



Mejoramiento de los Ingresos Monetarios del Parque Residencial Copropiedad

Liz Paola Fortich Amaya

Corporación Universitaria Minuto de Dios
Rectoría Virtual
Programa Especialización en Gerencia de Proyectos
junio de 2024

Mejoramiento de los Ingresos Monetarios del Parque Residencial Copropiedad

Liz Paola Fortich Amaya

Trabajo de Grado presentado como requisito para optar al título de Especialista en Gerencia de
Proyectos

Asesora

Vanesa Patricia Gómez Numa

Docente

Corporación Universitaria Minuto de Dios

Rectoría Virtual

Programa Especialización en Gerencia de Proyectos

junio de 2024

CONTENIDO

1	INTRODUCCIÓN.....	8
2	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	9
2.1	Descripción del problema.....	9
2.2	La pregunta de investigación.....	10
2.3	Los objetivos de investigación	10
2.3.1	Objetivo general	10
2.3.2	Objetivos específicos	10
2.4	Justificación de la investigación.....	11
3	MARCO DE REFERENCIA.....	12
3.1	Marco de Antecedentes	12
3.2	Marco Teórico	12
3.3	Marco normativo	12
4	METODOLOGÍA.....	13
4.1	Enfoque y alcance de la investigación	13
4.2	Población y muestra	13
4.3	Instrumentos	14
4.4	Descripción de procedimientos	17
4.5	Análisis de información	17
4.6	Consideraciones éticas	20
5	CODIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS.....	21
5.1	Las variables.....	21
5.2	Análisis de la Información	23
6	RESULTADOS	25
6.1	Resultados con base en los objetivos específicos.....	25
6.2	Resultados con base en el objetivo general.....	26
7	CONCLUSIONES.....	27
8	RECOMENDACIONES	28
9	REFERENCIAS	29
10	ANEXOS.....	31

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. *Plan de descuentos por pronto pago* 25

Tabla 2. *Plan de tarifas adicionales por el uso de las zonas comunes y de bienestar* 26

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. <i>Unidades residenciales según comportamiento de pago de expensas de administración</i>	22
Figura 2. <i>Tiempo en mora de pago de las expensas de administración</i>	22
Figura 3. <i>Causales de la mora de pago de las expensas de administración</i>	22
Figura 4. <i>Compromiso de pago de las expensas de administración en mora</i>	23

RESUMEN

Palabras clave:

Acción: acto de llevar a cabo algo; desgaste de energía que produce unos resultados.

Cartera: conjunto de clientes que no han cumplido con sus obligaciones de pago.

Deuda: obligación que alguien tiene de pagar, satisfacer o reintegrar a otra persona algo, por lo común dinero.

Encuesta: conjunto de preguntas tipificadas dirigidas a una muestra representativa de grupos sociales para averiguar estados de opinión o conocer otras cuestiones que les afectan.

Estrategias: procedimiento mediante el cual se toman las decisiones en un escenario determinado con el objetivo de conseguir una o varias metas.

Gastos: transacciones que disminuyen la utilidad y representan los consumos que el negocio ha registrado durante un periodo de tiempo. Es decir, lo consumido, ejecutado o causado por el negocio respecto a un bien o servicio utilizado.

Ingresos: crecimiento en el patrimonio, riqueza o recurso económico de alguien. Los ingresos pueden provenir de prestación de algún servicio, la venta de algún bien, rentas, obtención de intereses por inversiones o ahorros, subsidios, etc.

Inversión: acción de colocar capital o dinero en una actividad económica, proyecto u operación con el objetivo de obtener un rendimiento económico a largo plazo.

Mejoras: perfeccionamiento, optimización, corrección, enmienda.

Moroso: persona natural o jurídica que no ha cumplido una obligación a su vencimiento. Esto es, pagar más tarde de lo acordado o bien mantener deudas vencidas que no se han pagado.

Pago: entrega de un dinero o especie que se debe.

Propietario: que tiene derecho de propiedad sobre algo, y especialmente sobre bienes inmuebles

Residente: el que habita, reside o tiene domicilio en un lugar.

Visita de campo: consiste en realizar un estudio de campo en el que los investigadores entran en contacto directo con la gente, los lugares y los hechos que están estudiando.

ABSTRACT

Keywords:

Action: act of carrying out something; waste of energy that produces results

Portfolio: group of clients who have not met their payment obligations

Debt: obligation that someone has to pay, satisfy or repay something to another person, usually money.

Survey: a set of standardized questions addressed to a representative sample of social groups, to find out states of opinion or learn about other issues that affect them.

Strategies: procedure through which decisions are made in a given scenario with the objective of achieving one or more goals.

Expenses: transactions that reduce profits and represent the consumption that the business has recorded over a period of time. That is, what is consumed, executed or caused by the business with respect to a good or service used.

Income: growth in someone's assets, wealth, or economic resource. Income can come from the provision of a service, the sale of some good, income, obtaining interest on investments or savings, subsidies, etc.

Investment: action of placing capital or money in an economic activity, project or operation with the objective of obtaining a long-term economic return.

Improvements: improvement, optimization, correction, amendment.

Delinquent: natural or legal person who has not fulfilled an obligation when due, that is, paying later than agreed or maintaining overdue debts that have not been paid.

Payment: delivery of money or kind that is owed.

Owner: having the right of ownership over something, and especially over real estate.

Resident: one who lives, resides or has domicile in a place.

Field visit: it consists of carrying out a field study in which researchers come into direct contact with the people, places and events they are studying.

1 INTRODUCCIÓN

El sector al que pertenece la administración de copropiedades horizontales, frecuentemente enfrenta problemas en la recuperación de cartera correspondiente al pago de expensas de administración, las cuales resultan insuficientes para cubrir los gastos operativos, administrativos y de mantenimiento de la infraestructura común.

Por lo anterior, resulta necesario adelantar investigaciones que ayuden a entender dicha problemática para establecer estrategias claras, medibles y alcanzables que aporten a la solución de la misma.

En el presente informe, se desarrollarán uno a uno los objetivos establecidos, haciendo uso de las metodologías y herramientas aprendidas a lo largo de la Especialización en Gerencia de Proyectos estudiada. Esto permitirá obtener y analizar resultados que contribuyan a la solución y mejora continua de la problemática.

2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1 Descripción del problema

Durante el último año, los ingresos percibidos por la copropiedad no son suficientes para cubrir los gastos operativos, administrativos y de mantenimiento de la infraestructura común del Parque Residencial Copropiedad.

Históricamente, el comportamiento de pago de los propietarios e inquilinos no ha estado acorde con el presupuesto de recaudo necesario para el pago de gastos directos e indirectos. Asimismo, como para la realización de proyectos de inversión necesarios para el bienestar de la comunidad en general.

Pese a que la normatividad colombiana vigente, a través de la Ley 675 de 2001 establece, de manera detallada, el régimen de la propiedad horizontal. En su Capítulo VIII hace referencia a las expensas comunes, su obligatoriedad y sanciones en caso de incumplimiento. De esta manera, las gestiones administrativas realizadas no han sido suficientes y no han logrado mejoras significativas en el recaudo, puesto que no existe un área especializada en dicha gestión, la cual ha pasado de empresa a empresa encargada, sin éxito alguno.

Por el contrario, los propietarios e inquilinos morosos, así como las cantidades adeudadas, han ido creciendo. Esto, debido a la situación económica del país, a la desaceleración de la economía y los altos costos que deben asumir las familias en los incrementos permanentes que son gravados a los productos de consumo masivo, servicios públicos, combustibles, peajes y servicios complementarios en general, dejando en segundo plano el cumplimiento de las expensas de administración, las cuales aún son obligatorias y sancionables según la ley.

Los prejuicios ocasionados no solo se ven reflejados en la comunidad en mora. En términos generales, afecta al 100 % de los habitantes, pese a que son suspendidos servicios que se pueden individualizar como el uso de las zonas comunes, el recibo de correspondencia, el ingreso, la jardinería, entre otros. Para el resto de la comunidad, estos mismos servicios deben estar disponibles, por lo tanto, los costos asociados no se reducen en importante medida. En otras palabras, se deben asumir, de una manera u otra, con menor cantidad de ingresos.

Adicionalmente, se han ido deteriorando las zonas comunes, dado que difícilmente, se puede cumplir con el plan de mantenimiento preventivo de las zonas verdes comunes, de las

piscinas, canchas, parques y salón social, provocando en algunos casos la no disponibilidad indefinida de algunos de estos espacios por presentar daños que requieren reparaciones de mayor costo y que son imposibles de realizar de manera inmediata. Esto representa una amenaza peligrosa para los propietarios, a mediano y largo plazo, arriesgando su inversión y patrimonio familiar.

