

Gestión de riesgos financieros en la propiedad horizontal
Propuesta para el Conjunto Residencial Casas de Santa Fe de Bogotá DC.

Monografía para optar por el título de Contaduría Pública

Autora:

Diana Carolina Prieto Galindo

Asesor

Silvia Amparo Arredondo Taborda

Universidad Nacional Abierta y a Distancia

Escuela de Ciencias Administrativas, Contables, Económicas y de Negocios

Programa de Contaduría Pública

2025

Nota de Aceptación

Nombre director de Trabajo de Grado

Jurado

Jurado

Resumen

El presente documento corresponde a una monografía presentado para optar por el título de Contaduría Pública otorgado por la Universidad Nacional Abierta y a Distancia (UNAD). Se trata de una investigación que tiene como objetivo diseñar una propuesta de gestión de riesgos financieros en la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe, ubicado en la ciudad de Bogotá DC. El estudio se desarrolla desde un enfoque cualitativo, con base en un paradigma interpretativo y siguiendo una metodología descriptivo-cualitativa. Dentro de la fundamentación teórica se desarrollan categorías como propiedad horizontal, conjunto residencial, riesgos financieros y gestión de riesgos financieros. Dentro de los resultados de la investigación fue posible identificar los riesgos financieros a los que está expuesta la copropiedad, además se realizó una proyección financiera para el año 2025 y se establecieron cuáles son los instrumentos y las estrategias de gestión de riesgos financieros más pertinentes para el conjunto residencial, según sus necesidades y particularidades. El principal resultado fue el diseño de una propuesta llamada “Santa Fe Plus: Horizonte Seguro”, que cuenta con cuatro dimensiones: comunicación, operativa, participativa y, finalmente, de seguimiento y evaluación. Estas dimensiones cuentan con componentes y acciones estratégicas que responden a los desafíos financieros identificados en la copropiedad. Como conclusión se afirma que la gestión de riesgos financieros en la propiedad horizontal no es solo una responsabilidad administrativa, sino una herramienta clave para asegurar la sostenibilidad económica y social de la comunidad. Una administración proactiva y responsable en este ámbito no solo evita problemas, sino que crea un entorno más seguro, organizado y armonioso para todos los copropietarios.

Palabras Clave: Administración, Conjunto Residencial, Gestión de Riesgos Financieros, Propiedad Horizontal, Riesgos Financieros.

Abstract

This document corresponds to a degree project presented to obtain the Public Accounting degree awarded by the Universidad Nacional Abierta y a Distancia (UNAD). This is a research project that aims to design a proposal for financial risk management in the horizontal property of the Casas de Santa Fe residential complex, located in the city of Bogotá DC. The study is developed from a qualitative approach, based on an interpretive paradigm and following a descriptive-qualitative methodology. Within the theoretical foundation, categories such as horizontal property, residential complex, financial risks and financial risk management are developed. Within the results of the research, it was possible to identify the financial risks to which the co-ownership is exposed. In addition, a financial projection was made for the year 2025 and the most relevant financial risk management instruments and strategies for the residential complex were established, according to its needs and particularities. The main result was the design of a proposal called Santa Fe Plus: Safe Horizon, which has four dimensions: communication, operational, participatory and, finally, monitoring and evaluation. These dimensions have components and strategic actions that respond to the financial challenges identified in co-ownership. As a main conclusion of the research, it is stated that financial risk management in horizontal property is not only an administrative responsibility, but a key tool to ensure the economic and social sustainability of the community. A proactive and responsible administration in this area not only avoids problems, but creates a safer, more organized and harmonious environment for all co-owners.

Keywords: Administration, Residential Complex, Financial Risk Management, Horizontal Property, Financial Risks.

Tabla de Contenido

Justificación	13
Problema de Investigación	17
Pregunta de Investigación	19
Preguntas Auxiliares de Investigación	19
Objetivo General	20
Objetivos Específicos	20
Marco Teórico.....	21
Propiedad Horizontal.....	21
Tipos de Propiedad Horizontal	23
Propiedad Horizontal en Bogotá DC	24
Conjunto Residencial	26
Riesgos Financieros	29
Principales Características de los Riesgos Financieros	30
Principales Tipos de Riesgos Financieros	31
Riesgos Financieros en la Propiedad Horizontal	32
Principales Características de los Riesgos Financieros en la Propiedad Horizontal	33
Tipos de Riesgos Financieros en la Propiedad Horizontal	34
Gestión de Riesgos Financieros	35
Principales Características de la Gestión de Riesgos Financieros	36

Estrategias de Gestión de Riesgos Financieros.....	37
Contexto de Colombia en la Gestión de Riesgos Financieros	39
Gestión de Riesgos Financieros en la Propiedad Horizontal	39
Estrategias Principales para la Gestión de Riesgos Financieros	41
Marco Normativo de la Propiedad Horizontal en Colombia	43
Retos y Oportunidades en el Contexto Colombiano.....	43
Importancia de la Profesionalización en la Administración de la Propiedad Horizontal .	44
Estrategias Tecnológicas para la gestión de Riesgos Financieros	45
Herramientas Digitales más Comunes	45
Retos Futuros en la Gestión de Riesgos Financieros	46
Articulación Conceptual	47
Alcance de Investigación	52
Diseño de Investigación.....	53
Paradigma de Investigación	54
Enfoque de Investigación.....	55
Método de Investigación.....	56
Técnicas de Investigación.....	57
Observación.....	57
Trabajo de Campo	57
Trabajo de Archivo.....	58

Encuesta	59
Instrumentos de Investigación	60
Diario de Campo	60
Matrices de Análisis	61
Fichas de Sistematización	61
Diseño Metodológico.....	62
Consideraciones Éticas	63
Consentimiento Informado.....	63
No Maleficencia	64
Anonimato.....	64
Análisis de Resultados	66
Hacia una gestión financiera eficiente: siete riesgos financieros en la propiedad horizontal del Conjunto Residencial Casas de Santa Fe.	66
Análisis Financiero para el 2025	73
Identificación de Instrumento y Estrategias de Gestión Financiera.....	77
Santa Fe Plus: Horizonte seguro. Propuesta de Gestión Financiera.	82

Lista de Tablas

Tabla 1: <i>Diseño metodológico</i>	63
Tabla 2: <i>Balance mensual de ingresos por cuotas de administración</i>	74
Tabla 3 <i>Balance mensual de ingresos por parqueaderos</i>	75
Tabla 4 <i>Balance de ingresos mensuales por alquiler de zonas comunes</i>	75
Tabla 5 <i>Balance mensual de gastos operativos</i>	75
Tabla 6 <i>Balance fiscal mensual</i>	76
Tabla 7 <i>Balance fiscal anual</i>	76
Tabla 8 <i>Fases de la propuesta</i>	84
Tabla 9 <i>Dimensiones y componentes de la propuesta</i>	85
Tabla 10 <i>Desafíos y estrategias 2025</i>	87

Lista de Anexos

<i>Anexo 1: Modelo del Diario de Campo</i>	99
<i>Anexo 2: Modelo de reseña académica.....</i>	100
<i>Anexo 3: Modelo de Ficha de Sistematización 01</i>	102
<i>Anexo 4: Modelo de Matriz de Análisis</i>	104
<i>Anexo 5: Modelo de Ficha de Sistematización 02</i>	106
<i>Anexo 6: Encuesta para Propietarios del Conjunto Residencial Casas de Santa Fe</i>	108

Introducción

El presente documento corresponde a una monografía para optar por el título de Contaduría Pública otorgado por la Universidad Nacional Abierta y a Distancia (UNAD). Se trata de una investigación cuyo objetivo general es diseñar una propuesta de gestión de riesgos financieros para la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe, ubicado en la ciudad de Bogotá DC.

El documento, se encuentra dividido en cuatro capítulos. En la primera parte el lector podrá encontrar todo lo referente al problema de investigación. El trabajo se justifica en los escenarios epistemológico, legal, institucional, social y profesional. La necesidad a la que responde el trabajo de investigación es la de hallar estrategias pertinentes y efectivas para una adecuada gestión de los riesgos financieros a los que está expuesta la copropiedad del conjunto residencial Casas de Santa Fe.

En este orden ideas, se ha dicho ya, e objetivo general de la investigación fue diseñar una propuesta de gestión de riesgos financieros para la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe, ubicado en la ciudad de Bogotá DC. Para dar cumplimiento, se establecieron tres objetivos específicos, a saber: primero, identificar cuáles son los principales riesgos financieros a los que está expuesta la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe; segundo, elaborar un análisis financiero de la copropiedad, con base en los datos financieros de los últimos dos años; tercero, establecer los instrumentos y estrategias más pertinentes para la gestión de riesgos financieros, con base en las particularidades y necesidades de la copropiedad.

El segundo capítulo está destinando al marco de referencia, en el que se encuentra la fundamentación teórica del trabajo de investigación. De esta manera, se desarrollan las categorías conceptuales constitutivas del estudio, a saber: propiedad horizontal, conjunto residencial y riesgos financieros, gestión de riesgos financieros. Esto además de abordar el marco normativo de la propiedad horizontal en Colombia. Al final del capítulo el lector encontrará una articulación conceptual que da cuenta de la forma en la que se relacionan las diferentes categorías.

En el tercer capítulo de la monografía se desarrolla el marco metodológico del estudio. Se trata de una investigación con alcance exploratorio y un diseño no experimental, que se realiza desde un enfoque interpretativo y siguiendo un método descriptivo-cualitativo. Dentro de las principales técnicas se encuentran la observación, las entrevistas, el trabajo de campo, el trabajo de archivo y las encuestas. Para el desarrollo de estas técnicas se han implementado los instrumentos de diario de campo, matrices de análisis, fichas de sistematización y cuestionarios, entre otros. El diseño metodológico cuenta además con consideraciones éticas que contemplan la no maleficencia, el antimonio y el consentimiento informado.

El análisis de los resultados constituye el cuarto capítulo del documento. Este apartado se elaboró procurando dar cuenta del cumplimiento de cada uno de los tres objetivos específicos establecidos, además de presentar la propuesta diseñada para cumplir con el objetivo general de la investigación. En primer lugar, fue posible identificar que los principales riesgos financieros a los que está expuesta la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe son, entre otros, la mora por concepto de pago de las cuotas de administración, gastos no previstos por mantenimiento y reparación, falta de un sistema de auditoría y desbalance fiscal. En segundo lugar, se logró la elaboración de una proyección financiera para el 2025 con base en los datos de

los dos últimos años. Esta proyección no solamente permitió establecer metas razonables, sino que además contribuyó a la identificación de algunos de los principales desafíos financieros. Por ejemplo, se evidencio la necesidad de asegurar la participación de los propietarios en la auditoria y el manejo del presupuesto, además de la actualización tecnológica. En tercer lugar, se establecieron cuáles serán las estrategias y los instrumentos de gestión del riesgo financiero más pertinentes para la copropiedad, según sus particularidades y necesidades.

A partir de los resultados obtenidos tras el cumplimiento de los tres objetivos específicos, se diseñó una propuesta llamada “Santa Fe Plus: Horizonte Seguro”, planteada inicialmente con cuatro fases para desarrollare en un periodo de diez meses. La propuesta cuenta cuatro dimensiones: comunicación, operativa, participativa y, finalmente, seguimiento y evaluación. Cada una de las dimensiones cuenta con componentes que permitieron establecer las acciones estratégicas a ser implementadas. En general, se espera que la propuesta aquí expuesta logre dar cuenta de las necesidades, características y desafíos financieros de la copropiedad del conjunto residencial Casas de Santa Fe para el 2025.

Finalmente, la última parte del documento se destina a las conclusiones o reflexiones finales del trabajo de investigación. Existen consideraciones de orden particular, esto es, relacionadas de forma directa con el contexto específico del conjunto residencial. En segundo lugar, se encuentran reflexiones de orden general, que permiten concluir que la gestión de riesgos financieros en la propiedad horizontal no es solo una responsabilidad administrativa, sino una herramienta clave para asegurar la sostenibilidad económica y social de la comunidad. Una administración proactiva y responsable en este ámbito no solo evita problemas, sino que crea un entorno más seguro, organizado y armonioso para todos los copropietarios. Esto es, justamente, lo que se espera haber logrado con la propuesta expuesta en esta investigación.

El Problema De Investigación

Justificación

En el contexto urbano de Bogotá DC, los conjuntos residenciales en propiedad horizontal constituyen una modalidad de vivienda que ha experimentado un crecimiento considerable en las últimas décadas. Este tipo de propiedad, regido por la Ley 675 de 2001 en Colombia, implica la coexistencia de bienes de dominio privado y áreas comunes administradas de manera conjunta, lo que genera una compleja estructura de administración financiera y contable. La gestión de estos recursos compartidos y la prevención de riesgos financieros es fundamental para asegurar la sostenibilidad de la comunidad y la calidad de vida de sus habitantes. En este sentido, la Contaduría Pública se convierte en una herramienta esencial para analizar y mitigar los riesgos financieros inherentes a este tipo de propiedad.

La elección de esta propiedad horizontal como escenario para el estudio, se debe a dos razones: en primer lugar, la copropiedad presenta un conjunto de desafíos financieros susceptibles de ser abordados desde la perspectiva de la gestión de riesgos financieros; segundo, la organización administrativa del conjunto residencial facilita un trabajo como el que aquí se propone.

Desde el punto de vista profesional, la investigación permite profundizar en el rol de los contadores públicos en la administración y control de recursos colectivos, contribuyendo así al fortalecimiento de la disciplina contable y sus aplicaciones prácticas.

Económicamente, el estudio se enfoca en identificar los factores de riesgo que afectan la sostenibilidad financiera de la propiedad horizontal, tales como la morosidad en el pago de cuotas de administración y la ineficiencia en el manejo de recursos comunes. Finalmente, en el ámbito social, se considera cómo una adecuada gestión de riesgos financieros puede mejorar la convivencia y el bienestar de los residentes, promoviendo la transparencia y la confianza en la administración.

La validez del estudio radica en su capacidad para ofrecer un análisis profundo sobre los riesgos financieros en la propiedad horizontal, un tema que, aunque es esencial en el contexto urbano, ha sido relativamente poco abordado desde el ámbito contable. En Colombia, la Contaduría Pública enfrenta el reto de responder a las demandas específicas de sectores como la administración de la propiedad horizontal, donde la eficiencia, la transparencia y la confiabilidad son pilares fundamentales para la estabilidad económica y social de las comunidades. Como afirman Ospina y Gómez (2020), la Contaduría Pública no solo se encarga de registrar hechos económicos, sino que también participa activamente en la interpretación y el control de los recursos compartidos, asegurando que se promueva un manejo responsable y sostenible.

Este estudio contribuye al campo de la Contaduría Pública al proporcionar una visión especializada de los riesgos financieros que afectan a los conjuntos residenciales en propiedad horizontal. En particular, ofrece un enfoque sistemático para identificar, evaluar y gestionar estos riesgos, lo cual es clave para el diseño de políticas de control financiero que puedan ser implementadas de manera efectiva por contadores públicos en el ámbito residencial. Adicionalmente, esta investigación se enfoca en aspectos prácticos que permiten a los contadores aplicar principios y técnicas contables en situaciones específicas

de la administración de la propiedad horizontal, adaptando así su labor a las necesidades de un contexto urbano complejo como el de Bogotá D.C.

