesos contables. *Entramado*, 4(1), 28-41.

Rojas, L., & Jesús, M. (2012). Renovación urbana sustentable: estrategias de poblamiento para la ciudad de Puerto Montt: conjunto residencial de integración social.

Schlack, E., & Vicuña, M. (2011). Componentes normativas de alta incidencia en la nueva morfología del Santiago Metropolitano: una revisión crítica de la norma de "Conjunto Armónico". *EURE (Santiago)*, 37(111), 131-166.

Valencia Valencia, J. A., & Giraldo Zuluaga, H. (2015). El cumplimiento de la ley de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001) como marco para la consecución de la convivencia pacífica en el conjunto cerrado Torres de Buenavista de la ciudad de Manizales.