Pierde valor en el mercado la propiedad familiar adquirida con esfuerzo, con el trabajo de toda una familia y deja de ser un espacio confortable, bonito, agradable, pero sobre todo seguro para la comunidad en general.

2.2 La pregunta de investigación

¿Cómo mejorar los ingresos del Parque Residencial Copropiedad durante el segundo semestre de la vigencia 2024, con el fin de cubrir los gastos operativos, administrativos y de mantenimiento de la infraestructura común de la copropiedad?

2.3 Los objetivos de investigación

2.3.1 Objetivo general

Definir e implementar estrategias para el mejoramiento de los ingresos monetarios del Parque Residencial Copropiedad que permitan cubrir los gastos operativos, administrativos y de mantenimiento de la infraestructura común de la copropiedad.

2.3.2 Objetivos específicos

1. Revisar inmediatamente la cartera actual de deudores morosos con el fin de agruparlos de acuerdo con el tiempo en mora.
2. Determinar las acciones a seguir de acuerdo con el tiempo de la deuda para garantizar la recuperación de la cartera.
3. Disponer de un plan de descuentos por pronto pago que incentive el pago oportuno de las expensas y mejore el flujo de caja disponible.
4. Implementar un plan de tarifas adicionales por el uso de zonas sociales (canchas, salón social, kiosco, parques, piscinas, entre otros) para la realización de eventos que permitan ampliar las fuentes de ingreso.

5. Diseñar e implementar un plan de cobro persuasivo que permita la recuperación de la cartera morosa desde el día 1 de la deuda para evitar que crezca.
6. Diseñar e implementar un plan de cobro coactivo que permita la recuperación de la cartera morosa superior a 60 días.

2.4 Justificación de la investigación

El proyecto a realizar es de suma importancia y beneficio para los propietarios y residentes del Parque Residencial Copropiedad, puesto que de sus ingresos depende que la copropiedad se mantenga en orden, limpia, que se cubran los gastos operativos y administrativos, al igual que las zonas sociales y de esparcimiento diseñadas para su bienestar y disfrute. A partir de esto, se redundará en la valorización de cada vivienda como patrimonio individual de cada propietario y su familia.

Los objetivos planteados corresponden a las etapas críticas para el desarrollo del estudio y para alcanzar la meta principal: mejorar los ingresos de la copropiedad, lo cual redundará en beneficio para la comunidad en general.

El proyecto de investigación representa un beneficio para todos los involucrados: la administración de turno logra mostrar resultados efectivos frente a su gestión administrativa y operativa, los propietarios ven valorizada su inversión familiar a través del tiempo, y los residentes pueden disfrutar ininterrumpidamente de los beneficios de las zonas comunes, canchas, piscinas, salón social y parques en buen estado; es decir, beneficia a la comunidad en general.

En calidad de investigadores, este proyecto representa un desafío interesante, dado que permite aplicar efectivamente toda la fundamentación conceptual y técnica abordada durante la Especialización en Gerencia de Proyectos, con énfasis en lo establecido en los cursos de Investigaciones I y II. Además, este proyecto contribuye al cumplimiento de los objetivos generales de UNIMINUTO en su modalidad virtual, al lograr que como estudiantes estemos en la capacidad de desarrollar con éxito procesos de investigación científica que ayudan a la solución de problemas de la vida real.

3 MARCO DE REFERENCIA

3.1 Marco de Antecedentes

De acuerdo con las indagaciones previas, se encuentran antecedentes correspondientes a la gestión de recuperación de cartera mediante el área correspondiente. Adicionalmente, a través de la utilización del área jurídica como parte de cobro coactivo. Sin embargo, no hay evidencia de la estructuración e implementación de planes que contribuyan al mejoramiento de los ingresos desde fuentes de ingreso diferentes al pago de expensas de administración.

3.2 Marco Teórico

Las fuentes de consulta principales son los informes administrativos y financieros de la administración, así como la información que se pueda recopilar de las visitas de campo y conversaciones con residentes y propietarios.

3.3 Marco normativo

Ley 675 del 3 de agosto de 2001

Ley de Protección de Datos Personales o Ley 1581 de 2012

4 METODOLOGÍA

La investigación se desarrollará haciendo uso de la información histórica suministrada por la administración en cuanto a presupuesto de ingresos, presupuesto de gastos, cartera e informes generales. Esto permite continuar como se detalla a continuación:

4.1 Enfoque y alcance de la investigación

El enfoque de investigación que enmarca el estudio en referencia, es mixto, dado que por un lado, a través de la recolección de datos e información relacionada, se realizarán análisis estadísticos que permitirán el establecimiento de parámetros que ayudarán a la solución del problema planteado.

Pero, además, por otro lado, se analizarán variables cualitativas, mediante las inspecciones de campo, que también contribuirán a la solución de la problemática plateada arriba.

4.2 Población y muestra

- Definición de la población

La población objeto del estudio de la presente investigación es la comunidad de propietarios y residentes de la Propiedad Horizontal Parque Residencial Copropiedad. Esto corresponde al número de familias que habitan en las 471 casas (Tipo A, Tipo B, Tipo C y Bifamiliares) que conforman la propiedad.

- Cálculo y selección de la muestra

Debido a que la población seleccionada es muy específica, no es necesario hacer cálculo ni selección de la muestra, puesto que la información total es tomada de la población especificada en el ítem anterior. En otras palabras, 471 casas (Tipo A, Tipo B, Tipo C y Bifamiliares) que conforman la propiedad.

Para la aplicación de la encuesta, solo se tomará como muestra los 275 propietarios/residentes que se encuentran en mora. A partir de esta última cantidad, se calculará el tamaño de la muestra a analizar, como se muestra a continuación:

$$n = \frac{k^2 qpN}{e^2(N-1) + k^2 pq}$$

n = Tamaño de muestra buscado

N = Tamaño de la población o universo = 275

k = Parámetro estadístico que depende del nivel de confianza = 1,96 % (Nivel de confianza de 95 %)

e = Error de estimación máximo esperado = 2 %

p = Probabilidad de que ocurra el evento estudiado (éxito) = 50 %

q = Probabilidad de que no ocurra el evento estudiado = 50 %

Entonces calculamos como sigue:

$$n = (1,96 \%^2 * 50 \% * 50 \% * 275) / (2 \%^2 * (275 - 1) + 1,96 \%^2 * 50 \% * 50 \%)$$

$$n = 240$$

En resumen, se observa que la muestra a analizar en el presente proyecto corresponde al 87 % del total de la población, tal como de detalla en los cálculos arriba.

4.3 Instrumentos

Para el desarrollo del proyecto en referencia, se cuenta con las siguientes herramientas de recolección de la información:

- Análisis de cartera de morosos por edades con corte a Abril 30 de 2024

Objetivo

Analizar la información de la cartera morosa con el fin de establecer los planes de acción a seguir de acuerdo con la categoría en la cual se encuentra.

Estructura

Tabla en Excel que detall el valor de la deuda por unidad de vivienda, así como el tiempo de esta.

Categorías

Las categorías que muestra la información son las siguientes:

1-30 días

31-60 días

61-90 días

Mayor de 90 días

Variables

Las variables que se analizan son las que se muestran a continuación:

Unidad residencial con deuda

Categoría de la deuda

Valor de la deuda

Formato

Tabla de Excel convertida en PDF que se anexa al presente informe como **ANEXO 1**.
Cartera de morosos por edades a corte abril 30 de 2024

- Encuesta realizada a los residentes en mora

Objetivo

Determinar las causas del no pago oportuno de las expensas con el fin de establecer estrategias de mitigación de la mora.

Estructura

Encuesta diseñada para la investigación.

Categorías

Las categorías incluidas en la encuesta son las siguientes:

Unidad residencial en mora

Unidad residencial a paz y salvo

Variables

Las variables que se analizan son las que se muestran a continuación:

Unidad residencial en mora

Tiempo en mora

Causales de la mora

Compromiso de pago

Formato

Formato de encuesta diseñado para la investigación.

ANEXO 2. Formato de encuesta residentes en mora.

Los resultados de la encuesta se muestran y analizan más adelante en el presente informe.

Visitas de campo

Objetivo

Visualizar situaciones en campo que pueden dar ideas claras de estrategias a implementar para mejorar los ingresos con fuentes diferentes a las expensas.

Estructura

Toma de fotografías en los diferentes espacios de la propiedad horizontal

Categorías

Las categorías que se visualizan son las que se mencionan a continuación:

Actividades lúdicas

Esparcimiento

Entre otras

Variables

Las variables que se analizan:

Zonas comunes

Espacios abiertos

Formato

Imágenes fotográficas que se analizan más adelante en el presente informe.