Desde la perspectiva académica, la investigación también es relevante ya que contribuye a llenar un vacío en la literatura contable y financiera respecto al análisis de riesgos financieros en la propiedad horizontal. Existen estudios previos que abordan la administración de conjuntos residenciales desde la perspectiva legal o administrativa, pero pocos se enfocan en el rol crucial del contador en la identificación y mitigación de riesgos. Según Torres (2021), la capacidad de los profesionales de la contaduría pública para interpretar y controlar los riesgos financieros en propiedades horizontales es aún incipiente, a pesar de que estos riesgos pueden tener un impacto significativo en la sostenibilidad de la comunidad.

Una administración financiera eficiente y transparente en la propiedad horizontal permite asegurar la continuidad de los servicios y el mantenimiento de las áreas comunes, lo cual es fundamental para la calidad de vida de los residentes. Los servicios de vigilancia, limpieza y mantenimiento de infraestructuras son elementos esenciales para garantizar un ambiente seguro y agradable, y su sostenibilidad depende en gran medida de una administración financiera sólida. La falta de estos servicios no solo afecta el bienestar de los residentes, sino que también puede generar problemas de seguridad y salud pública, que impactan negativamente a la comunidad en su conjunto.

Por otro lado, los contadores públicos pueden contribuir al desarrollo de una cultura de responsabilidad y participación entre los residentes. La educación financiera y la concientización sobre la importancia de cumplir con las obligaciones económicas hacia la comunidad son estrategias que pueden fomentar una mayor cooperación y un sentido de

pertenencia en la propiedad horizontal. Como señala Pineda (2023), la educación financiera en la propiedad horizontal no solo es una herramienta para mejorar la administración, sino también para promover una cultura de responsabilidad compartida entre los residentes, lo cual fortalece la cohesión y el sentido de comunidad. La pertinencia social de esta investigación se manifiesta, entonces, en su contribución a la promoción de un ambiente de convivencia pacífica y cooperación en los conjuntos residenciales. Al proponer estrategias para una mejor gestión financiera y fomentar la transparencia y la educación financiera, la investigación busca mejorar la calidad de vida de los residentes y fortalecer la cohesión social, aspectos que son esenciales para el bienestar de las comunidades urbanas en Bogotá y en otras ciudades.

Desde una perspectiva metodológica, el análisis se realiza en varias fases: primero, identificación y clasificación de los riesgos financieros; segundo, evaluación de su impacto en la sostenibilidad económica de la propiedad horizontal; tercero, propuesta de estrategias de mitigación. Para cada una de estas fases, se emplean herramientas contables y financieras que permiten recopilar, analizar e interpretar los datos de manera estructurada y coherente con el objetivo de la investigación.

Esta monografía, al analizar los riesgos financieros que afectan la sostenibilidad de los conjuntos residenciales, tiene el potencial de influir en políticas de desarrollo urbano orientadas a mejorar la administración de la propiedad horizontal en Bogotá. A través de las recomendaciones generadas, se pueden desarrollar políticas de incentivo para la capacitación de administradores y contadores públicos, promoviendo una gestión más profesional y responsable en los conjuntos residenciales de la ciudad.

Entonces, esta investigación destaca la importancia de analizar los riesgos financieros en la propiedad horizontal en Bogotá DC, un contexto urbano que enfrenta desafíos económicos y sociales particulares. La identificación de los riesgos financieros, como la morosidad, la insuficiencia de fondos y la administración ineficiente, permite comprender las problemáticas que afectan la estabilidad económica de los conjuntos residenciales y, en última instancia, la calidad de vida de sus residentes. En síntesis, esta investigación no solo es pertinente para el ámbito de la contaduría pública, sino también para el desarrollo urbano y social de Bogotá DC. Al proponer estrategias para una mejor gestión financiera y fomentar la transparencia, se contribuye a la estabilidad de los conjuntos residenciales y al bienestar de sus residentes, factores que son esenciales para el desarrollo de una ciudad más organizada y sostenible.

Problema de Investigación

El modelo de propiedad horizontal residencial se enfrenta a diferentes desafíos, especialmente en lo que respecta a la gestión financiera. El conjunto residencial Casas de Santa Fe, ubicado en la localidad sexta de Tunjuelito (Bogotá DC), no es ajeno a estos desafíos.

La copropiedad se encuentra compuesta por 11 interiores, cada uno con 12 casas, para un total de 132 viviendas. La administración del conjunto está a cargo de una junta de administración elegida por los copropietarios, la cual tiene la responsabilidad de gestionar los recursos económicos, mantener las áreas comunes y garantizar el bienestar de los residentes. Sin embargo, en los últimos años, la comunidad ha enfrentado una serie de dificultades financieras que han puesto en riesgo la estabilidad económica del conjunto.

En primer lugar, se ha registrado una mora en los pagos de administración. Un porcentaje significativo de los copropietarios ha incurrido en mora en el pago de las cuotas de administración, lo que ha generado un déficit en el flujo de caja y ha limitado la capacidad de la administración para cubrir los gastos operativos y de mantenimiento. En segundo lugar, existe un desbalance fiscal. La falta de una planificación financiera adecuada ha llevado a un desbalance entre los ingresos y los egresos, lo que ha resultado en un déficit acumulado que amenaza la sostenibilidad económica del conjunto.

Adicionalmente, en la más reciente rendición de cuentas, se evidenció la existencia de gastos por reparaciones imprevistas. El conjunto ha enfrentado una serie de gastos imprevistos relacionados con la reparación de infraestructuras y equipos, lo que ha generado una presión adicional sobre las finanzas de la comunidad. Este hecho ha afectado significativamente el fondo de emergencias con el que cuenta la copropiedad.

Durante el trabajo de observación exploratoria, el estudio preliminar pudo establecer una falta de actualización tecnológica, ya que la administración del conjunto no ha invertido en la modernización de los sistemas de gestión y control, lo que ha limitado su capacidad para monitorear y gestionar eficientemente los recursos económicos.

Finalmente, gracias a una entrevista con la administradora de la copropiedad, se evidencia la ausencia de una auditoría efectiva. La falta de una auditoría interna y externa efectiva ha permitido que se presenten irregularidades en el manejo de los recursos, lo que ha generado desconfianza entre los copropietarios y ha dificultado la toma de decisiones informadas.

Este escenario permitió que la investigación identificara como una necesidad la existencia de una propuesta capaz de llevar a cabo la gestión de los riesgos financieros en la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe en la ciudad de Bogotá DC.

Pregunta de Investigación

Con base en el problema de investigación planteado, se ha formulado la siguiente pregunta de investigación: ¿Qué tipo de estrategia puede implementarse para la gestión de riesgos financieros en la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe ubicado en la ciudad de Bogotá DC?

Preguntas Auxiliares de Investigación

¿Cuáles son los principales riesgos financieros a los que podría estar expuesta la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe de la ciudad de Bogotá DC?

¿Cuál es la proyección financiera de la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe de la ciudad de Bogotá DC para el año 2025?

¿Cuáles son los principales instrumentos y estrategias de gestión de riesgos financieros que pueden ser implementados en la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe de la ciudad de Bogotá DC?

Objetivo General

Diseñar una propuesta de gestión de riesgos financieros para la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe, ubicado en la ciudad de Bogotá DC.

Objetivos Específicos

Evaluar los principales riesgos financieros a los que podría estar expuesta la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe de la ciudad de Bogotá DC.

Realizar un análisis financiero de la administración del conjunto residencial Casas de Santa Fe para el año 2025 con base en los datos financieros de los últimos dos años.

Establecer cuáles son los principales instrumentos y estrategias de gestión de riesgos financieros que pueden ser implementados en la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe de la ciudad de Bogotá DC.

Marco De Referencia

Marco Teórico

Propiedad Horizontal

La propiedad horizontal debe entenderse como un régimen jurídico fundamental para la organización y administración de bienes inmuebles que comparten áreas comunes. Este sistema, ampliamente utilizado en contextos urbanos, ha adquirido una importancia creciente en ciudades como Bogotá, donde la densidad poblacional y el crecimiento vertical han transformado la dinámica de vivienda y la gestión de los inmuebles. En este apartado se expone el concepto de propiedad horizontal, sus características esenciales, los tipos que existen y su aplicación específica en Bogotá. Todo esto a través de un análisis detallado de las normativas, teorías y casos prácticos que permiten comprender su relevancia.

Conceptualmente, el termino de propiedad horizontal se refiere a un régimen jurídico que regula la coexistencia de propiedades privadas y áreas comunes en un mismo inmueble. Citando a Castiblanco (2018), “la propiedad horizontal es una figura jurídica que permite dividir un edificio o conjunto de edificios en bienes privados y comunes, estableciendo derechos y obligaciones para los propietarios de las unidades privadas” (pág., 45). Este régimen se fundamenta en el principio de convivencia y en la necesidad de establecer normativas claras para la administración de las zonas comunes y la interacción entre los propietarios.

Ahora bien, en el ámbito legal colombiano, la Ley 675 de 2001 establece los lineamientos básicos de la propiedad horizontal. En su artículo primero, se afirma que la propiedad horizontal es:

Un sistema jurídico que regula el sometimiento de uno o varios edificios o conjuntos a un régimen de propiedad que implica la coexistencia de derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre bienes comunes (Ley 675 de 2001, art., 1°).

Desde la perspectiva de la presente investigación, este concepto se adapta a las necesidades de las ciudades modernas, facilitando el aprovechamiento del suelo y la organización de comunidades residenciales y comerciales.

De igual manera, es necesario mencionar que la propiedad horizontal tiene características específicas que la distinguen de otros regímenes de propiedad. Una de las características esenciales es la convivencia de áreas de uso exclusivo y espacios compartidos. Según Giraldo (2017), “los bienes comunes son aquellos que pertenecen a todos los copropietarios, mientras que los bienes privados son de uso exclusivo del propietario de la unidad correspondiente” (pág., 67). Esto genera una interdependencia entre los propietarios, quienes deben colaborar en la gestión y mantenimiento de las áreas comunes.

De igual manera se encuentra el reglamento interno, ya que cada propiedad horizontal debe contar con un reglamento que establezca las normas de convivencia y las responsabilidades de los copropietarios. Este reglamento, según López (2019), “es el documento fundamental para garantizar la armonía en la propiedad horizontal, ya que regula aspectos como el uso de bienes comunes, el pago de cuotas de administración y la resolución de conflictos” (pág., 89). Otra característica es que la gestión de la propiedad horizontal se lleva a cabo mediante órganos específicos, como la asamblea general de

copropietarios y el consejo de administración. La Ley 675 de 2001 establece que estos órganos tienen la responsabilidad de garantizar el cumplimiento de las normas y velar por el buen funcionamiento de las áreas comunes.

En cuarto lugar, los copropietarios deben contribuir al mantenimiento de las áreas comunes mediante el pago de cuotas de administración. Estas cuotas se determinan en función de los coeficientes de copropiedad asignados a cada unidad privada, lo que garantiza una distribución equitativa de los costos (Giraldo, 2017).

Tipos de Propiedad Horizontal

La propiedad horizontal se clasifica en varios tipos, según el uso y la configuración de los inmuebles. En Colombia, la Ley 675 de 2001 reconoce las siguientes modalidades principales:

1. Propiedad horizontal residencial: Este tipo se refiere a los inmuebles destinados exclusivamente a vivienda. Según Martínez (2020), “las propiedades horizontales residenciales son las más comunes en ciudades como Bogotá, donde la densificación urbana ha impulsado el desarrollo de conjuntos residenciales y edificios de apartamentos” (pág., 103).
2. Propiedad horizontal comercial: En esta modalidad, los inmuebles están destinados a actividades comerciales, como centros comerciales y edificios de oficinas. Según la normativa, estos bienes tienen características específicas en cuanto a su administración y uso de las áreas comunes (Ley 675 de 2001).
3. Propiedad horizontal mixta: Este tipo combina usos residenciales y comerciales en un mismo inmueble. Según López (2019), la propiedad horizontal mixta plantea

retos particulares en términos de convivencia, ya que deben armonizarse las necesidades de los residentes con las actividades comerciales.

4. Propiedad horizontal especial: Esta categoría incluye inmuebles con características específicas, como clubes sociales o conjuntos industriales. La Ley 675 establece lineamientos particulares para este tipo de propiedades, considerando su uso y funcionalidad.

Propiedad Horizontal en Bogotá DC

Como capital de Colombia y centro urbano de gran magnitud, Bogotá DC ha experimentado un crecimiento significativo en la implementación del régimen de propiedad horizontal. Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), más del 70% de los inmuebles en la ciudad se encuentran bajo este régimen, lo que refleja su importancia en la organización del espacio urbano (DANE, 2022, pág., 5).

Existe un conjunto de factores que impulsan la propiedad horizontal en Bogotá DC. El primero de ellos es la densificación urbana, es decir, el aumento de la población. Este factor promueve la construcción de edificios y conjuntos residenciales bajo el régimen de propiedad horizontal. Según Martínez (2020), “la propiedad horizontal permite maximizar el uso del suelo en zonas de alta densidad, como el centro y el norte de Bogotá” (pág. 121).

Otro factor es el conjunto de normativas locales, ya que la Alcaldía Mayor de Bogotá ha implementado políticas que fomentan el desarrollo de proyectos bajo este régimen. Por ejemplo, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) establece incentivos para

la construcción de propiedades horizontales, con el objetivo de optimizar el uso del suelo y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos (Alcaldía de Bogotá, 2021). Finalmente, debe considerarse también que La propiedad horizontal ha sido clave para satisfacer la demanda de vivienda asequible en Bogotá. Según datos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, este régimen ha facilitado la construcción de proyectos de vivienda de interés social y prioritario en la ciudad (Ministerio de Vivienda, 2020).

Entre los principales desafíos que enfrenta la propiedad horizontal en Bogotá DC se pueden destacar, en primer lugar, los conflictos de convivencia, ya que la convivencia en propiedades horizontales puede generar tensiones entre los copropietarios, especialmente en contextos de alta densidad poblacional. Desde la perspectiva de López (2019), los conflictos más comunes están relacionados con el uso de bienes comunes, el ruido y el incumplimiento de las normas internas.

Otro desafío es el mantenimiento adecuado de las áreas comunes es fundamental para garantizar la habitabilidad y el valor de las propiedades. Sin embargo, muchas propiedades horizontales enfrentan dificultades para recaudar las cuotas de administración necesarias para este fin (Giraldo, 20217). Finalmente, la gestión de las propiedades horizontales requiere habilidades específicas y un marco normativo claro. En muchos casos, la falta de capacitación de los administradores representa un obstáculo para el buen funcionamiento de estos inmuebles (Martínez, 2020).

Con lo expuesto hasta aquí, puede concluirse que la propiedad horizontal es un régimen jurídico esencial para la organización del espacio urbano en ciudades como Bogotá DC. Sus características, como la coexistencia de bienes privados y comunes, y su capacidad

para adaptarse a diferentes usos y contextos, la convierten en una herramienta clave para afrontar los retos de la urbanización. Sin embargo, su implementación exitosa requiere un marco normativo sólido, una gestión administrativa eficiente y la colaboración de los copropietarios. En Bogotá DC, la propiedad horizontal no solo es una solución para la densificación urbana, sino también una oportunidad para construir comunidades más organizadas y sostenibles.

Conjunto Residencial

El concepto de conjunto residencial ha evolucionado significativamente con el desarrollo de las ciudades modernas, adaptándose a los cambios demográficos, económicos y sociales. En términos generales, un conjunto residencial se define como una agrupación de viviendas que comparten espacios comunes y están organizadas bajo un régimen de propiedad horizontal. Este modelo, ampliamente adoptado en ciudades como Bogotá, responde a la necesidad de optimizar el uso del suelo urbano y fomentar la convivencia en comunidad.