ANEXO 3. Imágenes fotográficas visita de campo**4.4 Descripción de procedimientos**

Los instrumentos de recolección de información serán aplicados como se indica a continuación:

- Análisis de cartera de morosos por edades con corte a Abril 30 de 2024

La cartera morosa fue analizada considerando la cantidad de casas con deuda, el valor de esta y la categoría expresada en días. Los resultados se muestran y analizan más adelante en el presente informe.

- Encuesta realizada a los residentes en mora

Fue realizada una encuesta a una muestra de los residentes en mora. Según los cálculos realizados arriba en el ítem 3.2.2., se aplicó la encuesta a 240 residentes.

- Los resultados se muestran y analizan más adelante en el presente informe.

Visitas de campo

Se llevaron a cabo visitas de campo dentro del Parque Residencial Copropiedad, donde se tomaron fotografías de espacios con el fin de idear estrategias para la generación de ingresos adicionales y diferentes al pago de expensas de administración. Estas imágenes y análisis se muestran más adelante en el presente informe de gestión.

4.5 Análisis de información

A continuación, se detalla el análisis realizado a la información recolectada de acuerdo con los procedimientos realizados y explicados en el ítem anterior:

- Análisis de cartera de morosos por edades con corte a abril 30 de 2024

El análisis de la de cartera de morosos por edades con corte a abril 30 de 2024 fue realizada haciendo uso del archivo de Excel compartido por la administración, en el cual se pueden apreciar los siguientes datos:

- El total de casas en la copropiedad es de 471. De estas, 275 se encuentran en mora, lo cual representa el 58,39 % del total.
- La cartera está dividida en las siguientes categorías:

1-30 días = 94 casas, que corresponden al 34,18 % del total de casas en mora

31-60 días = 46 casas, que corresponden al 16,73 % del total de casas en mora

61-90 días = 35 casas, que corresponden al 12,73 % del total de casas en mora

Mayor de 90 días = 100 casas, que corresponden al 36,36 % del total de casas en mora

- Ordenando la cartera de mayor a menor, se encuentran los siguientes datos:

La deuda total a corte de Abril 30 de 2024 asciende a \$ 344.314.934.

Mayor de 90 días = \$ 201.515.449, que corresponden al 58,53 % del total de la deuda

1-30 días = \$ 72.968.788, que corresponden al 21,19 % del total de la deuda

31-60 días = \$ 42.906.100, que corresponden al 12,46 % del total de la deuda

61-90 días = \$ 26.924.597, que corresponden al 7,82 % del total de la deuda

- Encuesta realizada a los residentes en mora

La encuesta fue realizada a la muestra de residentes/propietarios en mora. En otras palabras, a 240 personas, lo cual permitió clasificar por edad (categoría) de la cartera, la causa por la cual no pagan a tiempo las expensas de administración y el plazo en el cual estiman ponerse al día con dicho compromiso. A partir de esto es posible señalar lo siguiente:

- De las personas encuestadas,

115 personas son residentes o propietarios, es decir, el 47,9 % de la muestra,

125 personas son residentes y propietarios, es decir, el 52,1 % de la muestra

- Las personas encuestadas se distribuyeron como sigue según la categoría de la mora

1-30 días = 78 casas, que corresponden al 32,5 % del total de la muestra

31-60 días = 43 casas, que corresponden al 17,9 % del total de la muestra

61-90 días = 31 casas, que corresponden al 12,9 % del total de la muestra

Mayor de 90 días = 88 casas, que corresponden al 36,7 % del total de la muestra

- En cuanto a las causas por las cuales se encuentran en mora, es preciso señalar:

Problemas económicos y familiares = 55 casas, que corresponden al 22,9 % del total de la muestra

Falta de empleo = 40 casas, que corresponden al 16,7 % del total de la muestra

Otras prioridades de pago = 66 casas, que corresponden al 27,5 % del total de la muestra

Falta de gestión de pago = 51 casas, que corresponden al 21,3 % del total de la muestra

No me gusta pagar = 28 casas, que corresponden al 11,7 % del total de la muestra

- Y finalmente, los encuestados estiman que pueden pagar su deuda en los siguientes plazos

1-30 días = 39 casas, que corresponden al 16,3 % del total de la muestra

31-60 días = 52 casas, que corresponden al 21,8 % del total de la muestra

Mas de 60 días = 84 casas, que corresponden al 35,1 % del total de la muestra

No está definido = 64 casas, que corresponden al 26,8 % del total de la muestra

- Visitas de campo

Se llevaron a cabo visitas de campo dentro del Parque Residencial Copropiedad, donde se tomaron fotografías de espacios con el fin de idear estrategias para generar ingresos adicionales que no estén relacionados con el pago de expensas de administración. Estas imágenes y análisis se presentan más adelante en el informe de gestión actual.

A partir de esto, es posible observar que se trabaja de manera permanente para mantenerlos aseados, limpios, ordenados y en condiciones óptimas para su uso. Sin embargo, los recursos recaudados no son suficientes para ella, ni mucho menos para la realización de nuevos proyectos que valoricen el patrimonio de cada propietario.

Se muestran imágenes de las piscinas, parques, canchas, salón social y demás espacios comunes que son usados por residentes y propietarios para el disfrute y bienestar.

4.6 Consideraciones éticas

- Análisis de consideraciones éticas

Durante todas las etapas del proyecto mencionado, se mantendrán valores éticos como la transparencia, honestidad, objetividad, apertura, respeto, responsabilidad, integridad e imparcialidad así como el manejo responsable de todos los datos utilizados.

Toda la información contenida en el presente informe tiene fines puramente pedagógicos y exime de cualquier riesgo y responsabilidad a UNIMINUTO, la comunidad científica en general, las organizaciones y la población objeto de investigación.

- Instrumentos de aceptación y autorización

Fue aplicada una encuesta como instrumento de autorización de consentimiento, aceptación de participación en la investigación y autorización de tratamiento de datos personales.

ANEXO 4. Consentimiento informado y autorización de tratamiento de datos personales.

5 CODIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS

A continuación, se encuentra la codificación y análisis detallado de los datos, teniendo en cuenta el alcance y tipo de investigación realizada.

5.1 Las variables

Las variables consideradas durante el desarrollo de la investigación denominada Mejoramiento de los ingresos monetarios de Parque Residencial Copropiedad, son las siguientes:

- Variable independiente

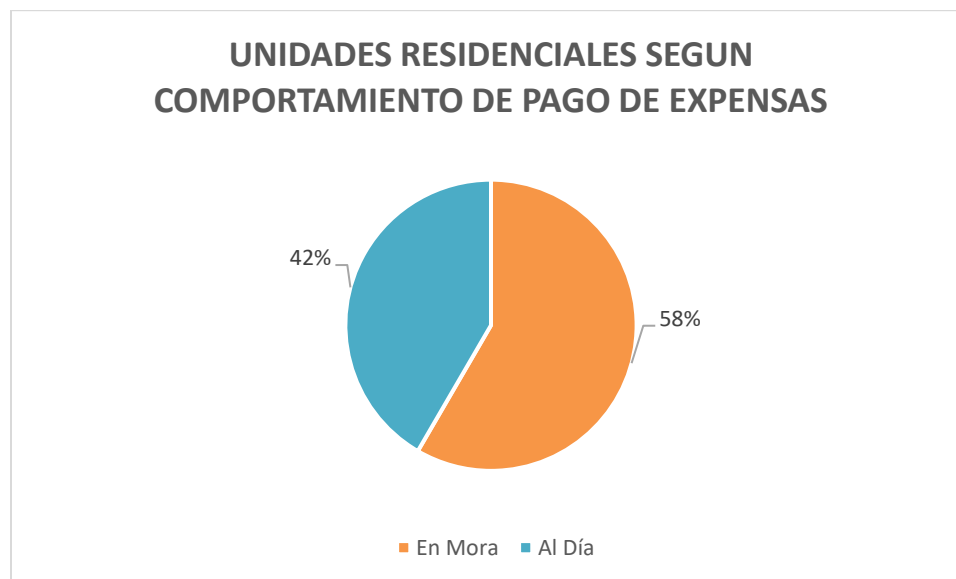
La variable independiente con la que se ha desarrollado la presente investigación es la siguiente:

- Estrategias para la generación de ingresos adicionales: planteamiento de ideas que permitan la generación de ingresos adicional y diferentes al pago de expensas de administración
- Variable(s) dependiente(s)

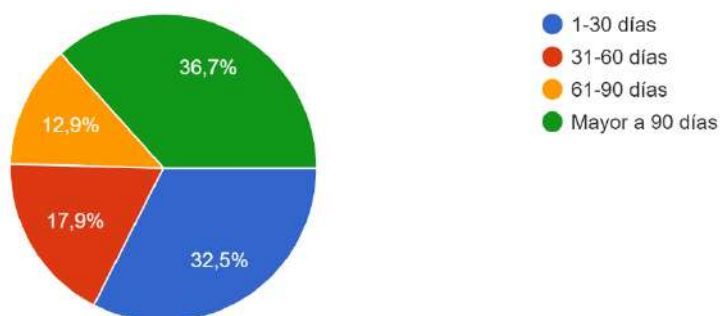
Las variables dependientes con las que se ha desarrollado la presente investigación son las siguientes:

- Unidad residencial en mora: propietario o residente que no se encuentra a paz y salvo con el pago de las expensas de administración.