La noción de conjunto residencial está vinculada al régimen de propiedad horizontal, el cual establece una forma especial de dominio en la que coexisten bienes de uso exclusivo y bienes comunes. Según la Ley 675 de 2001 de Colombia, un conjunto residencial se define como una unidad inmobiliaria conformada por un conjunto de bienes inmuebles construidos o por construir, destinados a la vivienda, oficinas, locales comerciales u otros usos, en los que existan bienes privados y bienes comunes, con sujeción a un reglamento de propiedad horizontal.

Esta definición destaca tres elementos esenciales, a saber: primero, la coexistencia de bienes privados y comunes; segundo, la existencia de un reglamento que regula la convivencia; tercero, el propósito específico de los inmuebles, mayoritariamente orientados a la vivienda. Según Muñoz: “el régimen de propiedad horizontal permite una utilización más eficiente del espacio urbano, particularmente en ciudades con alta densidad poblacional, al fomentar la construcción vertical y el aprovechamiento compartido de servicios e infraestructuras” (2020, pág., 45).

Adicionalmente, los conjuntos residenciales poseen una serie de características que los diferencian de otros modelos habitacionales:

1. **Propiedad horizontal:** Como señala López (2018), “la propiedad horizontal es la base jurídica sobre la cual se estructuran los conjuntos residenciales, permitiendo que cada propietario tenga pleno dominio sobre su unidad privada y copropiedad sobre las áreas comunes” (pág., 67).
2. **Reglamento interno:** Este documento regula aspectos como el uso de las áreas comunes, las normas de convivencia y las obligaciones de los propietarios. Según Gómez y Rodríguez (2017), “el reglamento interno actúa como un contrato social que busca garantizar la armonía y el cumplimiento de las responsabilidades colectivas” (pág., 34).
3. **Áreas comunes:** Incluyen espacios como jardines, piscinas, gimnasios, zonas de juegos y parqueaderos. En palabras de Martínez (2019), “las áreas comunes no solo añaden valor a los inmuebles, sino que también fomentan el sentido de comunidad entre los residentes” (pág., 22).

4. **Autonomía administrativa:** Los conjuntos residenciales suelen contar con una administración que gestiona los recursos y vela por el cumplimiento del reglamento. Esta administración es elegida por una asamblea de copropietarios, como lo estipula la Ley 675.

Bogotá DC, como principal núcleo urbano de Colombia, presenta características particulares en su desarrollo habitacional. Según datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), más del 60% de las viviendas en Bogotá están organizadas bajo el régimen de propiedad horizontal (DANE, 2022). Este fenómeno responde a la creciente demanda de vivienda y la limitada disponibilidad de suelo urbano.

En el contexto de Bogotá DC, los conjuntos residenciales cumplen un papel crucial en la configuración del tejido urbano. Restrepo (2021), sostiene que los conjuntos residenciales se han consolidado como la principal solución habitacional para las clases media y alta en Bogotá, debido a su capacidad para ofrecer seguridad, servicios compartidos y una mejor calidad de vida.

La expansión de los conjuntos residenciales en Bogotá ha generado diversas implicaciones. En primer lugar, está la segregación socioespacial, ya que autores como Hernández (2020), critican que este modelo habitacional refuerza las desigualdades sociales al segregar a los residentes según su nivel socioeconómico. Hernández señala que “los conjuntos cerrados tienden a aislarse del entorno urbano, creando ‘islas’ de exclusividad que contrastan con las áreas circundantes” (pág., 59).

Otra implicación es la optimización del uso del suelo, que sería una especie de contraste a la postura de Hernández (2020), ya que algunos estudios destacan que los

conjuntos residenciales contribuyen a un uso más eficiente del suelo urbano. Para Pérez y Castillo (2019), la densificación que permiten los conjuntos residenciales es fundamental para enfrentar los desafíos del crecimiento urbano en ciudades como Bogotá DC.

La tercera implicación que puede mencionarse es el impacto en la movilidad, puesto que el diseño de los conjuntos residenciales puede influir en la movilidad urbana, especialmente cuando se ubican en zonas alejadas de los principales ejes de transporte. Cárdenas (2020), advierte que el desarrollo de conjuntos en áreas periféricas ha generado un aumento en los tiempos de desplazamiento y una mayor dependencia del transporte privado.

Lo que se sostiene en esta investigación, es que el conjunto residencial es un modelo habitacional que responde a las necesidades del urbanismo moderno, combinando propiedad privada y espacios compartidos bajo un régimen de propiedad horizontal. En Bogotá DC, este modelo ha adquirido particular relevancia como solución frente a la alta densidad poblacional y la escasez de suelo urbano. Sin embargo, su desarrollo plantea retos importantes en términos de integración social, movilidad y sostenibilidad.

Riesgos Financieros

El concepto de riesgos financieros ha adquirido una relevancia crucial en el contexto de las economías modernas, particularmente en Colombia, puesto que los mercados financieros enfrentan desafíos derivados de factores tanto internos como externos.

El riesgo financiero puede definirse como la posibilidad de que una organización o individuo experimente pérdidas económicas debido a factores que afectan su capacidad de

cumplir con obligaciones financieras, obtener rendimientos esperados o mantener la estabilidad de sus operaciones. Según Jorion (2007), el riesgo financiero abarca todos aquellos eventos o circunstancias que pueden provocar pérdidas monetarias, ya sea por fluctuaciones en los mercados financieros, incumplimientos de contraparte, cambios regulatorios o eventos inesperados que afectan los flujos de caja de una empresa.

En este sentido, el riesgo financiero no solo se relaciona con eventos específicos, sino también con la incertidumbre inherente a los mercados. Para Colombia, esta definición toma especial relevancia considerando la volatilidad histórica de variables como la tasa de cambio, los precios de las materias primas y las tasas de interés, factores que afectan tanto a empresas como a individuos.

Principales Características de los Riesgos Financieros

Los riesgos financieros presentan una serie de características distintivas que los diferencian de otros tipos de riesgos. A continuación, se detallan las más relevantes:

Multidimensionalidad: Los riesgos financieros no se presentan de forma aislada, suelen interactuar entre sí, amplificando sus efectos. Por ejemplo, un aumento en la tasa de interés puede incrementar el costo del endeudamiento, lo que, a su vez, afecta la capacidad de pago de una empresa. Según Hull (2015):

Los riesgos financieros, al ser interdependientes, deben ser analizados desde una perspectiva integral que considere sus múltiples dimensiones y cómo estas afectan la exposición global de una entidad. Este enfoque permite desarrollar estrategias de mitigación más efectivas y ajustadas a la realidad del mercado. (pág. 28)

Incertidumbre y Variabilidad: El componente esencial del riesgo financiero es la incertidumbre. Los actores del mercado no tienen control absoluto sobre variables externas como las fluctuaciones del mercado de valores o la inestabilidad política. En Colombia, estas características se ven acentuadas por factores como la dependencia económica de las exportaciones de petróleo y café, cuyos precios son altamente volátiles en los mercados internacionales.

Medición Cuantitativa y Cualitativa: El análisis de riesgos financieros requiere tanto herramientas cuantitativas como cualitativas. Modelos como el VaR (Value at Risk) y el análisis de escenarios son fundamentales para evaluar posibles pérdidas, mientras que el análisis cualitativo permite entender factores contextuales y subjetivos. En palabras de Restrepo (2020):

La medición de los riesgos financieros en Colombia debe adaptarse a las particularidades del mercado local, considerando tanto indicadores globales como factores específicos, tales como la informalidad del mercado laboral y el impacto de políticas públicas en los sectores productivos. (pág. 52)

Principales Tipos de Riesgos Financieros

Riesgo de Mercado: Este tipo de riesgo surge de cambios en los precios de mercado que afectan el valor de activos financieros. Incluye la variación en las tasas de interés, los tipos de cambio y los precios de las materias primas. En el caso colombiano, la devaluación del peso frente al dólar ha sido una fuente constante de riesgo de mercado. Según Gómez y Martínez (2018):

El riesgo de mercado en Colombia es especialmente relevante debido a la estructura de su economía, donde una parte significativa de los ingresos del gobierno proviene de la exportación de materias primas, cuyas fluctuaciones afectan no solo las finanzas públicas, sino también a las empresas privadas. (pág. 84)

Riesgo de Crédito: El riesgo de crédito se relaciona con la posibilidad de que una contraparte incumpla sus obligaciones financieras. En Colombia, el riesgo de crédito se encuentra estrechamente vinculado a la informalidad del mercado y a la dificultad para acceder a información crediticia confiable.

Riesgo de Liquidez: Este tipo de riesgo ocurre cuando una empresa o individuo no puede cumplir con sus obligaciones a corto plazo debido a la falta de efectivo o activos líquidos. En Colombia, las micro y pequeñas empresas enfrentan este riesgo debido a la limitada disponibilidad de financiamiento en el mercado formal.

Riesgos Financieros en la Propiedad Horizontal

La propiedad horizontal, como modelo de organización inmobiliaria, enfrenta desafíos financieros significativos debido a la complejidad de su gestión y a la diversidad de actores involucrados. En el contexto colombiano, la gestión adecuada de los riesgos financieros en este ámbito es crucial para garantizar la sostenibilidad económica de los conjuntos residenciales y comerciales.

En el contexto de la propiedad horizontal, al hablar de riesgo financieros se hace referencia a las amenazas económicas que pueden afectar la estabilidad financiera de una copropiedad, derivadas de factores como la falta de pago de cuotas de administración,

problemas de liquidez, mala gestión de los recursos y eventos inesperados como desastres naturales o demandas judiciales. Según Torres y Martínez (2021):

Los riesgos financieros en la propiedad horizontal abarcan un espectro amplio de situaciones que van desde la morosidad de los copropietarios hasta la inadecuada planeación presupuestal por parte de los administradores. Estos riesgos afectan no solo la sostenibilidad económica de la copropiedad, sino también la convivencia y la calidad de vida de sus habitantes. (pág. 45).

En Colombia, el marco legal de la Ley 675 de 2001 regula las normas de convivencia y administración de la propiedad horizontal, estableciendo obligaciones para copropietarios y administradores. Sin embargo, el cumplimiento de estas disposiciones no elimina la posibilidad de riesgos financieros.

Principales Características de los Riesgos Financieros en la Propiedad Horizontal

Impacto Colectivo: Los riesgos financieros en la propiedad horizontal tienen un impacto directo en todos los copropietarios, dado que la responsabilidad financiera es compartida. La falta de pago de cuotas de administración, por ejemplo, genera un déficit presupuestal que puede afectar la prestación de servicios esenciales como seguridad, mantenimiento y limpieza.

Complejidad Administrativa: La gestión financiera en la propiedad horizontal es compleja debido a la necesidad de coordinar ingresos, gastos, inversiones y reservas. Según Restrepo (2020):

La administración de recursos en la propiedad horizontal requiere un enfoque profesional que considere tanto las obligaciones legales como las expectativas de los copropietarios. La ausencia de un control adecuado puede derivar en riesgos financieros significativos, como el desbalance presupuestal o el uso indebido de los fondos de reserva. (pág. 78)

Dependencia de Factores Externos: Los riesgos financieros en la propiedad horizontal no solo dependen de factores internos, como la morosidad o la mala gestión, sino también de factores externos como el aumento de tarifas de servicios públicos, cambios normativos y la inflación.

Tipos de Riesgos Financieros en la Propiedad Horizontal

Morosidad: El riesgo de morosidad se refiere a la posibilidad de que los copropietarios no cumplan con el pago oportuno de sus cuotas de administración, lo que genera un déficit presupuestal. Este es uno de los principales riesgos en la propiedad horizontal en Colombia, dado que las cuotas son la fuente primaria de ingresos para la operación de las copropiedades. Según Gómez y Martínez (2018):

La morosidad en la propiedad horizontal es un fenómeno recurrente que afecta la estabilidad financiera de las copropiedades, especialmente aquellas de estratos bajos, donde las cuotas de administración representan una carga significativa para los hogares. (pág. 112)

Riesgo de Liquidez: El riesgo de liquidez se presenta cuando una copropiedad no cuenta con los recursos necesarios para cubrir sus obligaciones a corto plazo, como el pago a proveedores o el mantenimiento de áreas comunes.

Riesgo Operativo: Este tipo de riesgo se relaciona con fallos en los procesos de administración y control interno, lo que puede llevar a la pérdida de recursos o al uso inadecuado de los mismos.

Riesgo Legal: El riesgo legal incluye posibles demandas o litigios que afecten financieramente a la copropiedad. En Colombia, este riesgo puede derivarse de incumplimientos en las obligaciones legales de los administradores o conflictos entre copropietarios.

Riesgo de Mercado: Aunque es menos común, el riesgo de mercado puede afectar a las propiedades horizontales comerciales, especialmente en términos de fluctuaciones en los precios de alquiler y la demanda de espacios comerciales.

Los riesgos financieros en la propiedad horizontal son un desafío constante que requiere una gestión profesional y proactiva para garantizar la sostenibilidad económica de las copropiedades. En Colombia, factores como la morosidad, la falta de liquidez y la complejidad administrativa acentúan la importancia de implementar estrategias efectivas de gestión de riesgos.

Gestión de Riesgos Financieros

La gestión de riesgos financieros es esencial para mitigar las posibles pérdidas. En Colombia, esta gestión se enfrenta a retos particulares, como la falta de cultura de prevención de riesgos y el bajo nivel de educación financiera. Maldonado es enfático en sostener que:

El éxito en la gestión de riesgos financieros en el contexto colombiano radica en la implementación de sistemas integrales que combinen herramientas tecnológicas avanzadas con un entendimiento profundo de las dinámicas locales del mercado. Esto incluye el fortalecimiento de políticas públicas que promuevan la transparencia y la regulación efectiva de las instituciones financieras. (2021, pág. 110).

Desde la perspectiva de esta investigación, la gestión de riesgos financieros se define como el proceso sistemático mediante el cual las organizaciones identifican, evalúan y mitigan los riesgos asociados a sus actividades económicas y financieras. Este proceso tiene como objetivo principal minimizar el impacto adverso de los riesgos en los objetivos financieros de una entidad. De acuerdo con Cárdenas (2020):

La gestión de riesgos financieros abarca un conjunto de estrategias y herramientas que permiten a las empresas proteger su patrimonio y garantizar la sostenibilidad de sus operaciones frente a amenazas externas e internas. Implica la identificación de eventos potenciales, la evaluación de su probabilidad e impacto, y la implementación de medidas para controlar o transferir dichos riesgos, asegurando así una toma de decisiones informada y responsable (pág. 45).

La definición subraya que la gestión de riesgos no se limita a la prevención de pérdidas, sino que también busca aprovechar oportunidades en mercados financieros volátiles, lo que resulta especialmente relevante en economías emergentes como la colombiana.

Principales Características de la Gestión de Riesgos Financieros

Entre las características más destacadas de esta disciplina se encuentran:

Proactividad: La gestión de riesgos financieros es, por naturaleza, preventiva. Su objetivo no es reaccionar ante pérdidas ya ocurridas, sino anticipar posibles amenazas para minimizar su impacto.

Integralidad: Según Ramírez (2019), "la gestión de riesgos financieros no se enfoca únicamente en un tipo de riesgo, sino que adopta una perspectiva integral que considera aspectos de mercado, crédito, liquidez y operativos" (p. 73).

Cuantificación y análisis: La medición del riesgo es esencial para entender su impacto y diseñar estrategias de mitigación. Se emplean herramientas como el análisis de escenarios, modelos de valor en riesgo (VaR) y simulaciones Monte Carlo.