Del total de 471 unidades residenciales, 275 se encuentran en mora del pago de las expensas de administración. Esto corresponde al 58,36 % como se muestra a continuación:

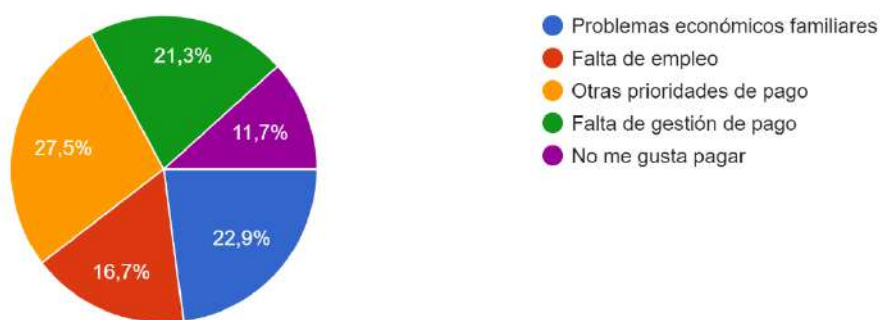
Figura 1. *Unidades residenciales según comportamiento de pago de expensas de administración*

- Tiempo en mora: cantidad de tiempo, expresado en días, durante el cual el propietario o residente se encuentra en mora con el pago de las expensas de administración.

Figura 2. *Tiempo en mora de pago de las expensas de administración*

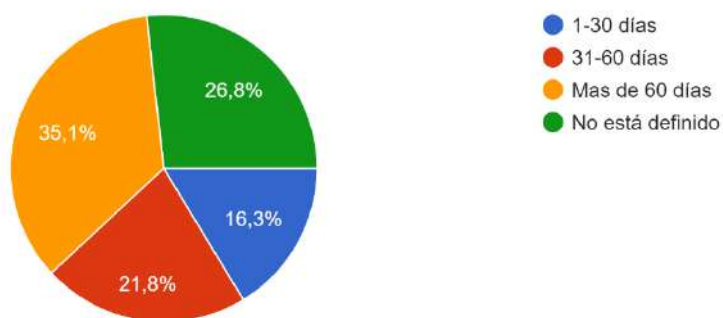
- Causales de la mora: razón o explicación que indica que un propietario o residente está en mora con el pago de las expensas de administración.

Figura 3. *Causales de la mora de pago de las expensas de administración*



- Compromiso de pago: cantidad de tiempo, expresado en días, que un propietario o residente se compromete con el pago de las expensas de administración en mora.

Figura 4. *Compromiso de pago de las expensas de administración en mora*



5.2 Análisis de la Información

La información recopilada permite hacer los siguientes planteamientos y análisis:

- La cartera en mora está mayormente concentrada en la categoría < 90 días, lo cual denota que la cultura de pago de la comunidad está lejos de estabilizarse en el corto plazo. Además, amerita un trabajo permanente del área administrativa/financiera y jurídica de la administración.
- El segundo lugar, se tiene la cartera en mora concentrada en la categoría 1-30 días. Con esto, se propone descuento por pronto pago que incentive y premie a quienes posiblemente pagan mes vencido o a quienes, por diferentes prioridades, no pagan a tiempo. De esta manera se evita que la cartera de esta categoría escale a una mayor y día tras día siga creciendo.

- Por otro lado, durante las visitas de campo, se advirtió que mucha parte del tiempo los espacios comunes de recreación y esparcimiento (canchas, piscinas, parques, salón social, entre otros) permanecen solos, no producen ingresos sobre su utilización, pero sí requieren inversiones de mantenimiento y mejoramientos locativos.

6 RESULTADOS

Después de revisar y analizar toda la información recopilada, se obtuvo los siguientes resultados en el marco de la investigación denominada Mejoramiento de los ingresos monetarios de Parque Residencial Copropiedad:

6.1 Resultados con base en los objetivos específicos

- La cartera de deudores morosos fue revisada a detalle y se agruparon de acuerdo con el tiempo en mora, permitiendo tener cifras y porcentajes claros que ayudaron a l cumplimiento de los demás objetivos relacionados
- Se determinaron las siguientes acciones a seguir de acuerdo con el tiempo de la deuda:
 - 1-30 días: campañas de cobro de cartera, a partir del uso de correo electrónico, llamadas y visitas a las residencias
 - 31-60 días: campañas de cobro de cartera a partir del uso de correo electrónico, llamadas y visitas a las residencias. Adicionalmente, la suspensión de los servicios de ingreso, recibo de correspondencia y uso de las zonas comunes de esparcimiento y bienestar.
 - 61-90 días: citación a reunión con el área jurídica en aras de establecer compromisos de pago.
 - Mayor de 90 días: inicio de gestión de cobro coactivo, envío de notificación escrita.
- Se dispuso y socializó un plan de descuentos por pronto pago y exoneración de cobros de intereses como se muestra a continuación:

Tabla 1. *Plan de descuentos por pronto pago*

DESCRIPCIÓN	ACCION
Pago día 1-5 del mes corriente	10% Descuento
Pago día 6-10 del mes corriente	5% Descuento
Pago día 11-30 del mes corriente	2% Descuento
Pago día 1-5 del mes siguiente	Sin intereses

Se diseñó e implementó el siguiente plan de tarifas adicionales por el uso de las zonas comunes y de bienestar:

Tabla 2. *Plan de tarifas adicionales por el uso de las zonas comunes y de bienestar*

ZONA COMUN	TARIFA	OBSERVACIONES
Salón Social	\$ 350.000	Por cada evento
Kiosco	\$ 150.000	Por cada evento
Piscina 1	\$ 5.000	Por cada uso, por persona
Piscina 2	\$ 5.000	Por cada uso, por persona
Cancha 1	\$ 50.000	Por cada evento (partido/entrenamiento)
Cancha 2	\$ 50.000	Por cada evento (partido/entrenamiento)

- Se creó y puso en marcha un plan de cobro persuasivo, detallado en el ítem 5.1.2., con el objetivo de iniciar la recuperación de la cartera desde el primer día de la deuda.
- Se desarrolló e implementó un plan de cobro coercitivo, detallado en el ítem 5.1.2., diseñado para recuperar la cartera morosa que exceda los 60 días de mora.

6.2 Resultados con base en el objetivo general

- Estrategias de mejoramiento de ingresos

Fueron definidas las estrategias descritas en el ítem 5.1. para el mejoramiento de los ingresos monetarios del Parque Residencial Copropiedad que permitan cubrir los gastos operativos, administrativos y de mantenimiento de la infraestructura común de la copropiedad.

7 CONCLUSIONES

La investigación realizada ha proporcionado un entendimiento de los desafíos presentes en el Parque Residencial Copropiedad y establecer estrategias que permitan mejorar los ingresos durante el segundo semestre de la vigencia 2024. Estas estrategias están diseñadas para cubrir los gastos operativos, administrativos y de mantenimiento de la infraestructura común de la copropiedad.

Adicionalmente se dio cumplimiento a todos los objetivos planteados como se detalla a continuación:

1. Se inició con la revisión de la cartera de deudores morosos suministrada y se agrupó de acuerdo con el tiempo en mora, permitiendo un análisis detallado por edades de cartera, monto y cantidad de residentes/propietarios de cada categoría.
2. Lo anterior permitió, además, determinar las acciones a seguir de acuerdo con el tiempo de la deuda en pro de la recuperación de la cartera.
3. Fue elaborado un plan de descuentos por pronto pago con el fin de incentivar el pago oportuno de las expensas y mejorar el flujo de caja disponible.
4. Se implementó un plan de tarifas, adicionales a las expensas de administración, por el uso de zonas sociales (canchas, salón social, kiosco, parques, piscinas, entre otros) para la realización de eventos y, a raíz de ello, ampliar las fuentes de ingreso de la copropiedad.
5. Se diseñó e implementó un plan de cobro persuasivo que permitiera la recuperación de la cartera morosa desde el día uno de la deuda, con el fin de evitar que creciera exponencialmente como actualmente lo hace.
6. Se diseñó e implementó un plan de cobro coactivo que permitiera la recuperación de la cartera morosa superior a 60 días, con el fin de evitar que creciera exponencialmente como actualmente lo hace.