Adaptabilidad: En economías como la colombiana, caracterizadas por alta volatilidad, las estrategias de gestión deben ser flexibles para ajustarse a las condiciones cambiantes del mercado.

Cumplimiento normativo: En Colombia, la gestión de riesgos financieros debe alinearse con regulaciones establecidas por entidades como la Superintendencia Financiera de Colombia, lo que añade una dimensión de cumplimiento legal a las estrategias implementadas.

Estrategias de Gestión de Riesgos Financieros

La mitigación de riesgos requiere una combinación de estrategias proactivas y reactivas que permitan a las organizaciones enfrentar de manera efectiva las amenazas financieras. Entre las estrategias más destacadas se encuentran:

Diversificación de portafolio: La diversificación reduce el riesgo al distribuir las inversiones en diferentes activos, sectores o regiones. Según Gómez (2020):

En un entorno como el colombiano, donde los mercados locales pueden ser inestables, la diversificación internacional es una estrategia clave para proteger el patrimonio y garantizar rendimientos más estables (pág. 115).

Coberturas financieras: Las coberturas, como los contratos de futuros, opciones y swaps, permiten a las organizaciones protegerse contra movimientos adversos en tasas de interés, tipos de cambio o precios de materias primas.

Gestión activa del capital de trabajo: Mantener un balance adecuado entre activos y pasivos corrientes ayuda a mitigar el riesgo de liquidez. En Colombia, esta estrategia es fundamental para empresas que dependen de ciclos económicos estacionales, como las del sector agrícola.

Uso de tecnología avanzada: El uso de herramientas digitales, como sistemas de gestión de riesgos (RMS) y análisis predictivo, ha transformado la manera en que las empresas abordan los riesgos financieros. Según Pérez (2021):

La implementación de soluciones tecnológicas en la gestión de riesgos financieros permite a las organizaciones colombianas identificar amenazas con mayor precisión y responder de manera más rápida y eficiente (pág. 132).

Cumplimiento regulatorio estricto: En el contexto colombiano, el cumplimiento de normativas locales e internacionales no solo mitiga riesgos legales, sino que también genera confianza entre inversionistas y socios comerciales.

Contexto de Colombia en la Gestión de Riesgos Financieros

La economía colombiana presenta características que hacen de la gestión de riesgos financieros una necesidad crítica para las organizaciones. Factores como la dependencia del petróleo, la volatilidad cambiaria y los retos fiscales impactan directamente las estrategias empresariales. Según Torres (2022):

Colombia enfrenta una serie de riesgos macroeconómicos que incluyen fluctuaciones en los precios de las materias primas, presiones inflacionarias y una alta exposición a riesgos externos debido a su creciente integración en mercados internacionales. (pág. 210).

Además, la informalidad en el sector empresarial y la limitada educación financiera de muchos emprendedores representan obstáculos adicionales para implementar estrategias de gestión de riesgos efectivas.

Gestión de Riesgos Financieros en la Propiedad Horizontal

Como se ha visto hasta aquí, la gestión de riesgos financieros es una herramienta indispensable para garantizar la estabilidad y sostenibilidad de las organizaciones en un entorno cambiante y lleno de incertidumbres. En Colombia, donde los desafíos económicos son particularmente agudos, la adopción de estrategias efectivas de gestión de riesgos puede marcar la diferencia entre el éxito y el fracaso empresarial. La implementación de tecnologías avanzadas, el cumplimiento normativo y una planificación cuidadosa son elementos clave para enfrentar los riesgos financieros en el contexto local.

Ahora bien, la gestión de riesgos financieros en la propiedad horizontal requiere un enfoque integral que combine herramientas de planificación, control y supervisión. Algunas estrategias recomendadas incluyen:

Implementación de Presupuestos Realistas: La elaboración de presupuestos que reflejen los ingresos y gastos reales de la copropiedad es esencial para evitar déficits.

Fortalecimiento de la Cultura de Pago: Fomentar el pago oportuno de las cuotas mediante incentivos o sanciones puede reducir la morosidad.

Auditorías Financieras: Realizar auditorías periódicas permite identificar posibles irregularidades y tomar medidas correctivas.

Diversificación de Ingresos: En las propiedades horizontales comerciales, la diversificación de ingresos puede mitigar el riesgo de mercado.

Sin embargo, no es suficiente con explicar esto en términos generales, sino que hace falta especificar el carácter de la gestión de riesgos financieros en el escenario concreto de la propiedad horizontal. La gestión de riesgos financieros en la propiedad horizontal se ha consolidado como un componente esencial para garantizar la sostenibilidad económica de los conjuntos residenciales, especialmente en países como Colombia, donde los desafíos administrativos y financieros son amplios.

Entonces, la gestión de riesgos financieros se puede entender como un proceso estructurado para identificar, evaluar y mitigar los riesgos que pueden afectar los objetivos financieros de una organización o entidad. En el contexto de la propiedad horizontal, esto implica la aplicación de políticas y estrategias para prevenir situaciones que comprometan

los recursos económicos de la copropiedad y, por ende, su sostenibilidad operativa. Según Hernández y Rojas (2020):

La gestión de riesgos financieros en la propiedad horizontal no solo abarca el control del flujo de caja, sino también la evaluación de los riesgos asociados con el incumplimiento de pagos de cuotas de administración, el deterioro de las áreas comunes y la falta de planificación presupuestal. Este proceso requiere un enfoque integral que considere tanto los factores internos como los externos que afectan la estabilidad económica de los conjuntos residenciales. (pág. 112)

Por su parte, Pérez y Gómez (2019) enfatizan que la gestión de los riesgos financieros en la propiedad horizontal debe priorizar la identificación de las fuentes de vulnerabilidad económica, pues la ausencia de un plan de acción ante problemas como la morosidad o el aumento en los costos de servicios públicos puede derivar en crisis financieras irreversibles para la comunidad.

Estrategias Principales para la Gestión de Riesgos Financieros

1. Planeación financiera y presupuestal

La planeación es fundamental para anticipar y gestionar los riesgos. Esto incluye la elaboración de presupuestos anuales realistas, con base en el análisis de ingresos y egresos históricos, y la proyección de posibles escenarios adversos. Según Martínez (2018):

Una planeación financiera adecuada en la propiedad horizontal permite establecer prioridades claras y evitar improvisaciones en la asignación de recursos. Además, facilita la

comunicación con los copropietarios sobre el destino de las cuotas de administración y la importancia de cumplir con ellas de manera oportuna (pág. 45).

2. Diversificación de ingresos

Para mitigar el impacto de la morosidad, algunas copropiedades implementan estrategias de diversificación de ingresos, como el arrendamiento de espacios comunes para eventos o la instalación de publicidad en zonas estratégicas del conjunto residencial.

3. Fondo de imprevistos

La Ley 675 de 2001 en Colombia establece la obligatoriedad de contar con un fondo de imprevistos, equivalente al menos al 1% del presupuesto anual de la copropiedad. Este fondo actúa como un colchón financiero para cubrir emergencias.

5. Políticas de cobranza efectivas

La implementación de políticas claras y transparentes para el cobro de cuotas atrasadas es crucial. Esto incluye la aplicación de intereses moratorios, acuerdos de pago y, en casos extremos, procesos judiciales.

6. Contratación de seguros

La cobertura de seguros es indispensable para mitigar riesgos financieros asociados con desastres naturales, incendios u otros eventos que puedan causar daños a las áreas comunes. En palabras de Torres (2021):

La contratación de seguros específicos para la propiedad horizontal no debe considerarse un gasto superfluo, sino una inversión estratégica para proteger el patrimonio colectivo y garantizar la capacidad de respuesta ante contingencias imprevistas. (pág. 96).

Marco Normativo de la Propiedad Horizontal en Colombia

La gestión de riesgos financieros en la propiedad horizontal en Colombia está regulada principalmente por la Ley 675 de 2001, que establece los lineamientos para la organización, administración y funcionamiento de las copropiedades. Esta norma incluye disposiciones específicas sobre la creación de fondos de reserva, la elaboración de presupuestos y la rendición de cuentas a los copropietarios.

Además, el Código de Comercio y otras normativas locales complementan este marco, proporcionando herramientas para la gestión adecuada de los recursos financieros.

Retos y Oportunidades en el Contexto Colombiano

En Colombia, la propiedad horizontal enfrenta desafíos particulares, como la falta de formación profesional de algunos administradores, la ausencia de cultura de pago en ciertos sectores y la creciente complejidad de las normativas fiscales. Sin embargo, también existen oportunidades, como el uso de tecnologías financieras para mejorar la gestión administrativa y la creciente oferta de servicios especializados en consultoría y auditoría para copropiedades.

Importancia de la Profesionalización en la Administración de la Propiedad Horizontal

Uno de los aspectos críticos en la gestión de riesgos financieros es la profesionalización de la administración. En muchas copropiedades colombianas, la figura del administrador no siempre está ocupada por personal con formación específica en áreas financieras, lo que incrementa la probabilidad de errores en la planificación y ejecución presupuestal. Según investigaciones recientes, una de las principales causas de crisis financieras en conjuntos residenciales es la falta de conocimiento técnico por parte de los administradores (Hernández & Rojas, 2020).

Capacitación y certificación: En Colombia, la Ley 675 de 2001 no exige requisitos formales específicos para los administradores de propiedad horizontal, aunque en la práctica, cada vez más copropiedades optan por contratar personal certificado o capacitado en administración y finanzas. Según Torres (2021):

La capacitación en áreas como contabilidad, derecho tributario y gestión de riesgos financieros permite a los administradores no solo realizar sus funciones de manera más eficiente, sino también anticiparse a problemas comunes, como el incremento de costos operativos o la falta de liquidez. (pág. 123)

La implementación de programas de formación continua para administradores y consejos de administración también contribuye a fortalecer las capacidades de liderazgo y toma de decisiones en beneficio de la comunidad.

Estrategias Tecnológicas para la gestión de Riesgos Financieros

La transformación digital ha abierto nuevas posibilidades para mejorar la gestión financiera en la propiedad horizontal. En la actualidad, existen plataformas digitales diseñadas específicamente para facilitar la administración de conjuntos residenciales, permitiendo un manejo más eficiente y transparente de los recursos.

Herramientas Digitales más Comunes

1. **Software de gestión de propiedad horizontal:** Estos programas automatizan procesos clave, como la generación de estados financieros, el seguimiento de cuotas de administración y la proyección presupuestal. Ejemplos incluyen plataformas como PH Cloud o AdminPH, ampliamente utilizadas en el país.
2. **Sistemas de pago en línea:** Permiten a los copropietarios realizar sus pagos desde cualquier lugar, reduciendo la morosidad y facilitando la conciliación bancaria.
3. **Monitoreo en tiempo real:** Algunas herramientas permiten visualizar en tiempo real el flujo de caja y los gastos, proporcionando datos clave para la toma de decisiones.

Sobre esto, Pérez y Gómez (2019) comentan que el uso de tecnologías financieras no solo agiliza los procesos administrativos, sino que también refuerza la confianza entre los copropietarios, al garantizar la transparencia en la gestión de recursos.

Retos Futuros en la Gestión de Riesgos Financieros

Aunque la implementación de estrategias efectivas ha mejorado significativamente la sostenibilidad financiera de muchas copropiedades, aún persisten retos importantes.

Entre ellos:

1. **Cultura de pago:** La falta de conciencia sobre la importancia del pago oportuno de las cuotas de administración sigue siendo un problema recurrente. Esto requiere campañas educativas dirigidas a los copropietarios.
2. **Impacto de la inflación:** En un contexto de inflación creciente, los costos operativos tienden a incrementarse, lo que dificulta la planificación presupuestal y genera resistencia a los aumentos de cuotas.
3. **Cumplimiento normativo:** Las exigencias fiscales y legales son cada vez más estrictas, lo que demanda mayor conocimiento técnico por parte de los administradores.

Según Martínez (2018), la sostenibilidad financiera de la propiedad horizontal no depende únicamente de las políticas internas, sino también de la capacidad de adaptación a los cambios en el entorno económico y regulatorio. Este es un reto que exige un enfoque dinámico y flexible.

La gestión de riesgos financieros en la propiedad horizontal constituye un pilar fundamental para garantizar la estabilidad y el desarrollo de los conjuntos residenciales en Colombia. A través de una combinación de estrategias financieras, tecnológicas y organizativas, las copropiedades pueden enfrentar los desafíos del contexto actual y futuro. La profesionalización de la administración, el uso de herramientas digitales y el

fortalecimiento de la cultura de pago son elementos clave para lograr este objetivo. Sin embargo, alcanzar una gestión financiera eficiente requiere también un compromiso colectivo por parte de administradores, copropietarios y entidades regulatorias.

El marco normativo colombiano proporciona una base sólida, pero su aplicación efectiva dependerá de la capacidad de las copropiedades para adaptarse a las exigencias cambiantes del entorno. En este sentido, la gestión de riesgos no debe verse como un proceso estático, sino como una herramienta dinámica que permita anticipar, prevenir y superar los desafíos económicos con visión y responsabilidad.

En conclusión, la gestión de riesgos financieros en la propiedad horizontal es un proceso indispensable para garantizar la sostenibilidad y el bienestar de las comunidades residenciales. En el contexto colombiano, las estrategias mencionadas, apoyadas por un marco normativo sólido, ofrecen una hoja de ruta para enfrentar los desafíos actuales y futuros. Es fundamental que las copropiedades adopten una visión proactiva y profesional en la administración de sus recursos, promoviendo una cultura de transparencia, eficiencia y compromiso colectivo.

Articulación Conceptual

Con la finalidad de ofrecer al lector una claridad teórica y conceptual en lo que se refiere a esta propuesta de investigación, se presenta a continuación una articulación conceptual que vincula las diferentes categorías de la investigación. A través de un análisis detallado, se busca comprender cómo estas nociones se relacionan y potencian

mutuamente, configurando un marco teórico y práctico indispensable para la administración efectiva de los recursos colectivos en este modelo de vivienda.

El entorno financiero y administrativo en la propiedad horizontal se caracteriza por su complejidad, dada la confluencia de diversos actores, recursos compartidos y responsabilidades colectivas. En este contexto, la gestión de riesgos financieros emerge como una disciplina clave para prevenir problemas económicos y garantizar la sostenibilidad de los conjuntos residenciales.

Los riesgos financieros se entienden como la posibilidad de que se presenten eventos o condiciones que afecten negativamente la situación económica de una organización, entidad o individuo. Martínez sostiene que (2018):

Los riesgos financieros se clasifican en diferentes categorías, como riesgos de liquidez, de crédito, de mercado y operativos, los cuales pueden interactuar entre sí y generar efectos multiplicadores sobre las finanzas. (2018, pág., 28)

En el ámbito de la propiedad horizontal, estos riesgos adoptan formas específicas, como el incumplimiento en el pago de cuotas de administración, la falta de fondos para el mantenimiento de áreas comunes y la exposición a litigios legales.

La propiedad horizontal, regulada en Colombia por la Ley 675 de 2001, es un régimen que organiza edificios y conjuntos residenciales donde las personas son propietarias de bienes privados y, simultáneamente, copropietarias de áreas comunes. Este modelo implica la necesidad de administrar colectivamente los recursos destinados al mantenimiento, operación y mejora de los bienes comunes. Al respecto Torres (2021)

destaca que la propiedad horizontal es un sistema de convivencia que exige una gestión transparente y equitativa de los recursos, pues cualquier falla en la administración puede impactar directamente el bienestar de los residentes y la valorización del inmueble.