En síntesis, se considera que la investigación aporta significativamente no solo al Parque Residencial Copropiedad, sino también al sector en general, puesto que sus resultados dan solución a la problemática planteada y permite que se cumplan las metas y objetivos establecidos. Además, sientan las bases para futuras investigaciones y el desarrollo en profundidad de otros aspectos que aporten al mejoramiento continuo.

8 RECOMENDACIONES

Al término de la investigación que aquí se presenta, se establecen las siguientes recomendaciones a tener en cuenta:

1. Continuar realizando investigaciones propias del sector que permitan la ampliación de estrategias de mejoramiento continuo, según el caso estudiado.
2. Incluir el resultado de las estrategias diseñadas e indicadores de gestión en futuros estudios, que indiquen el avance en el cumplimiento de los objetivos planteados.
3. Realizar seguimiento al funcionamiento, o no, de las estrategias planteadas en el presente estudio. Todo esto con el fin de tomar acciones en tiempo real y ajustar lo que sea necesario, en pro del mejoramiento continuo de la copropiedad y el sector.

9 REFERENCIAS

- Álvarez, R. (1996). *El método científico en las ciencias de la salud. Las bases de la investigación biomédica*. Díaz de Santos.
- Alvira, F. (2002). *Perspectiva cualitativa/perspectiva cuantitativa en la metodología sociológica*. McGraw Hill.
- Cabrero, L., & Martínez, R. (1996). *El debate investigación cualitativa frente a investigación cuantitativa*. https://insp.mx/images/stories/Centros/nucleo/docs/dip_lsp/debate.pdf
- Campbell, D.S. (2002). *Diseños experimentales y cuasi experimentales en la investigación social*. Ammorortu Editores.
- Calero, L. (2000). Investigación cualitativa y cuantitativa. Problemas no resueltos en los debates actuales. *Revista Cubana de Endocrinología*, (3), 192-8.
- Congreso de la República de Colombia. Ley 675/01, Diario Oficial No. 44.509, 4 de agosto de 2001.
- Cook, D., & Reichardt, C.H. (2004). *Métodos Cuantitativos y Cualitativos en investigación Educativa*. Morata.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2004). *Metodología de la investigación*. McGraw Hill.
- Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo. (s.f.). *Home*. https://www.uaeh.edu.mx/docencia/VI_Presentaciones/licenciatura_en_mercadotecnia/fundamentos_de_metodologia_investigacion/PRES39.pdf
- NEXOS. (s.f.). *Cartera morosa: El problema de gran talla en la copropiedad*. <https://votacioneselectronicas.com.co/cartera-morosa-el-problema-mas-grande-de-la-propiedad-horizontal/>
- QuestionPro. (s.f.). *Tamaño de muestra*. https://www.questionpro.com/es/tama%C3%B1o-de-la-muestra.html#calcular_muestra
- Mella, O. (1998). *Naturaleza y orientaciones teórico metodológicas de la investigación cualitativa*. <http://www.reduc.cl/reduc/mella.pdf>

Popper, R. (2005). *La lógica de la investigación científica*. Círculo de Lectores.

Taylor, S.J. & Bogdan, H. (2004). *Introducción a los métodos cualitativos de investigación*. Páidos.

10 ANEXOS

ANEXO 1. Cartera de morosos por edades a corte Abril 30 de 2024

CASA	PROPIETARIO	DE 1 A 30	DE 31 A 60	DE 61 A 90	MAYOR A 90	TOTAL
CC-1001	MABEL DEL ROSARIO CARMONA	482.864				482.864
CC-1003	MONICA MARTINEZ JMENEZ	311.634	304.300		516.434	1.132.368
CC-1004	NICOLAS ELIAS MARTINEZ JIMENEZ	312.144	304.300	21.184		637.628
CC-1006	LILIAN DEL SOCORRO BAJAIRE MORAD	311.634	7.364			318.998
CC-1008	OSTERMAN CARDONA BARRIOS	318.967				318.967
CC-1009	JOSEFA VALENZUELA GASTELBONDO	311.617	310.964			622.581
CC-1012	GARAY CASSERES DANTHYA DE LOS ANGELES	311.811	161.664			473.475
CC-1013	NANCY DEL CARMEN CASTRO SANTODOMINGO	311.634	7.364			318.998
CC-1018	JOSE MIGUEL GARCIA ESTRADA	5.603				5.603
CC-1019	RAFAEL ABUCHAR CURI	196.320	9.278			205.598
CC-1020	JUAN CARLOS ROMERO MORALES	4.620				4.620
CC-1022	ALEJANDRO RAMIREZ QUINTERO / ERIKA SANTODOMINGO	179.520				179.520
CC-1024	DIEGO ARELLANO	4.620				4.620
CC-1026	BERENICE HERNANDEZ	196.320	196.339			392.659
CC-1027	JAIRO RODRIGUEZ	200.940	9.489			210.429
CC-1030	TEHERAN CABARCAS DEYCI DEL CARMEN	191.700	4.639			196.339
CC-1034	MARCELA LUZ GONZALEZ ESPINOSA	205.560	200.978	196.550	224.807	827.895
CC-1038	ADRIANA DEL SOCORRO QUINCHIA	5.654				5.654
CC-1041	XAVIER GONZALEZ GUTIERREZ/OMAIRA ESTHER GUTIERREZ CAMACHO	233.280	228.813	225.650	1.451.265	2.139.008
CC-1042	ELIDA PERNETT CARDENAS	191.700				191.700
CC-1043	GUERRA RANGEL CARLOS ALFONSO	243.707	238.127	232.500		714.334
CC-1044	FRANCIA ELENA MONTERO HERNANDEZ	285.949	286.183	282.741	3.709.198	4.564.071
CC-1046	FLOREZ QUENGUAN DIANA MARCELA	188.020			29.244	217.264
CC-1047	ALEXANDER ARROYO GONZALEZ				532.534	532.534
CC-1048	DARWIN FRANCISCO TOVAR ZURIQUE	196.320	196.339			392.659
CC-1049	LAURA AVILA POTES	205.560	200.978	138.250		544.788
CC-1052	OMAIRA SANCHEZ TOSCANO- JAVIER NARIÑO	474.835	10.963			485.798
CC-1053	OSCAR ABEL ZABALETA GARCIA	9.124				9.124
CC-1054	ALVARO MORENO GRAU	46.008	126.640	126.636	126.636	425.920
CC-1057	RICARDO LUIS ROJAS MIRANDA				108.750	108.750
CC-1058	JAIME DANIEL CASTILLO ROMERO	5.603				5.603
CC-1059	MAPY MAY RIPOLL	267.023	261.540	256.978	999.613	1.785.154
CC-1061	ELOY TOUS CELIN	202.967	298.251	298.348	297.392	1.096.958
CC-1062	ROCIO LAURINA MARRUGO CASTELLON	232.500				232.500
CC-1063	ALEJANDRO GODOY ARELLANO	220.100				220.100
CC-1064	ZOILA ELISA PEREIRA SANTAMARIA	242.307				242.307
CC-1065	DAYAN LEDESMAN PIEDRAHITA	261.453	255.300			516.753
CC-1066	DAVIVIENDA (KATIA DEL CARMEN JULIO MONTES)	220.284			783.615	1.003.899
CC-1067	WILMES RODRIGUEZ GUTIERREZ	220.284				220.284
CC-1068	AMAURY GUTIERREZ MARRUGO	200.940				200.940
CC-1069	XAVIER MIGUEL MARTINEZ VELASQUEZ	509.300	503.605	497.862	2.156.963	3.667.730
CC-1070	POLICIA NACIONAL 70	269.147	12.148	12.701	6.350	300.346
CC-1071	EMILSE ANDRADE BLANCO	230.652	225.511	11.084		467.247
CC-1075	JOSE GREGORIO HERRERA TORRES	253.003	19.224			272.227
CC-1076	GARCIA CANTILLO ALBERTO	232.500				232.500
CC-1079	LISANDRO PEREZ PADILLA	238.103				238.103
CC-1080	IVETTE DE LA CONCEPCION MEMBREÑO	453.379	449.162	454.359	14.025.390	15.382.290
CC-1081	ULPIANO ROMERO PINO	10.389				10.389
CC-1082	KATLYN MARIA ALVARES JAVS	220.284	215.100			435.384
CC-1083	ELLES LLAMAS DANIEL				17.174	17.174
CC-1085	GUILLERMO CASTAÑEDA OSORIO	384.060				384.060
CC-1087	POLICIA NACIONAL 87	260.516	255.006	250.147	30.645	796.314
CC-1090	MARIA MAGDALENA TORRES RODRIGUEZ	257.400				257.400
CC-1091	NERIS ESTELA CANEDO JIMENEZ	238.103	238.127			476.230
CC-1092	ADELA SOFIA AYOLA TORRES	223.692	215.100	141.428		580.220
CC-1093	MARIA CECILIA MORRIS AYOLA	223.422	55.711			279.133
CC-1094	HAROLD MIRANDA MACIAS	265.425	259.935	255.300	118.110	898.770
CC-1096	ANSELMO RAMOS ARRIETA	5.912				5.912
CC-1099	HEYNER HERNANDO MUÑOZ MARRUGO	215.100				215.100
CC-1100	LUISA ESTHER CASTELLAR RAMOS	243.707	238.127	232.500		714.334
CC-1101	JOSE VICENTE SANDOVAL HEREDIA	231.344				231.344
CC-1104	JUDITH YANETH TORO TORRES	232.500				232.500
CC-1107	LUIS CARLOS CERRO MEDINA	232.500				232.500
CC-1108	NICOLAS ANDRES AVENDAÑO ORTEGA	69.803				69.803
CC-1110	FRANKLIN BATISTA MORELOS	237.621	220.486			458.107

CASA	PROPIETARIO	DE 1 A 30	DE 31 A 60	DE 61 A 90	MAYOR A 90	TOTAL
CC-1111	LUIS FERNANDO FLORIAN ALGARIN	228.685				228.685
CC-1114	JUAN CARLOS CUESTA CAICEDO	383.117	374.345	365.500	365.500	1.488.462
CC-1116	JORGE ORLANDO SANCHEZ PELAEZ	5.627				5.627
CC-1117	KAREN MARGARITA FERNANDEZ NIEBLES	249.310	232.500	232.500	11.753	726.063
CC-1118	GERZON ZUÑIGA PLAZAS	495.632	491.097	496.969	19.990.771	21.474.469
CC-1123	JULIO CESAR PINTO HERNANDEZ	225.468	220.305	10.884		456.657
CC-1127	BRINIS RUIZ VILLAREAL	215.100				215.100
CC-1129	HENRY AGUIRRE MASTRODOMENICO	243.707	232.500	232.500		708.707
CC-1130	LAURA CAROLINA BUENDIA ULLOA				105.924	105.924
CC-1131	MARTHA CECILIA VILLA MERCADO	106.968				106.968
CC-1132	JULIO CESAR MANTILLA CHICHILLA	82.500				82.500
CC-1135	SANDRA MARGARITA MOURKARZEL-OMER BOHORQUEZ	231.689	226.552	215.100	258.120	931.461
CC-1136	NELBA PUELLO CASTELLON	467.335	458.998	454.213	4.290.396	5.670.942
CC-1137	YESSID ELIAS NIÑO ABELLA	364.829	166.099			530.928
CC-1138	RUGERO PEREZ VARGAS	387.100	378.237	378.643		1.143.980
CC-1141	RODRIGUEZ TORRES RAMON	238.103	5.627			243.730
CC-1142	MILAGRO MARTINEZ PARDO	381.943	376.373	368.307	644.037	1.770.660
CC-1143	ANA AGUIRRE NARVAEZ	215.100				215.100
CC-1144	ELKIN DAVID MEZA COGOLLO	225.468				225.468
CC-1145	ZUAD AMANDA PALIS	300.964				300.964
CC-1147	MARIA DE LA CONCEPCION NUÑEZ	397.228	389.501		153.527	940.256
CC-1149	SILVIA ROMAN ALTAMAR	215.100				215.100
CC-1150	CARMEN ELENA PUELLO ACUÑA	249.778	243.900			493.678
CC-1151	DANILO CONTRERAS COGOLLO	215.100				215.100
CC-1152	GLADYS ESTHER PICO CARDENAS	230.652	225.511	220.542	215.100	891.805
CC-1153	FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (OMAR ALBORNOZ)	375.818	375.564	3.143		754.525
CC-1154	FRANCISCO PABA SUAREZ	600				600
CC-1157	MAURICIO MURILLO FERNANDEZ	377.739	372.619	367.887	817.260	1.935.505
CC-1161	OSCAR COVANS	296.375				296.375
CC-1164	ARMANDO CANABAL PINEDA	225.468	225.511			450.979
CC-1167	JUAN CARLOS RODRIGUEZ	416.291	407.708	400.506	1.511.937	2.736.442
CC-1168	KELLY NEWMAN HURTADO	381.876	363.700	26.805		772.381
CC-1171	CATALINA ESTHER DEVOZ CARDONA	364.700				364.700
CC-1172	JUAN SEBASTIAN QUINTERO GIRALDO	9.028				9.028
CC-1175	KENNY DIAZ ESCUDERO	313.477	306.100			619.577
CC-1176	EDWIN CRUZ MANFOL - MARIA PUELLO GOMEZ	432.422	425.081	417.678	911.902	2.187.083
CC-1177	CESAR AUGUSTO SALGUEDO DIAZ	468.748	459.054	249.700	1.072.783	2.250.285
CC-1178	JIMENEZ DIAZ GONZALO	7.758				7.758
CC-1179	KATHERINE HERNANDEZ SALAS-KING ROBERT PARDO FONSECA	188.034			133.680	321.714
CC-1180	ALIS JULIO ANAYA	5.500				5.500
CC-1182	NANCY DIAZ LLERENA	357.411				357.411
CC-1183	ODIS NINO- LOTHAR NEFF	319.387	312.074	304.700		936.161
CC-1184	ROCIO DEL CARMEN CASSERES POLO	392.561	385.558	381.539	3.554.974	4.714.632
CC-1185	BARRIOS CUADRO ANGEL ENRIQUE / RUBIO NAVARRO YURANIS CECILIA				152.150	152.150
CC-1186	HERNANDEZ ACEVEDO DELSY DEL CARMEN	313.579	7.410	7.747		328.736
CC-1188	MORRIS AYOLA OSCAR DAVID / VARGAS BELTRAN ROSA DEL CARMEN	350.584	345.306	344.198	5.999.119	7.039.207
CC-1189	GRACE MARTINEZ HERNANDEZ / JUAN CARLOS ROMERO	237.800				237.800
CC-1190	ALBERTO VILLANUEVA OLARTE /JUAN DAVID VILLANUEVA OLARTE	252.511	5.830			258.341
CC-1191	DIEGO PATAQUIVA GONZALEZ- YENY PAJARO	353.752	270	301.754	18.246	674.022
CC-1192	PAILLIER VASQUEZ EDWIN ARTURO / LUENGAS HERRERA MARIA PAULINA	300.000				300.000
CC-1193	MARIA FERNANDA CERON / RUBEN DARIO HERRERA	333.200				333.200
CC-1195	SOLORZANO JULIO JUAN GUILLERMO	342.254	342.288			684.542
CC-1196	BEATRIZ MARTINEZ AHUMADA / CARLOS ALBERTO VELLIDO RODRIGUEZ	519.508	510.442	501.672	710.490	2.242.112
CC-2003	ANA MARIA ZULUAGA GOMEZ				188.250	188.250
CC-2007	MARIA IGNACIA SALGADO SOTELO	329.554	314.400	7.608		651.562
CC-2011	LUIS CARLOS LLERENA GOMEZ	304.300			51.806	356.106
CC-2013	MARIA DE LOS ANGELES MARTINEZ LARA / ALEJANDRO CABABELLERO	371.095	348.900	348.900	223.163	1.292.058
CC-2014	ERNESTO ANGEL BRUN SALOM	531.797			1.893.067	2.424.864
CC-2015	CESAR ORLANDO ROZO RANGEL	311.634				311.634
CC-2016	ANIBAL HERRERA PEÑATA	737.922	731.640	741.576	29.044.657	31.255.795
CC-2017	ANA ISABEL VELASCO REYES	7.334				7.334
CC-2018	LILIANA CENTANARO ACUÑA	369.921	354.100		302.375	1.026.396
CC-2019	GERARDA MARTINEZ MEZA, IVAN SANTOS	758.165	752.163	763.520	32.604.001	34.877.849
CC-2020	LUIS DIAZ CASTILLO	314.200				314.200
CC-2023	JUVENAL RAMOS GONZALEZ	320.600				320.600
CC-2024	NILSON JOSE LOPEZ BELLO	337.543			136.368	473.911
CC-2025	ALEXANDER PEREZ MENDOZA	7.577				7.577
CC-2026	OMAIRA ISABEL VELEZ DE PAJARO	281.204				281.204
CC-2027	IVAN ALEJANDRO BOLAÑO RUIZ	485.450	477.073	224.145	887.016	2.073.684