La propiedad horizontal genera un entorno financiero único, donde los riesgos no solo afectan a la administración, sino también a todos los copropietarios, quienes comparten responsabilidades económicas y legales.

La gestión de riesgos financieros es un proceso estructurado que comprende la identificación, evaluación y mitigación de los riesgos que pueden comprometer los objetivos económicos de una entidad. Este enfoque requiere la implementación de herramientas, estrategias y controles para minimizar el impacto de los riesgos identificados.

Según Pérez y Gómez (2019):

La gestión de riesgos financieros es una práctica transversal que abarca desde el análisis de los entornos internos y externos hasta la creación de políticas preventivas que fortalezcan la estabilidad económica. Es un componente clave para cualquier organización que desee garantizar su sostenibilidad a largo plazo (pág., 45).

En la propiedad horizontal, este proceso adquiere una relevancia especial, ya que los recursos gestionados son colectivos, y cualquier falla puede desencadenar conflictos internos o crisis financieras de gran magnitud.

La gestión de riesgos financieros en la propiedad horizontal es una especialización de la disciplina general, adaptada a las particularidades de los conjuntos residenciales. Este enfoque se centra en garantizar que los recursos comunes sean administrados de manera

eficiente, transparente y sostenible, minimizando los riesgos asociados con la morosidad, los sobrecostos, el mantenimiento insuficiente y los conflictos legales. En este contexto, Hernández y Rojas (2020) explican que:

La gestión de riesgos financieros en la propiedad horizontal exige un enfoque integral que combine herramientas administrativas, financieras y legales. Esto implica la elaboración de presupuestos detallados, el fortalecimiento de la cultura de pago entre los copropietarios y la contratación de seguros que protejan el patrimonio colectivo. (pág., 83).

Este proceso no solo busca prevenir problemas económicos, sino también promover la confianza y el compromiso entre los miembros de la comunidad, factores esenciales para el éxito de este modelo de convivencia.

Así, la propiedad horizontal, como entidad que gestiona recursos comunes, está intrínsecamente expuesta a riesgos financieros. Estos riesgos se manifiestan de manera única en este modelo, donde factores como la morosidad, los costos de mantenimiento y las responsabilidades legales son compartidos entre los copropietarios.

La gestión de riesgos financieros proporciona las herramientas y estrategias necesarias para abordar las vulnerabilidades económicas propias de la propiedad horizontal. Esto incluye la implementación de controles presupuestales, políticas de cobranza y sistemas de seguros que protejan los recursos colectivos.

La gestión de riesgos financieros en la propiedad horizontal es el punto de convergencia donde las prácticas de administración de riesgos se adaptan específicamente a las necesidades y desafíos de los conjuntos residenciales. Este enfoque no solo aplica los

principios generales de la gestión de riesgos financieros, sino que los contextualiza en un marco normativo y operativo único.

Esta articulación permite comprender cómo estas nociones se interrelacionan y se potencian mutuamente para garantizar la sostenibilidad económica y el bienestar colectivo. En el contexto colombiano, donde la propiedad horizontal representa una forma predominante de vivienda, es fundamental desarrollar modelos de gestión que combinen principios financieros sólidos con prácticas administrativas responsables

Metodología

Alcance de Investigación

Por la naturaleza del objeto de estudio de esta investigación, el alcance de mayor pertinencia es el exploratorio. Este tipo de estudio permite obtener un conocimiento inicial sobre un tema poco investigado o comprendido. Según Sampieri, Collado y Lucio (2014), “los estudios exploratorios se realizan cuando el objetivo consiste en examinar un tema o problema de investigación poco estudiado, del cual se tienen muchas dudas o no se ha abordado antes” (pág., 116).

En el contexto de la gestión de riesgos financieros en la propiedad horizontal, el enfoque exploratorio es útil para identificar factores clave como las prácticas actuales de administración, los principales riesgos financieros y las posibles estrategias que podrían implementarse. Esto es especialmente relevante en propiedades horizontales residenciales, donde los recursos económicos y las responsabilidades están distribuidos entre múltiples actores.

Además, un alcance exploratorio permite construir un marco de referencia inicial y formular preguntas de investigación que orienten estudios posteriores más específicos o profundos. Como explican Hernández, Fernández y Baptista (2014): “Este tipo de estudios es apropiado cuando se busca familiarizarse con fenómenos novedosos y entenderlos de manera general antes de emprender investigaciones descriptivas o explicativas más detalladas” (pág., 101)

Diseño de Investigación

El diseño no experimental es pertinente para esta investigación porque se trata de un enfoque que permite observar y analizar los fenómenos en su contexto natural sin manipular las variables. Este diseño se centra en describir relaciones, identificar patrones y generar propuestas a partir de la realidad existente, lo que resulta ideal en un entorno como la propiedad horizontal, donde los riesgos financieros y sus estrategias de gestión dependen de dinámicas sociales, económicas y administrativas específicas. Según Hernández, Fernández y Baptista (2014):

El diseño no experimental se utiliza cuando el investigador no tiene control directo sobre las variables independientes porque sus manifestaciones ya han ocurrido o porque son intrínsecamente no manipulables. Este diseño es adecuado para estudios descriptivos y correlacionales que buscan entender fenómenos complejos en su contexto. (pág., 151).

En una propiedad horizontal, factores como la morosidad, la planificación presupuestal o la implementación de seguros no pueden ser alterados deliberadamente por el investigador, sino que deben analizarse tal como se presentan. Además, este diseño facilita la recopilación de datos a través de encuestas, análisis documentales o entrevistas, herramientas que permiten comprender las prácticas de gestión actuales y proponer estrategias basadas en evidencia empírica.

La relevancia del diseño no experimental radica en que se enfoca en *qué ocurre* y *cómo ocurre*, lo que lo hace ideal para generar conocimientos aplicables al contexto administrativo de la propiedad horizontal.

Paradigma de Investigación

El paradigma interpretativo es el que presenta mayor pertinencia debido a su enfoque en comprender las experiencias, percepciones y prácticas de los actores involucrados en este contexto. Este paradigma permite analizar cómo los administradores, copropietarios y otros agentes interpretan y responden a los desafíos financieros que enfrentan, proporcionando una visión holística que integra tanto las dinámicas económicas como las sociales y culturales propias de la propiedad horizontal. Al respecto, Sandín (2003), afirma:

El paradigma interpretativo se centra en comprender los significados que las personas atribuyen a sus acciones y a los contextos en los que estas se desarrollan. Este enfoque es especialmente útil en investigaciones donde se busca explorar fenómenos complejos y contextuales, como los relacionados con la administración colectiva y los riesgos financieros. (pág., 45).

En el contexto de una propiedad horizontal, el paradigma interpretativo permite identificar patrones de comportamiento y toma de decisiones que afectan la gestión financiera. Además, facilita la generación de estrategias basadas en la interacción y el consenso, elementos esenciales en un modelo de administración compartida. Por otro lado, Stake (1995) señala que:

El investigador interpretativo actúa como un mediador entre los participantes y el fenómeno estudiado, capturando las múltiples perspectivas y construyendo un entendimiento profundo y contextualizado de la realidad. (pág., 49).

En el caso de la gestión de riesgos financieros, este paradigma ayuda a comprender cómo los diversos actores perciben los riesgos y qué estrategias consideran más efectivas para mitigarlos, lo que resulta fundamental para desarrollar propuestas adaptadas a las necesidades específicas de la comunidad.

Enfoque de Investigación

Ya que esta investigación explora busca estrategias de gestión de riesgos financieros en una propiedad horizontal, el enfoque cualitativo es el más acertado porque permite una comprensión profunda y detallada de los contextos, procesos y comportamientos de los actores involucrados. A través de entrevistas, grupos focales y análisis de documentos, el investigador puede explorar las experiencias, percepciones y prácticas de los administradores, copropietarios y otros actores clave. Esta metodología es especialmente útil cuando se busca interpretar la dinámica interna de una comunidad residencial y entender cómo se toman las decisiones financieras colectivas, identificando los riesgos percibidos y las estrategias que se implementan en la práctica. Según Hernández y Rojas (2020) el enfoque cualitativo permite captar los aspectos subjetivos y contextuales de la gestión financiera, lo que facilita el diseño de estrategias más adaptadas a las necesidades y características particulares de las comunidades residenciales.

Este enfoque, al centrarse en la interpretación de los fenómenos desde la perspectiva de los participantes, facilita la identificación de problemas específicos de cada propiedad horizontal que podrían pasar desapercibidos en un análisis cuantitativo.

Método de Investigación

Por las características de esta investigación, el método descriptivo-cualitativo es particularmente acertado y válido debido a su capacidad para explorar, comprender y describir los fenómenos dentro de su contexto natural, sin necesidad de manipular variables. Este enfoque es adecuado cuando se busca captar las percepciones, experiencias y desafíos de los actores involucrados, como los administradores, copropietarios y expertos financieros, en relación con la gestión de riesgos.

El método cualitativo permite obtener datos detallados sobre las prácticas actuales de gestión financiera, identificar las brechas en las estrategias implementadas y comprender los factores que afectan la toma de decisiones. Según Creswell (2014), el enfoque cualitativo “tiene como objetivo la comprensión de los fenómenos desde la perspectiva de los participantes, lo cual permite una interpretación más profunda y contextualizada de los problemas y soluciones” (pág., 37).

En este tipo de investigación, la descripción detallada de los procesos, además de la interpretación de datos no numéricos (como entrevistas y análisis de documentos), facilita la identificación de patrones y la construcción de estrategias adaptadas a las características específicas de cada propiedad horizontal.

Este enfoque no solo aborda la dimensión financiera, sino que también tiene en cuenta las dinámicas sociales y organizativas que influyen en la gestión de riesgos, lo que permite ofrecer soluciones prácticas y efectivas.

Técnicas de Investigación

Observación

La técnica de observación es acertada, ya que permite recoger datos directos y precisos sobre cómo se llevan a cabo las prácticas financieras en la vida cotidiana de la comunidad. Al observar los procesos administrativos y las interacciones entre los copropietarios, el administrador y el consejo de administración, es posible identificar las fortalezas y debilidades de las estrategias implementadas, así como las posibles áreas de mejora. Desde la perspectiva de Hernández y Rojas (2020):

La observación directa en el entorno específico de la propiedad horizontal permite a los investigadores obtener una visión más profunda de los procesos de gestión financiera, que no siempre se reflejan en los documentos o informes oficiales. (pág., 56).

Esto se debe a que la observación facilita la identificación de comportamientos, actitudes y prácticas informales que pueden influir en la efectividad de la gestión financiera. A través de esta técnica, los investigadores pueden captar la dinámica real de los actores involucrados y las posibles dificultades que enfrentan en la implementación de las estrategias de gestión de riesgos.

Trabajo de Campo

La técnica de trabajo de campo es altamente pertinente para una investigación que explora estrategias de gestión de riesgos financieros en una propiedad horizontal residencial, ya que permite obtener información directa y contextualizada sobre los problemas y desafíos específicos que enfrenta la comunidad de copropietarios. Esta técnica

facilita la recopilación de datos cualitativos y cuantitativos a través de observación, entrevistas, encuestas y análisis de documentos, lo que proporciona una visión más completa y precisa de los riesgos financieros y las estrategias implementadas. Desde lo planteado por Martínez (2018), el trabajo de campo es esencial para entender las dinámicas locales de gestión y las percepciones de los actores involucrados, lo que permite adaptar las estrategias a las realidades particulares de la comunidad.

Este enfoque es particularmente útil en estudios sobre gestión financiera en propiedad horizontal, ya que permite explorar las interacciones entre los administradores, los copropietarios y los recursos financieros, identificando problemas como la morosidad o los desajustes presupuestarios que no siempre son evidentes en datos secundarios.

Trabajo de Archivo

La técnica de trabajo de archivo puede implementarse eficazmente en esta investigación puesto que permite acceder a documentos históricos y registros administrativos de los conjuntos residenciales, los cuales son fuentes cruciales de información. Mediante la revisión de estos archivos, como actas de asambleas, informes financieros previos, presupuestos, contratos y otros documentos oficiales, el investigador puede obtener una visión detallada de las prácticas pasadas de gestión financiera, identificar patrones de riesgos recurrentes y evaluar la efectividad de las estrategias previas.

Además, el trabajo de archivo permite un análisis longitudinal, fundamental para entender la evolución de la gestión de riesgos en el tiempo. Como señala Ríos (2018):

El trabajo de archivo en investigaciones sociales y administrativas es invaluable, pues proporciona una base documental que permite reconstruir procesos y analizar decisiones tomadas en momentos específicos, lo cual es esencial para evaluar la eficacia de estrategias previas. (pág., 112).

De este modo, esta técnica facilita una comprensión profunda de las dinámicas financieras de la propiedad horizontal, al contextualizar los riesgos históricos y las respuestas adoptadas, lo que contribuye a la formulación de nuevas estrategias de gestión.

Encuesta

Esta técnica permite recolectar información de manera directa de los copropietarios, administradores y otros actores clave sobre sus percepciones, experiencias y prácticas en torno a la gestión financiera. A través de cuestionarios estructurados, se pueden obtener datos cuantitativos y cualitativos sobre los riesgos percibidos, la eficacia de las estrategias implementadas y los desafíos existentes en la administración de recursos comunes.

De acuerdo con Hernández (2020), la encuesta permite obtener una visión representativa de las opiniones y comportamientos de los individuos dentro de una población específica, lo que resulta útil para identificar tendencias y patrones en la gestión de riesgos financieros. Además, la encuesta facilita la comparación de diferentes grupos de interés, como copropietarios, administradores y miembros del consejo de administración, para comprender cómo cada grupo percibe los riesgos y las estrategias implementadas.

Instrumentos de Investigación

Diario de Campo

El Diario de Campo es una herramienta fundamental en la investigación cualitativa, ya que permite a los investigadores registrar de manera sistemática sus observaciones, reflexiones y emociones durante el proceso investigativo. Su implementación resulta especialmente útil en esta investigación ya que facilita la recopilación de datos contextualizados, como las interacciones entre los copropietarios, las decisiones tomadas por los administradores y la dinámica financiera del conjunto.

Este instrumento permite al investigador obtener un registro detallado de los eventos diarios, análisis y toma de decisiones, ofreciendo una visión profunda y personal sobre los procesos que afectan la gestión financiera. A través del Diario de Campo, es posible capturar aspectos cualitativos que no siempre se reflejan en los informes financieros, tales como la percepción de los copropietarios sobre la administración de recursos, los posibles conflictos internos o la receptividad a las estrategias de gestión implementadas. Según Hernández *et al.* (2014):

El Diario de Campo se convierte en un espacio privilegiado para la reflexión del investigador, permitiéndole revisar sus propios prejuicios y aproximarse de manera más objetiva a la realidad del objeto de estudio. Es una herramienta clave en investigaciones donde la interpretación de dinámicas humanas y sociales es esencial. (pág., 123).

Este registro continuo también ayuda a identificar patrones de comportamiento a lo largo del tiempo, lo cual es crucial en la gestión de riesgos financieros, donde las decisiones

tomadas en el pasado pueden afectar significativamente la estabilidad económica a largo plazo.

Matrices de Análisis

El instrumento de *matrices de análisis* puede implementarse en esta investigación debido a su capacidad para organizar, evaluar y comparar múltiples variables relacionadas con los riesgos financieros de manera clara y estructurada. Este enfoque permite identificar los principales riesgos, evaluar su impacto y probabilidad, y proponer acciones específicas para mitigar esos riesgos. Según Pérez y Gómez (2019), las matrices de análisis “permiten clasificar y priorizar riesgos, facilitando la toma de decisiones al mostrar visualmente las relaciones entre los riesgos identificados y las estrategias para abordarlos” (pág., 102).