CASA	PROPIETARIO	DE 1 A 30	DE 31 A 60	DE 61 A 90	MAYOR A 90	TOTAL
CC-2028	CARMEN EMILIA TRESPALACIO				130.080	130.080
CC-2029	BANCO DAVIVIENDA S.A	417.589	410.695	407.833	4.993.887	6.230.004
CC-2033	CARLOS CASTELLON HEREDIA				130.080	130.080
CC-2034	JUAN DAVID VASQUEZ BECERRA	2.745				2.745
CC-2036	MANUEL OJEDA PEREZ	356.212	363.571	358.545	1.532.375	2.610.703
CC-2037	MABEL JIMENEZ CABARCAS	506.339	498.866	491.358	3.144.341	4.640.904
CC-2039	MARLON ELY SIERRA HERAZO	522.481	513.587	495.682	1.356.442	2.888.192
CC-2040	ALVARO DIAZ ARNEDE- SHIRLY PAEZ PORTACIO	572.272				572.272
CC-2042	ANDRES FELIPE OYOLA GARCIA	404.417	394.900			799.317
CC-2043	ANDRIA ELENA SOSSA FAJARDO	445.381	434.900			880.281
CC-2044	MONICA PATRICIA HERAZO PEREZ / ELIECER PEREZ	328.883	321.621	187.208	1.120.528	1.958.240
CC-2046	POLICIA NACIONAL 46	436.148	426.680	20.129	10.064	893.021
CC-2049	MARCOS LLOREDA PUELLO	329.600				329.600
CC-2051	ALEXANDER VELASCO SANABRIA	304.300				304.300
CC-2053	MARLIN CALDERON HERNANDEZ	29.632				29.632
CC-2056	BANCO DAVIVIENDA S.A	411.268	404.348	407.833	4.489.664	5.713.113
CC-2058	SANDRA PATRICIA PEREZ SANCHEZ	501.489	493.262	132.403	1.191.638	2.318.792
CC-2060	NEMESIO TOMAS CANTILLO SAMIA	329.554	322.008	322.354		973.916
CC-2066	CONTRERAS ANGULO SANDRA DE JESUS -MARRUGO BOSSIO JAIME DE JESUS	365.700				365.700
CC-2070	LUISA MARTINEZ REYES, CLEVER ELLES	367.300				367.300
CC-2071	MABEL CECILIA JIMENEZ CABARCAS	379.581	365.400	223.019	523.821	1.491.821
CC-2072	SADY RAMONA PEREZ HERNANDEZ	456.226	447.797	491.708	2.290.996	3.686.727
CC-2073	LUCAS TORDECILLA ECHENIQUE	318.967	311.664			630.631
CC-2074	ANDRES FELIPE CARDONA				15.432	15.432
CC-2075	HUBER ALFONSO AMAYA ZALAS	461.839	455.129	454.286	7.709.558	9.080.812
CC-2077	JUAN CARLOS GALINDO OROZCO	311.704	311.630	2.900		626.234
CC-2078	NELSON JEAN PIERRE CORREA ORTIZ	7.334				7.334
CC-2079	JORGE GOMEZ RUBIANO	311.634	7.364			318.998
CC-2080	VALERIA SILDARRIAGA MANJARREZ	747.205	739.902	732.076	2.569.438	4.788.621
CC-2081	GUILLERMO MAURICIO ARROYO DIAZ	274.459				274.459
CC-2083	LEONARDO MENDOZA ARIZA	492.754	485.483	478.473	2.163.694	3.620.404
CC-2085	SANDRA MARCELA VERGARA FIGUEROA				1.672.351	1.672.351
CC-2088	HEMER ENRIQUE DIAZ MENDOZA	326.301	319.028	311.999	311.999	1.269.327
CC-2089	LINA PAOLA FERIA HOYOS	317.143	309.832	228.602		855.577
CC-2091	JAISON CORRALES	318.967	311.664	7.699		638.330
CC-2093	RICARDO ALONSO BLANCO VILLANUEVA	8.765				8.765
CC-2094	JUDITH YANET TORO TORRES	364.200			365.445	729.645
CC-2098	LEWIS LEON DIAZ	318.967	311.664	304.300		934.931
CC-2102	DANIEL BENAVIDES CASSIANI	311.634	304.300			615.934
CC-2103	JORGE ISAAC CABEZA SALGUEDO	305.934				305.934
CC-2104	AYDA NUBIA GUEVARA PANTOJA	17.557			513.932	531.489
CC-2105	AMPARO PEREZ HERNANDEZ	318.967	304.300	304.300		927.567
CC-2108	FERNANDO JOSE PICO CARDENAS- MARIA AVENDAÑO	311.634	304.300			615.934
CC-2110	MARGOT ALZATE DE ALZATE	311.634	304.300			615.934
CC-2111	WILLIAM BOLIVAR ALVAREZ	74.524				74.524
CC-2112	EUSEBIO RAFAEL CABALLERO JIMENEZ	326.301	319.028	311.999	304.300	1.261.628
CC-2114	PAOLA ANDREA ARDILA	311.634	304.300		125.904	741.838
CC-2115	DAVIVIENDA(ANDRES MAURICIO OCHOA ROJAS)	247.187				247.187
CC-2116	MARLY HOYOS CALLE / JEISON DURANDO	121.641	121.641	84.362	486.566	814.210
CC-2120	MIRIAM SALAS DIAZ	43.151				43.151
CC-2121	MARIANELA LOMBANA PUELLO	201.666				201.666
CC-2122	LILIANA VELASQUEZ TRESPALACIOS	169.717			156.288	326.005
CC-2123	TERESITA MARRUGO DE MARRUGO	370.700	154.442		1.000.000	1.525.142
CC-2124	ERIK RENHALS / SANDRA HERNANDES	408.409	399.544	391.349	754.424	1.953.726
CC-2126	MAURA ARRIETA ELLES	423.588	423.588	423.588	4.526.598	5.797.362
CC-2127	MARICELA MEDRANO BARRIOS	624.898	7.564		1.566.325	2.198.787
CC-2128	CARLOS FAILACH ZUBIRIA- JOSELINA SIERRA	304.300				304.300
CC-2130	CRISTINA VIRGINIA CAICEDO-	304.300	137.737			442.037
CC-2133	MARCO ANTONIO EBRAT GALLARDO	311.634	304.300			615.934
CC-2136	CARMEN JUDITH VASQUEZ VASQUEZ	326.301	319.028	319.698	67.904	1.032.931
CC-2137	CAROLINA LUCIA RODRIGUEZ FOX / RAFAEL DIAZ			7.699		7.699
CC-2138	YOLANDA ROMERO VARGAS	14.698				14.698
CC-2140	JAVIER MARTINEZ APARICIO / VILMA ARIANA GONZALEZ	311.634	304.300			615.934
CC-2141	EUNISES POLO BARBOSA				124.504	124.504
CC-2142	JOSEFINA PEREZ DE VARGAS	311.634	311.664			623.298
CC-2144	SARAY SANTOYA MARRUGO	420.716			1.746.241	2.166.957
CC-2145	ALEXANDER PADILLA	823.995	716.712	719.698	5.171.065	7.431.470
CC-2146	ANTONIO AMAURY ESPINOSA JIMENEZ / JOSEFA AGUIRRE				958.168	958.168
CC-2150	LIZETH YULIANA GARCIA RESTREPO	9.016	374.100	9.465		392.581