En el contexto de la propiedad horizontal, las matrices pueden ayudar a los administradores a identificar riesgos como la morosidad, el aumento de costos de mantenimiento o la falta de reservas financieras, y establecer planes de acción para cada uno. Además, al incluir a diferentes actores en el proceso (como copropietarios y administradores), se promueve una visión integral de los problemas y soluciones.

Este tipo de herramientas facilita la toma de decisiones fundamentadas y permite implementar medidas preventivas que mejoren la gestión financiera a largo plazo.

Fichas de Sistematización

El instrumento de fichas de sistematización puede implementarse debido a su capacidad para organizar y estructurar de manera sistemática los datos obtenidos durante el proceso de recolección de información. Las fichas permiten identificar, clasificar y

sintetizar los principales hallazgos de una manera clara y accesible, lo que facilita el análisis y la interpretación de la información relevante para la investigación.

Este instrumento es especialmente útil en estudios que abordan un tema complejo como la gestión de riesgos financieros, ya que permite separar y categorizar diferentes tipos de información (como datos sobre la morosidad, los costos operativos, las políticas de gestión de riesgos, etc.), lo cual facilita la identificación de patrones y tendencias. Además, las fichas de sistematización pueden ser utilizadas para registrar citas textuales, observaciones y conclusiones, lo que contribuye a una interpretación más precisa y profunda de los resultados obtenidos.

Como menciona López (2017), las fichas de sistematización son una herramienta eficiente para organizar datos de manera ordenada y clara, permitiendo un acceso rápido y un análisis eficaz durante todo el proceso investigativo. En el contexto de la propiedad horizontal, este tipo de instrumento también permite documentar las experiencias de diferentes administradores o copropietarios con respecto a la gestión de riesgos financieros, proporcionando una base de datos sólida para el desarrollo de estrategias adaptadas a las particularidades del entorno residencial.

Diseño Metodológico

Para facilitar al lector una mayor comprensión de la propuesta metodológica de esta investigación, se presenta a continuación una síntesis del diseño metodológico:

Tabla 1:*Diseño metodológico*

Alcance: Exploratorio		
Diseño: No experimental		
Paradigma: Interpretativo		
Enfoque: Cualitativo		
Método	Técnicas	Instrumentos
Descriptivo-Cualitativo	Observación Trabajo de Campo Trabajo de Archivo Encuestas Entrevistas	Diario de Campo Fichas de Sistematización Matrices de Análisis Cuestionarios

Fuente: El autor (2025)

Consideraciones Éticas

Tal y como se ha expuesto, la presente investigación se realiza con el fin de diseñar una propuesta de gestión de riesgos financieros, cuestión que involucra diversos aspectos éticos que deben ser considerados para garantizar el respeto hacia los participantes y la validez del estudio. En este apartado se abordan los principios de anonimato, no maleficencia y consentimiento informado, esenciales para este tipo de investigaciones.

Consentimiento Informado

El consentimiento informado es un requisito esencial que asegura que los participantes comprendan plenamente el propósito de la investigación, los procedimientos involucrados, los posibles riesgos y beneficios, y su derecho a retirarse en cualquier momento. En el caso del conjunto Casas de Santa Fe, el consentimiento se obtuvo mediante formularios claros y accesibles, diseñados para garantizar que todos los participantes estuvieran informados de manera adecuada.

Como subraya Cohen (2018), el consentimiento informado debe ser un proceso continuo, por lo que requiere transparencia y comunicación efectiva entre el investigador y los participantes. En este sentido, no solamente se solicitó el consentimiento para la participación por parte de la asamblea de propietarios, sino que además hubo sesiones de retroalimentación y divulgación del proceso de investigación.

No Maleficencia

El principio de no maleficencia implica evitar causar daño a los participantes directa o indirectamente. En el contexto de esta investigación fue crucial prevenir cualquier perjuicio que pudiera derivarse de la divulgación de información financiera sensible o del uso indebido de los datos recopilados. Según Beauchamp y Childress (2019), “la no maleficencia obliga a los investigadores a minimizar los riesgos y maximizar los beneficios para los participantes” (Pág., 120). Para cumplir con este principio, se llevaron a cabo evaluaciones de riesgo para identificar posibles vulnerabilidades en el manejo de datos. Además, se tomaron medidas de seguridad informática para proteger la información durante su almacenamiento y transmisión.

Anonimato

El anonimato constituye un principio fundamental en las investigaciones sociales y financieras. Consiste en garantizar que la identidad de los participantes no sea divulgada ni asociada con la información que proporcionen. Este principio adquiere relevancia en el contexto de la propiedad horizontal, donde los residentes del conjunto Casas de Santa Fe pueden sentirse vulnerables al compartir información financiera.

Para asegurar el anonimato, se implementaron medidas como la codificación de los datos recopilados y la separación de los identificadores personales de la información

sensible. Como afirma Babbie (2020), “el anonimato garantiza que la identidad del participante no pueda ser vinculada con las respuestas proporcionadas” (Pág., 129).

Este apartado se ha construido con la convicción de que la incorporación de consideraciones éticas como el anonimato, la no maleficencia y el consentimiento informado fortalece la validez y la legitimidad de la presente investigación. Estas prácticas no solo protegen a los participantes, sino que también contribuyen a generar confianza en los resultados obtenidos y en la implementación de la propuesta de gestión de riesgos financieros.

Discusión

Análisis de Resultados

Hacia una gestión financiera eficiente: siete riesgos financieros en la propiedad horizontal del Conjunto Residencial Casas de Santa Fe.

El primer objetivo específico de la investigación buscaba identificar los principales riesgos financieros a los que podría estar expuesta la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe de la ciudad de Bogotá DC. Durante el desarrollo del estudio, fue posible establecer la existencia de siete riesgos financieros en la propiedad horizontal analizada.

En primer lugar, y como el más importante de todos, se encuentra la mora en el pago de las cuotas de administración. En la fundamentación teórica de la investigación pudo establecerse que el riesgo de mora constituye una de las mayores preocupaciones para los administradores de propiedades horizontales.

En el conjunto residencial Casas de Santa Fe, la mora por concepto de pago de cuotas de administración oscila entre un 8% y un 10%, situación que genera un impacto directo en el flujo de caja de la propiedad horizontal, dificultando la operación diaria y el cumplimiento de obligaciones financieras como el pago de servicios públicos, personal o proveedores.

El trabajo de observación y análisis permitió establecer que el retraso en el pago de las cuotas de administración en el conjunto residencial puede generar diversas consecuencias financieras tanto para el propietario moroso como para la administración del conjunto. Para los propietarios implica que, debido a la mora en los pagos, estos suelen ser

penalizados con intereses de mora. Dichos intereses están regulados por la ley o los estatutos internos del conjunto residencial y buscan incentivar el pago puntual. Este fenómeno es negativo, ya que los intereses moratorios incrementan la deuda total del propietario, generando una carga financiera adicional a medida que se acumulan, lo que puede complicar aún más la situación económica del moroso.

En segundo lugar, deben mencionarse los costos de proceso de cobranza. Si la mora persiste, la administración puede incurrir en costos legales y administrativos para recuperar los fondos adeudados. Esto incluye notificaciones, contratación de abogados, costos de procesos judiciales, o incluso la imposición de embargos. Frente a esto, los propietarios morosos pueden ser obligados a cubrir estos costos adicionales. Por su parte, la administración del conjunto debe utilizar recursos que podrían haberse destinado a mejoras o servicios comunes para financiar estos procesos.

En tercer lugar, tal y como se ha señalado, este estudio identificó que la mora por cuotas de administración tiene impacto en el flujo de caja del conjunto residencial. La mora reduce el ingreso disponible para la administración del conjunto, lo que puede afectar la operación y mantenimiento de las áreas comunes. Además, esto podría llevar a retrasos en el pago a proveedores, recorte de servicios esenciales o deterioro de las instalaciones comunes, lo que a largo plazo puede implicar costos mayores para todos los residentes, incluso aquellos que pagan puntualmente.

Lo que se puede concluir de este primer riesgo identificado, es que la mora en el pago de las cuotas no solo tiene consecuencias para el propietario moroso, sino que también afecta la estabilidad financiera y operativa del conjunto residencial. Por ello, es esencial

promover el cumplimiento puntual de los pagos y contar con estrategias efectivas de manejo de la mora.

Se ha podido analizar que, para mitigar este riesgo, es crucial implementar estrategias de cobranza efectivas, como planes de pago flexibles, descuentos por pronto pago o la gestión temprana de deudas. Además, es necesario contar con una provisión financiera que permita cubrir contingencias derivadas de esta situación.

El segundo riesgo identificado en el cumplimiento de este objetivo es el desbalance presupuestal, ya que un presupuesto mal elaborado o mal ejecutado puede desencadenar problemas financieros severos. En el caso particular del conjunto residencial Casas de Santa Fe, la falta de planeación adecuada y la subestimación de ciertos gastos han generado desbalances que ponen en riesgo la sostenibilidad financiera.

Estos desbalances se han derivado de tres factores: subestimación de gastos de mantenimiento o reparaciones, sobreestimación de ingresos proyectados y, finalmente, emergencias no previstas que han demandado recursos extraordinarios.

Dos hechos concretos permitieron establecer que existió por parte de la administración del conjunto una subestimación de gastos de mantenimiento o reparaciones. En primer lugar, la reparación de la puerta de acceso vehicular. La administración programó una revisión técnica de la puerta, estimando un costo basado únicamente en el mantenimiento preventivo básico, como lubricación y ajustes menores. Sin embargo, durante la inspección, se detectó que algunas piezas críticas (como el motor o el sistema de frenado) estaban desgastadas y debían ser reemplazadas. Esto se debió principalmente a

que el mantenimiento preventivo se realiza de manera anual y no semestralmente como lo afirmó el técnico experto.

En consecuencia, el costo final fue mucho mayor al presupuesto inicial, ya que las piezas son costosas y el trabajo especializado incrementó los gastos. Esto generó, aunque mínimo, un déficit financiero en la administración, requiriendo el uso de reservas no planificadas.

El segundo hecho fue el mantenimiento tuvo lugar tras el mantenimiento del salón social y el BBQ. No se programó un mantenimiento general y preventivo de estos espacios, sino que todo se limitó al servicio de aseo. A mitad de año fallaron los equipos de sonido y luces. El costo de reemplazar los equipos fue mucho mayor que el presupuesto destinado inicialmente. Esto podría llevar a la postergación de otras tareas esenciales o a solicitar contribuciones extraordinarias de los propietarios.

En ambos casos, la subestimación de los gastos ocurre por no realizar inspecciones completas o no prever posibles reparaciones mayores. Esto destaca la importancia de una planificación financiera basada en evaluaciones técnicas detalladas y la creación de un fondo de reserva adecuado para imprevistos.

En relación con la sobreestimación de ingresos proyectados se dieron dos hechos que muestran la afectación que pueden producir los desbalances. En primer lugar, la administración proyectó que durante el año se lograra recuperar el 80% de las cuotas de administración en mora mediante procesos de cobranza y acuerdos de pago con los propietarios. Basando esta expectativa en la experiencia de años anteriores sin considerar la posibilidad de mayores incumplimientos debido a dificultades económicas de los residentes

o procesos legales prolongados. Al final del periodo, solo se recuperó tan solo el 50% de las deudas, lo que dejó un vacío significativo en el flujo de caja.

El segundo caso de sobreestimación de la proyección de ingresos se dio con las expectativas respecto de los ingresos por alquiler de espacios comunes. La administración planeó obtener ingresos adicionales al alquilar los dos salones sociales durante el mes de diciembre, pues en años anteriores se obtuvieron ingresos significativos por este concepto; calculó una ocupación mensual del 70%, basada en la alta demanda en años anteriores. Sin embargo, no consideró factores como cambios en las preferencias de los residentes, competencia externa (salones sociales cercanos) o restricciones legales que limiten la disponibilidad de los espacios. Además de que gran parte de los residentes decidieron salir de vacaciones.

Al final, la ocupación real fue solo del 40%, lo que generó un déficit respecto a los ingresos proyectados y dificultó la financiación de actividades comunitarias o mantenimiento. Como aprendizaje de esto, se determinó que la sobreestimación de ingresos ocurre por basarse en suposiciones poco realistas o no contemplar variables externas que afectan los resultados. Esto resalta la importancia de realizar proyecciones conservadoras y diversificar las fuentes de ingreso en la administración.

Una solución efectiva para esto, incluye la elaboración de presupuestos realistas basados en datos históricos, el monitoreo constante del cumplimiento presupuestal y la implementación de un fondo de reservas.

El tercer riesgo financiero identificado durante la investigación fue la ausencia de un sistema de auditoría efectivo, capaz de evitar la exposición al fraude o la malversación

de fondos. Tal y como se ha visto en la fundamentación teórica, el manejo de recursos financieros en una propiedad horizontal está expuesto al riesgo de fraude o malversación, especialmente en escenarios donde existen controles internos débiles o poca transparencia en la rendición de cuentas. Para prevenir este riesgo, es fundamental implementar sistemas de control interno robustos, como auditorías periódicas, supervisión externa, sistemas de doble firma para transacciones y transparencia en la presentación de informes financieros a los copropietarios.

Desviación de fondos hacia cuentas personales. Sin embargo, en el Conjunto Residencial Casas de Santa Fe, más allá de la rendición de cuentas ante la asamblea de propietarios, no existe en realidad un sistema de control fiscal.

Otro riesgo financiero es el incremento en los costos operativos. Pudo establecerse que el este aumento, ya sea por inflación, alzas en tarifas de servicios públicos o incrementos salariales obligatorios, puede afectar significativamente las finanzas de una propiedad horizontal. En el 2024, la administración tuvo que afrontar, en particular, el alza en el costo de servicios como la energía eléctrica, el agua y la seguridad privada. Como aprendizaje de esta situación se estableció la importancia de lograr contratos a largo plazo con las empresas proveedoras del servicio de vigilancia.

En quinto lugar, aunque esto no tuvo una gran afectación, pero sí pudo detectarse como un riesgo financiero, se encuentra el incumplimiento de obligaciones legales y tributarias. Puesto que las propiedades horizontales deben cumplir con una amplia gama de obligaciones legales y tributarias, incluyendo el pago de impuestos como el predial y la retención en la fuente. El incumplimiento de estas obligaciones puede generar sanciones económicas y legales, afectando la reputación y estabilidad de la propiedad horizontal.

Debido al cambio de administración, la nueva administración del conjunto residencial Casas de Santa Fe se vio obligada a realizar un proceso de auditoría para el correcto recaudo y pago de los impuestos establecidos por la Ley, especialmente en lo que corresponde al pago de parqueaderos.

Durante un trabajo de observación en la asamblea de propietarios, se vio la necesidad de medidas como asesorías legales y contables especializadas, planificación de acuerdo con el cumplimiento del calendario fiscal y capacitaciones periódicas para el personal administrativo.

El sexto riesgo financiero identificado en el estudio fue el que está asociado a la infraestructura. El deterioro de la infraestructura y las instalaciones comunes representa otro riesgo financiero significativo para el conjunto residencial. Se ha visto cómo el envejecimiento de las instalaciones acelera el deterioro y, por lo tanto, de los costos de mantenimiento y reparación. Tal y como ocurrió con la zona de recreación infantil. Por esta razón, es crucial implementar un programa de mantenimiento preventivo que minimice la necesidad de reparaciones costosas. También es recomendable contar con seguros adecuados que cubran eventualidades como incendios, inundaciones o terremotos.

Finalmente, como último riesgo fiscal que pudo identificarse durante el desarrollo de la investigación, se encuentran los conflictos legales con copropietarios, empleados o proveedores, que pueden derivar en gastos legales significativos. Esto se evidenció en el caso de la persona que se contrataba por prestación de servicios para el mantenimiento y la jardinería de las zonas comunes. Ya que se contrataba únicamente tres a la semana, fue posible reconocer en esta situación un riesgo de demanda por incumplimiento de obligaciones laborales que podría terminar en gastos y sanciones significativas.

Tres fueron las recomendaciones que se desprendieron al respecto de esta experiencia: primero, garantizar el cumplimiento de los reglamentos internos; segundo, formalizar contratos claros y detallados con proveedores y empleados; tercero, promover mecanismos alternativos de resolución de conflictos, como la mediación.

Como conclusión de la evaluación de estos riesgos, se establece que la administración financiera de una propiedad horizontal es una tarea compleja que requiere una planificación rigurosa, una ejecución disciplinada y una capacidad de adaptación frente a los riesgos emergentes. Los siete riesgos financieros analizados destacan la importancia de contar con una gestión profesional y proactiva que priorice la sostenibilidad económica, el cumplimiento normativo y el bienestar de los copropietarios. A través de la implementación de controles efectivos, la capacitación continua y el compromiso con la transparencia, las propiedades horizontales en Bogotá pueden enfrentar estos desafíos y garantizar su estabilidad financiera a largo plazo.

Análisis Financiero para el 2025

El segundo objetivo específico del trabajo de investigación buscaba realizar un análisis financiero de la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe con base en los ingresos y gastos del año 2024. Para esto, deben mencionarse en primer lugar algunas características esenciales de la propiedad horizontal.

El conjunto residencial Casas de Santa Fe, cuenta con un total de 132 casas, distribuidos en 11 interiores, cada uno con 12 viviendas. También cuenta con dos salones sociales con capacidad para 50 personas cada uno; y una terraza con BBQ para eventos con capacidad para 20 personas. Existe un total de 90 parqueaderos: 60 para carros y 30 para motocicletas. En el año 2024 se dio una

ocupación total de los parqueaderos, sin mora en los pagos. De igual manera, hubo un total de 17 propietarios que accedieron al beneficio del pago adelantado de las cuotas de administración. Dicho beneficio consiste en la disminución de \$20.000 por cada mes si es que pagan un año por adelantado. Un dato importante es que hubo en promedio, cada mes, un aproximado de diez propietarios que presentaron mora en el pago de administración. Esta mora oscila entre uno y tres meses.

Por concepto de administración, en pesos colombianos, cada propietario debe pagar una suma de 180.000 mensuales. Para aquellos propietarios que decidan pagar por adelantado un año completo de las cuotas de administración, se ofrece un descuento, ya que el costo neto de la mensualidad queda en un valor de \$160.000. Sin embargo, existe una cantidad promedio de 10 propietarios que tienen mora en el pago por concepto de administración.

Tabla 2:

Balance mensual de ingresos por cuotas de administración

Concepto	Cantidad	Valor mensual (C/U)	Subtotal	Cartera	Total
Pago cuotas de Administración	107	\$ 180.000	\$19.260.000		\$19.260.000
Pago adelantado de cuotas de administración	15	\$ 160.000	\$2.400.000		\$2.400.000
Mora en pago de cuotas de administración	10	\$ 180.000	\$1.800.000	\$1.800.000	
Total de ingresos mensuales por administración					\$21.660.000

Fuente: El autor (2025)

El parqueadero para vehículo tiene un costo mensual de \$ 100.000 y de \$60.000 para motocicletas. De esta cifra debe ser descontado el 19% correspondiente al IVA, dinero que debe ser cancelado ante la DIAN en las fechas fiscales establecidas.

Tabla 3*Balance mensual de ingresos por parqueaderos*

Concepto	Cantidad	Valor mensual (C/U)	Subtotal	IVA (19%)	Total
Parqueadero Carros	60	\$100.000	\$6.000.000	- \$1.140.000	\$4.860.000
Parqueadero Motos	30	\$60.000	\$1.800.000	- \$342.000	\$1.458.000
Total de ingresos mensuales por parqueadero					\$6.318.000

Fuente: El autor (2025)

El costo de alquiler de cada salón social es de \$200.000 por evento. El alquiler de la terraza con el BBQ tiene un costo de \$150.000. En promedio, cada espacio se alquila dos veces al mes.

Tabla 4*Balance de ingresos mensuales por alquiler de zonas comunes*

Concepto	Cantidad	Valor mensual (C/U)	Total
Alquiler Mensual Salón Social 01	2	\$200.000	\$400.00
Alquiler Mensual Salón Social 02	2	\$200.000	\$400.00
Alquiler Terraza BBQ	2	\$150.000	\$300.00
Total de ingresos mensuales			\$1.100.000

Fuente: El autor (2025)

Adicionalmente, en la siguiente tabla se han organizado los gastos operativos mensuales del conjunto residencial Casas de Santa Fe:

Tabla 5*Balance mensual de gastos operativos*

Concepto	Valor
Pago mensual servicio de vigilancia	\$20.000.000
Pago de salario persona de servicios generales (Incluyendo Prestaciones sociales)	\$2.300.000
Pago de salario administradora del conjunto (Incluyendo Prestaciones Sociales)	\$3.500.000
Fondo para emergencias, reparaciones y mantenimiento preventivo (15%)	\$435.000
Flujo de caja menor	\$180.000
Pago servicio de energía	\$300.000
Pago servicio de Acueducto y Alcantarillado	\$350.000
Pago Servicio de Gas Natural	\$80.000
Pago Servicio de Internet	\$140.000
TOTAL	\$27.285.000

Fuente: El autor (2025)

Entonces, el balance fiscal mensual del conjunto residencial Casas de Santa Fe se presenta de la siguiente manera:

Tabla 6

Balance fiscal mensual

Concepto	Total
Ingresos mensuales por concepto de cuotas de administración	\$21.660.000
Ingresos mensuales por concepto de arrendamiento de parqueaderos	\$6.318.000
Ingresos mensuales por concepto de alquiler de zonas comunes	\$1.100.000
INGRESOS BRUTOS	\$29.078.000
Egresos mensuales por gastos operativos	\$27.285.000
NETO DE INGRESOS	\$1.793.000
CARTERA	\$1.800.000

Fuente: El autor (2025)

Como puede verse, los rendimientos netos mensuales son de \$1.938.000. Sin embargo, se advierte también que la cartera promedio es de \$1.800.000, esto según la proyección realizada con base en los datos del 2024. Esta es una clara señal de alarma, ya que la cartera casi que iguala a los ingresos. Antes de dar lugar a las posibles estrategias, se presenta lo que sería el balance anual de ingresos:

Tabla 7

Balance fiscal anual

Concepto	Total
Ingresos anuales por concepto de cuotas de administración	\$259.920.00
Ingresos anuales por concepto de arrendamiento de parqueaderos	\$75.816.000
Ingresos anuales por concepto de alquiler de zonas comunes	\$13.200.000
Recuperación de cartera	\$16.200.000
INGRESOS BRUTOS	\$365.136.000
Egresos mensuales por gastos operativos	- \$327.420.000
NETO DE INGRESOS	\$ 37.716.000
CARTERA	\$5.400.000

Fuente: El autor (2025)

La utilidad neta anual asciende a la suma de \$37.716.000. Adicionalmente, se tiene proyectada una cartera de \$5.400.000. Si se logra implementar una estrategia efectiva que permita anular la cartera, Los ingresos netos anuales pueden llegar alrededor de los \$42.000.000.

Con lo expuesto hasta aquí, los principales desafíos financieros de la administración del conjunto residencial Casas de Santa Fe, con base en la proyección realizada, son los siguientes:

Proponer una estrategia que contribuya a la disminución o anulación de la mora por concepto de pago en cuotas de administración.

- Aumentar el fondo de reparaciones y mantenimiento preventivo. Es decir, lograr que de un 15% de los ingresos mensuales, se pase a un 20%.
- Disminuir los gastos por concepto de reparación o mantenimiento preventivo.
- Disminuir el consumo por concepto de servicios públicos de energía y agua.
- Estimular el pago adelantado de cuotas de administración por parte de los propietarios.
- Lograr una estrategia que facilite la comunicación y divulgación de la información financiera con la finalidad de garantizar la transparencia y confiabilidad.
- Lograr una estrategia de auditoría efectiva y eficiente.

Estos desafíos han sido fundamentales para la propuesta, puesto que con base en ellos se han diseñado los diferentes componentes de la estrategia.

Identificación de Instrumento y Estrategias de Gestión Financiera

El tercer objetivo específico del trabajo de investigación consistió en establecer cuáles son los principales instrumentos y estrategias de gestión de riesgos financieros que pueden ser implementados en la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe de la ciudad de Bogotá DC. Al respecto, lo primero y más importante que debe señalarse, es que la Ley 675 de 2001 es la norma encargada de regular la organización, funcionamiento y convivencia en los edificios y conjuntos residenciales. Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística

(DANE, 2023), más del 50% de las viviendas en la capital se encuentran bajo este régimen, lo que resalta la importancia de una gestión financiera eficiente para garantizar su sostenibilidad.

Dentro de los instrumentos que pudieron identificarse se encuentra, en primer lugar, el presupuesto anual. Se trata de una herramienta clave para prever ingresos y egresos, además de que permite identificar brechas financieras. Según Muñoz (2018), la preparación de un presupuesto debe basarse en datos históricos y proyecciones realistas. Es crucial que el presupuesto no solo considere gastos operativos, sino también la creación de un fondo de contingencia para hacer frente a imprevistos.

El segundo instrumento es el fondo de reserva. La Ley 675 de 2001 exige la constitución de un fondo de reserva equivalente al menos al 50% de los gastos mensuales de la copropiedad. Este fondo debe destinarse exclusivamente a cubrir emergencias.

En tercer lugar, se encuentra el diseño de políticas de cobro que sean claras y efectivas. Este instrumento es fundamental para mitigar el riesgo de morosidad. Una práctica recomendada es la implementación de descuentos por pronto pago y sanciones para deudores recurrentes. En este punto es esencial la tecnificación en la recolección de los pagos, por ello es ideal el uso de plataformas tecnológicas.

Por otra parte, los seguros representan un mecanismo clave para transferir riesgos. Los conjuntos residenciales deben contratar pólizas que cubran riesgos como daños a bienes comunes, responsabilidad civil y, en algunos casos, riesgos financieros derivados de fraudes.

Autores como Gómez (2018), sostienen que la planificación a largo plazo es una estrategia clave. Para ella, la elaboración de planes financieros a 5 o 10 años, que incluyan proyecciones de ingresos, gastos y necesidades de inversión, resulta sumamente efectiva.

De acuerdo con Gómez (2018), la planificación a largo plazo permite a las copropiedades prever grandes desembolsos, como reparaciones mayores o renovación de infraestructura,

reduciendo la dependencia de cuotas extraordinarias. Esto se articula perfectamente con otra estrategia: la educación financiera, lo que implica sensibilizar a los copropietarios sobre la importancia de cumplir con sus obligaciones y comprender la gestión financiera es esencial. Esto puede lograrse mediante talleres, boletines informativos y reuniones.

El uso de software especializado para la gestión de propiedad horizontal es otra de las estrategias que se requiere en el contexto del conjunto Residencial Casas de Santa Fe, pues facilitarían el control financiero y mejora la transparencia. Estas plataformas permiten generar reportes en tiempo real, gestionar pagos y realizar proyecciones financieras.

De igual manera es necesario hacer énfasis en el fortalecimiento del manejo del marco normativo y mejores prácticas. La Ley 675 de 2001 y el Código de Comercio establecen las bases legales para la gestión financiera en propiedad horizontal. Sin embargo, las mejores prácticas van más allá de lo establecido por la ley. Por ejemplo, es recomendable realizar auditorías financieras anuales para garantizar la transparencia y la correcta utilización de los recursos.

Finalmente, existen dos estrategias que sin lugar a duda representarían un significativo aporte para la gestión de los riesgos financieros en el Conjunto Residencial Casas de Santa Fe. Se trata del comité de presupuesto participativo y del análisis de riesgos mediante la matriz DOFA.

Un comité de presupuesto participativo tiene un papel esencial en la gestión financiera de una propiedad horizontal, ya que fomenta la transparencia, la corresponsabilidad y la toma de decisiones inclusivas entre los copropietarios. Según lo establecido en la Ley 675 de 2001, este tipo de comités contribuye a garantizar que los recursos comunes se asignen de acuerdo con las prioridades y necesidades colectivas de la comunidad.

La utilidad principal del comité de presupuesto participativo radica en varios aspectos. Primero, transparencia financiera, pues permite que los copropietarios participen directamente en la planeación y ejecución del presupuesto, lo que reduce el riesgo de malversación de fondos y genera

confianza en la administración. Al respecto, García (2018) señala que la participación de los copropietarios en el diseño del presupuesto fomenta una percepción de equidad y un uso racional de los recursos.

Segundo, la identificación de necesidades prioritarias. Este mecanismo permite identificar las inversiones más urgentes desde la perspectiva de quienes viven en la propiedad horizontal. Como destaca Rodríguez (2020), la intervención colectiva en la elaboración del presupuesto asegura que los gastos reflejen las verdaderas prioridades de la comunidad.

Tercero, corresponsabilidad y cohesión social. Al involucrar a los residentes en las decisiones presupuestales, se fortalece el sentido de pertenencia y la corresponsabilidad sobre los resultados financieros. En palabras de Pérez (2019) “los comités participativos actúan como puentes entre la administración y los copropietarios, promoviendo un trabajo conjunto hacia metas comunes” (Pág. 98).

Por último, resolución de conflictos y prevención de desacuerdos. Cuando las decisiones se toman de manera conjunta, es menos probable que surjan conflictos relacionados con la gestión financiera. Según López (2021), el presupuesto participativo permite abordar los posibles desacuerdos de forma constructiva, generando consensos antes de la aprobación final del presupuesto.

Por su parte, la matriz DOFA (Debilidades, Oportunidades, Fortalezas y Amenazas) es una herramienta clave en la gestión financiera, ya que permite identificar factores internos y externos que influyen en la sostenibilidad económica del Conjunto Residencial Casas de Santa Fe. Al analizar estos aspectos, se pueden formular estrategias que optimicen la administración de los recursos y garanticen el cumplimiento de las responsabilidades legales y operativas.

La utilidad de la matriz DOFA en la gestión financiera del Conjunto Residencial Casas de Santa Fe se puede ver en diferentes escenarios. En el análisis interno, puesto que la matriz DOFA

permite identificar fortalezas (como una cartera al día o procesos administrativos eficientes) y debilidades (como la morosidad de los propietarios o falta de personal capacitado). Esto ayuda a priorizar acciones internas. Según Gómez (2020): “La matriz DOFA es una herramienta fundamental para determinar los aspectos internos que impactan la gestión organizacional, permitiendo focalizar recursos en áreas críticas” (Pág., 45).