CASA	PROPIETARIO	DE 1 A 30	DE 31 A 60	DE 61 A 90	MAYOR A 90	TOTAL
CC-2151	HUGO CORRALES BARCASNEGRAS	318.878	294.900			613.778
CC-2152	JOSE MARIA UTRIA DIAZ	422.187	414.853		884.433	1.721.473
CC-2153	YARIMA BARRAZA FONSECA	304.300				304.300
CC-2154	VIVIANA SANCHEZ MASMUTH	448.670	362.359	159.392	159.392	1.129.813
CC-2155	LEONARDO SEÑAS DIAZ / ESTHER RIPOLL	333.635	341.120	335.095	2.074.999	3.084.849
CC-2156	SILVIA CASTILLO PEÑA	7.334				7.334
CC-2157	PIEDAD CANCHANO POLO-	318.967	7.364			326.331
CC-2158	MANLIO PATRON ANTEQUER-	383.800				383.800
CC-2159	RAMOS CAMARGO HERNANDO ELOY	986.973	682.673	682.673	6.861.615	9.213.934
CC-2161	JOCELYN CARRILLO	304.134				304.134
CC-2162	MAZA ROSALES RODOLFO	304.300				304.300
CC-2163	MARIA TEREZA PEREZ TORRES -				209.032	209.032
CC-2166	MARISOL CASTRO GONZALEZ	406.832	397.676	382.500	244.625	1.431.633
CC-2167	JESUS EDILBERTO VASQUEZ HERRERA - YORIS AGUILAR	7.364				7.364
CC-2168	CARLOS AUGUSTO MASS JURADO	323.038	315.752	359.173	168.904	1.166.867
CC-2169	CESAR A. QUIÑONEZ MARRIAGA	356.516	375.504	371.042	702.966	1.806.028
CC-2170	JOSE MIGUEL CONEO PEREZ		296.601	7.699		304.300
CC-2172	LABIB DE JESUS PALIS MUNERA	318.967	7.364			326.331
CC-2173	GUIDO ANGULO	311.634	304.300			615.934
CC-2176	ROBERTO VELASQUEZ	383.218	374.200			757.418
CC-2177	LUIS CERRO MEDINA	374.400				374.400
CC-2178	JUAN ADOLFO BARBOSA CABARCAS	318.967	311.664	304.300		934.931
CC-2179	LINA PERALTA / ANIBLA SOTOMAYOR	318.967	311.664	304.300		934.931
CC-2183	LEONARDO SUAREZ ALVAREZ	304.300				304.300
CC-2184	GEIBIS MONROY / MAURICIO CARDONA	311.634				311.634
CC-2185	LOZANO PATRICIA	392.742				392.742
CC-2188	TONY OSORIO NAVARRO				125.904	125.904
CC-2190	ENGELLS GABRIEL LASTRE SUAREZ	304.300				304.300
CC-2191	OSCAR EBRAT RAVELO	326.301	319.028	7.699		653.028
CC-2193	ANGELICA HOYOS DE FERIA	311.634	311.664		125.904	749.202
CC-2197	GUSTAVO TAYLOR	330.462	330.570	331.764		992.796
CC-2198	JUAN CARLOS TORRES VANEGAS	326.301				326.301
CC-2199	OSVALDO GALLEGO	444.291	436.612		375.973	1.256.876
CC-2200	GOTZFRIED HERMANN/ROBLES-200	3.700				3.700
CC-2202	DANILO OROZCO BONILLA	339.899				339.899
CC-2203	PEREZ BERMEJO TANIA PAOLA	340.206				340.206
CC-2205	MERCEDES TORRES RUEDA	318.900				318.900
CC-2206	ALFONSO CANO CRUZ	44.028			125.904	169.932
CC-2208	ESPECIALMENTE SAS	334.271	326.617	318.900		979.788
CC-2210	DENISSE BARRIOS RACINE/GUSTAVO OVIEDO	369.815			393.098	762.913
CC-2212	BANCO DAVIVIENDA	449.808				449.808
CC-2218	PELAEZ MANJARREZ ELKIN EUGENIO	311.634	14.728			326.362
CC-2219	LEO NAZIR JIMENEZ GARCIA	322.426	315.044	307.600		945.070
CC-2222	DAZA CUETO ANGELA CAROLINA	225.983	203.262			429.245
CC-2223	RIZO PASTRAN LUZ MARINA	227.250	222.047	216.800		666.097
CC-2225	BERENICE CERRO TAPIA	267.086	17.001		219.750	503.837
CC-2226	ULISES ROMERO RAMOS	8.407	5.709			14.116
CC-2227	LAURA MONTES ACEVEDO / CARLOS PATIÑO				89.040	89.040
CC-2229	CHAVEZ MEJIA ESNEDA	945.300				945.300
CC-2230	KAREN MELISSA CONTRERAS ACUÑA- JOSÉ JIMENEZ	330.288	322.725	315.100		968.113
CC-2234	NILSON LÓPEZ BELLO	328.122				328.122
CC-2235	IBETH JIMENEZ	311.160			247.036	558.196
CC-2236	MARIA CECILIA PEREZ SANCHEZ	216.026	614.131			830.157
CC-2237	JOSE FERNANDO HERNANDEZ	244.408	17.006		261.007	522.421
CC-2238	MAYRA ALEJANDRA HARVEY BELTRAN	201.460				201.460
CC-2239	FABIO MARIN FRANCO	294.186	288.687	285.036	2.036.004	2.903.913
CC-2245	KARLA MARGARITA VANEGAS	4.898			204.683	209.581
CC-2246	LAURA MILENA MARTINEZ	216.026	216.086	201.460		633.572
CC-2250	VIANNY MORELO GOMEZ	206.315	4.875			211.190
CC-2251	JAIME GUILLERMO PEREZ JIMENEZ	248.217	236.803			485.020
CC-2252	PATRICIA ROMERO CABRERA	220.881	216.086	614.574		1.051.541
CC-2253	ALEJANDRO ISAZA PAREJA	212.340				212.340
CC-2257	TANIA PATRICIA ATENCIO	235.667		14.906	12.112	262.685
CC-2259	ELKIN NALLID ACOSTA	5.680				5.680
CC-2260	CRISTIAN RAMOS GUTIERREZ	216.026	211.211	408.017		835.254
CC-2261	YANETH DE JESUS CANTILLO RODELO	5.703				5.703
CC-2263	RANGEL ANTONIO TAPIA ESPINOSA	235.804	5.703			241.507
CC-2267	OLIVIA GARCIA	289.107	292.846	27.009	452.316	1.061.278
CC-2268	NELSON GERARDO RODRIGUEZ CAMACHO	209.026	204.182	112.483		525.691
CC-2270	JOHNATHAN ALEXIS CAMACHO PINTO	232.695	227.949	224.056	934.208	1.618.908
CC-2275	RAQUEL ROSETH GRAU CARO	94.466				94.466
TOTALES		72.968.788	42.906.100	26.924.597	201.515.449	344.314.934

ANEXO 2. Encuesta residentes en mora

ENCUESTA RESIDENTES EN MORA

Encuesta

1. 1. ¿Es usted propietario o residente del Parque residencial Prado Verde?

Marca solo un óvalo.

- ☐ Si
☐ No
☐ Ambas

2. 2. ¿Se encuentra al día con el pago de expensas de Administración?

Marca solo un óvalo.

- ☐ Si
☐ No

3. 3. Si la respuesta anterior fue afirmativa. ¿Cuántos en que categoría de días en mora se encuentra?

Marca solo un óvalo.

- ☐ 1-30 días
☐ 31-60 días
☐ 61-90 días
☐ Mayor a 90 días

4. 4. Seleccione la causa por la cual se encuentra en mora

Marca solo un óvalo.

- ☐ Problemas económicos familiares
- ☐ Falta de empleo
- ☐ Otras prioridades de pago
- ☐ Falta de gestión de pago
- ☐ No me gusta pagar
- ☐ Otro: _____

5. 5. ¿Cuál es el compromiso de pago

Marca solo un óvalo.

- ☐ 1-30 días
- ☐ 31-60 días
- ☐ Mas de 60 días
- ☐ No está definido

ANEXO 3. Imágenes fotográficas visita de campo





ANEXO 4. Consentimiento informado y autorización de tratamiento de datos personales

Consentimiento informado y autorización de tratamiento de datos personales

Investigación: Mejoramiento de los ingresos monetarios de Parque Residencial Copropiedad

1. Declaro que he sido informado e invitado a participar en el proyecto de investigación denominada mejoramiento de los ingresos monetarios de Parque Residencial Copropiedad

Marca solo un óvalo.

☐ Ceiba

☐ Roble

2. Número de Casa

3. Consiento participar en la investigación denominada mejoramiento de los ingresos monetarios de Parque Residencial Copropiedad

Marca solo un óvalo.

☐ Si

☐ No

4. Acepto libremente participar en la investigación denominada mejoramiento de los ingresos monetarios de Parque Residencial Copropiedad, conociendo los riesgos, beneficios, consecuencias o problemas que se puedan presentar durante el desarrollo de la misma.

Marca solo un óvalo.

☐ Si

☐ No

5. Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012, autorizo que mis datos sean utilizados en el marco de la investigación denominada mejoramiento de los ingresos monetarios de Parque Residencial Copropiedad

Marca solo un óvalo.

☐ Si

☐ No