En el entorno externo, pues permite analizar las oportunidades (como beneficios fiscales o convenios con proveedores) y amenazas (como incrementos en servicios públicos o cambios normativos) que podrían afectar las finanzas. Para Martínez (2018), identificar los factores externos mediante una matriz DOFA facilita que las organizaciones estén preparadas frente a cambios del entorno. De igual manera en la toma de decisiones estratégicas, debido a que, con una visión clara de la situación financiera, se pueden diseñar estrategias efectivas, como implementar planes de ahorro energético o mejorar la comunicación con los copropietarios para fomentar el pago oportuno. Afirmo Pérez (2019) que “la matriz DOFA es crucial para la formulación de estrategias que permitan mitigar riesgos y maximizar los recursos disponibles” (Pág., 78).

Un valor agregado de esta matriz, es que contribuye a una planeación financiera sostenible. Al considerar los factores identificados en la matriz, se pueden elaborar presupuestos más realistas y planes de inversión que contribuyan al mantenimiento adecuado de las instalaciones. El uso de la matriz DOFA en la planeación financiera garantiza un enfoque integral y sostenible para la gestión de recursos (Ramírez, 2021).

Del cumplimiento de este objetivo específico puede concluirse que la gestión de riesgos financieros en el conjunto residencial Casas de Santa Fe requiere un enfoque integral que combine instrumentos financieros, estrategias preventivas y cumplimiento normativo. La implementación de estas medidas no solo asegura la sostenibilidad financiera, sino que también fortalece la confianza de los copropietarios en la administración.

Santa Fe Plus: Horizonte seguro. Propuesta de Gestión Financiera.

El objetivo general del trabajo investigación consistió en diseñar una propuesta de gestión de riesgos financieros para la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe, ubicado en la ciudad de Bogotá DC.

Sin embargo, para lograr un efectivo cumplimiento de este objetivo hubo que cumplir, primero, tres requisitos fundamentales, a saber: identificar los principales riesgos financieros a los que se encuentra expuesta la propiedad horizontal; segundo, realizar una proyección financiera para el año 2025 con base en los datos financieros de la propiedad horizontal correspondientes a los tres últimos años; tercero, establecer cuáles son los principales instrumentos y estrategias de gestión financiera que pueden implementarse en la propiedad horizontal según sus particularidades y principales necesidades. Del estudio fue posible destacar los siguientes aspectos:

1. Principales desafíos para el 2025

- ✓ Aumentar el fondo de reparaciones y mantenimiento preventivo. Es decir, lograr que de un 15% de los ingresos mensuales, se pase a un 20%.
- ✓ Disminuir o anular la cartera por parte de los propietarios que presentan mora de hasta tres meses en el pago de las cuotas de administración.
- ✓ Disminuir los gastos por concepto de reparación o mantenimiento preventivo.
- ✓ Disminuir el consumo de servicios públicos de energía y agua.
- ✓ Estimular el pago adelantado de cuotas de administración por parte de los propietarios.

✓ Lograr una estrategia que facilite la comunicación y divulgación de la información financiera con la finalidad de garantizar la transparencia y confiabilidad.

✓ Lograr una estrategia de auditoria efectiva y eficiente.

2. Principales riesgos financieros para el 2025

✓ Retraso en el pago de las cuotas de administración

✓ Desbalance presupuestal

✓ Ausencia de un sistema de auditoria efectivo

✓ Incremento en los costos operativos

✓ Incumplimiento de obligaciones legales y tributarias

✓ Deterioro de la infraestructura y las instalaciones comunes

✓ Posibles Conflictos legales con copropietarios, empleados o

proveedores

3. Instrumentos y estrategias sugeridas

✓ Planificación a largo plazo (5 años)

✓ Divulgación: comunicación asertiva del presupuesto y las decisiones.

✓ Educación Financiera a propietarios

✓ Actualización tecnológica

✓ Comité de presupuesto participativo

✓ Comité de veeduría y auditoria

✓ Instrumento DOFA

Es con base en estos aspectos que se ha diseñado la propuesta que daría cumplimiento al objetivo general de la investigación. La propuesta, que lleva por nombre “Santa Fe Plus: horizonte seguro”, cuenta con cuatro fases, cada una con acciones estratégicas específicas; y su implementación se encuentra planteada para un periodo de diez meses. A continuación, se presenta una tabla que expone las fases de la propuesta:

Tabla 8

Fases de la propuesta

Fase	Tiempo	Acciones
Diagnóstico	2 meses	<ul style="list-style-type: none"> - Aplicación de la matriz DOFA para identificar fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas. - Revisión del presupuesto actual y análisis de ingresos y egresos. - Encuestas a los copropietarios sobre percepción de costos y transparencia.
Planificación, Diseño y Divulgación	3 meses	<ul style="list-style-type: none"> - Elaboración de un plan de acción a largo plazo (5 años) para el fondo de reparaciones y mantenimiento preventivo. - Creación de un comité de presupuesto participativo con representantes de los copropietarios. - Creación de un comité de auditoría. - Diseño de una estrategia de educación financiera para propietarios. - Definición de estrategia de divulgación y comunicación periódica de los resultados. - Definición de software y plataforma para pago de cuotas y manejo de información contable. - Diseño de estrategia para mitigar la mora en cuotas de administración.
Implementación Operativa	3 meses	<ul style="list-style-type: none"> - Ejecución de un programa de mantenimiento preventivo para reducir costos de reparaciones. - Implementación de tecnología para monitoreo de consumos de servicios públicos y establecimiento de metas de ahorro. - Desarrollo de canales de comunicación eficientes (aplicaciones, boletines, reuniones virtuales) para garantizar transparencia financiera.
Seguimiento y Evaluación	2 meses	<ul style="list-style-type: none"> - Auditoría de los resultados obtenidos en los primeros cinco meses. - Revisión del cumplimiento de metas de ahorro y de incremento del fondo de reparaciones. - Retroalimentación por parte del comité de presupuesto participativo. - Retroalimentación por parte del comité de auditoría.

Fuente: El autor (2025)

Como puede verse, la propuesta se ha estructurado en cuatro fases que abarcan una extensión temporal de diez meses. Esto implica que un año sería suficiente para que la propiedad horizontal pueda llegar a establecer si da o no continuidad a la propuesta.

Además, se ha considerado pertinente que la propuesta debe contar con cuatro dimensiones, cada una con componentes que darían cuenta de las particularidades y necesarias financieras identificadas en el cumplimiento de los objetivos específicos de la investigación. De esta manera, se garantiza la pertinencia de la propuesta, ya que sus dimensiones y componentes han sido pensados con base en los resultados hasta ahora expuestos.

Tabla 9

Dimensiones y componentes de la propuesta

Dimensiones	Componentes
Comunicación	Divulgación y Socialización de la Información Interacción con los comités (presupuesto participativo y de auditoría) Publicidad
Operativa	Tecnológico (Software para manejo de información financiera y plataforma para pagos) Mantenimiento preventivo Estrategias financieras
Participativa	Comité de presupuesto participativo con capacidad de decisión. (Un propietario por interior)
Seguimiento y Evaluación	Comité auditor (Un propietario por interior)

Fuente: El autor (2025)

La propuesta, que busca ejecutar un plan de gestión de riesgos financieros para la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe, con un periodo de implementación de diez meses, aborda así los principales desafíos identificados, mitigar los

riesgos y promover la sostenibilidad financiera de la copropiedad mediante estrategias claras y participativas.

Con la primera fase, espera lograrse un informe financiero inicial y un diagnóstico con base en la implementación de la matriz DOFA. La segunda etapa es la que mayores desafíos presenta, toda vez que deben conformarse los dos comités (de presupuesto participativo y de auditoría), además de definir y aprobar las diferentes estrategias y recursos necesarios: software y plataforma, estrategias de divulgación y educación financiera, estrategias de beneficios para pagos adelantados, etc. En la tercera fase se espera poner en marcha lo aprobado por los dos comités de una manera efectiva y eficiente. Esta fase operativa se desarrollará de acuerdo con los cronogramas, acuerdos y responsables establecidos en la segunda fase. Finalmente, en la cuarta etapa, se presentarán el informe de evaluación y ajustes al plan.

Inicialmente, se presentará a los dos comités una relación de los principales desafíos y de las estrategias propuestas para que estos decidan. Tal y como se expone a continuación:

Tabla 10*Desafíos y estrategias 2025*

Desafíos 2025	Estrategia
Aumentar el fondo de reparaciones y mantenimiento preventivo: de un 15% a un 20%.	Planificación a largo plazo (5 años)
Disminución de la cartera por pago de cuotas de administración.	Descuentos para pagos por adelantado de seis meses (\$10.000) o un año (\$20.000).
Disminuir los gastos por concepto de reparación o mantenimiento preventivo.	Realizar mantenimientos preventivos estratégicos en zonas que han presentado antecedentes por daños y reparaciones.
Disminuir el consumo de servicios públicos de energía y agua.	Cambiar luminarias a dispositivos con luz led. Realizar una revisión técnica de redes e instalaciones. Cambiar dispositivos sanitarios por unos ahorradores de agua.
Facilitar la comunicación y divulgación. Consolidar participación y auditoras eficientes y efectivas.	Crear un grupo de WhatsApp. Crear comités de presupuesto participativo y de auditoría.
Educación financiera	Diseñar piezas de divulgación a través de plataformas gratuitas para divulgar por medio del grupo de WhatsApp y redes sociales.
Uso de tecnología	Establecer una plataforma para pagos Establecer un software para el manejo de la información financiera

Fuente: El autor (2025)

Entonces, se espera que la propuesta aquí expuesta logre dar cuenta de las necesidades, características y desafíos financieros de la copropiedad del conjunto residencial Casas de Santa Fe para el 2025.

Conclusiones

Luego de haber desarrollado la presente investigación, es posible presentar al lector dos tipos de conclusiones que se relacionan entre sí. En primer lugar, aquellas que tienen que ver con los hallazgos obtenidos en el contexto específico de la copropiedad del conjunto residencial Casas de Santa Fe. En segundo lugar, aquellas conclusiones que permiten reflexionar en un escenario más general, esto es, a propósito de la gestión de riesgos financieros en la propiedad horizontal.

En primer lugar, se concluye que, efectivamente, el conjunto residencial Casas de Santa Fe se encuentra expuesto a una serie de riesgos financieros que amenazan seriamente su sostenibilidad financiera. Es por esta razón que la gestión de riesgos financieros en la copropiedad requiere un enfoque integral que combine instrumentos financieros, estrategias preventivas y cumplimiento normativo. La implementación de estas medidas no solo asegura la sostenibilidad financiera, sino que también fortalece la confianza de los copropietarios en la administración.

Adicionalmente, pudo concluirse que la administración financiera de la propiedad horizontal es una tarea compleja que requiere una planificación rigurosa, una ejecución disciplinada y una capacidad de adaptación frente a los riesgos emergentes. Los siete riesgos financieros analizados destacan la importancia de contar con una gestión profesional y proactiva que priorice la sostenibilidad económica, el cumplimiento normativo y el bienestar de los copropietarios. A través de la implementación de controles efectivos, la capacitación continua y el compromiso con la transparencia, las propiedades

horizontales en Bogotá pueden enfrentar estos desafíos y garantizar su estabilidad financiera a largo plazo.

La propuesta expuesta en el presente estudio busca responder, precisamente, al criterio de integralidad. No solamente se han contemplado las fases y los tiempos, sino que además se ha pensado en atender a diferentes dimensiones en función de las necesidades y particularidades del conjunto residencial Casas de Santa Fe. Este es uno de los más valiosos aprendizajes, ya que no existen estrategias genéricas que puedan implementarse sin considerar escenarios concretos.

De igual manera, se resaltan dos logros de suma importancia. Primero, el hecho de hacer proyecciones financieras con base en datos reales, siendo razonable en las expectativas. Esto es fundamental para el segundo logro, esto es, una planificación a largo plazo que garantice el cumplimiento de objetivos establecidos y ajustados a la situación financiera real de la copropiedad. En esta investigación las dos cosas se han logrado gracias la recolección y el análisis de datos objetivos y fiables.

También debe concluirse que la participación y la comunicación deben ser dos de los componentes principales en una estrategia que busque una adecuada gestión de los riesgos financieros en la propiedad horizontal. Resulta mucho más legítimo y confiable la implementación de una estrategia en la que existe una participación efectiva por parte de la comunidad de propietarios. Por esta razón resulta esencial pensar en estrategias de comunicación asertiva que divulguen la información de manera eficiente. Al respecto, el uso de la tecnología es un aspecto que debe ser aprovechado al máximo, sobre todo considerando que se caracteriza por ser un medio gratuito y de fácil acceso.

Finalmente, en lo que respecta a la propiedad horizontal del conjunto residencial Casas de Santa Fe, debe señalarse la apremiante necesidad de actualización tecnológica en lo que respecta a la realización de los pagos y el manejo de la información financiera de la copropiedad.

Ahora bien, dando paso a las reflexiones finales de orden general, el estudio ha permitido concluir que la propiedad horizontal es un modelo de organización que facilita la participación colaborativa. Este modelo implica un alto grado de interdependencia económica entre los copropietarios, ya que el mantenimiento y funcionamiento de las zonas comunes dependen de las contribuciones de todos. En este contexto, la gestión de riesgos financieros se convierte en una tarea esencial para garantizar la sostenibilidad económica y la convivencia armónica dentro de la comunidad.

La gestión de riesgos financieros permite prever y mitigar posibles problemas económicos que puedan afectar el funcionamiento de un conjunto residencial. Los riesgos más comunes incluyen el incumplimiento en el pago de las cuotas de administración, la falta de un fondo de reserva adecuado, o el incremento inesperado de gastos debido a emergencias como daños estructurales o fallas en los servicios básicos. Si estos riesgos no son gestionados adecuadamente, pueden comprometer la calidad de vida de los residentes y generar conflictos internos.

Además, una adecuada gestión financiera contribuye a la estabilidad y transparencia en el manejo de los recursos. Esto no solo fomenta la confianza entre los copropietarios, sino que también reduce el riesgo de malversación de fondos o decisiones improvisadas que puedan impactar negativamente el presupuesto. Implementar herramientas como

presupuestos anuales bien elaborados, auditorías periódicas y proyecciones financieras a largo plazo son prácticas esenciales para mantener una administración eficiente.

Por otra parte, la gestión de riesgos financieros es fundamental para garantizar el cumplimiento de las obligaciones legales y fiscales de la propiedad horizontal. Los administradores deben asegurarse de que las obligaciones tributarias estén al día y de que se cumplan las normativas locales que regulan este tipo de organización. Un incumplimiento en este aspecto podría derivar en sanciones económicas que afectarían a todos los copropietarios.

Por último, gestionar los riesgos financieros permite planificar el futuro de manera más estratégica. La creación y mantenimiento de un fondo de reservas sólido, por ejemplo, no solo sirve para enfrentar imprevistos, sino también para invertir en mejoras o proyectos que aumenten el valor del inmueble y la calidad de vida de sus habitantes.

En conclusión, la gestión de riesgos financieros en la propiedad horizontal no es solo una responsabilidad administrativa, sino una herramienta clave para asegurar la sostenibilidad económica y social de la comunidad. Una administración proactiva y responsable en este ámbito no solo evita problemas, sino que crea un entorno más seguro, organizado y armonioso para todos los copropietarios. Esto es, justamente, lo que se espera haber logrado con la propuesta expuesta en esta investigación.

Referencias

- Alcaldía Mayor de Bogotá DC. (2021). *Plan de Ordenamiento Territorial*. Bogotá: Alcaldía Mayor.
- Álvarez, M. (2021). *La morosidad en la propiedad horizontal: Análisis de su impacto y soluciones administrativas*. Bogotá: Editorial Académica.
- Babbie, E. (2020). *Fundamentals of Social Research*. Nueva York: McGraw-Hill. Pág. 129.
- Beauchamp, T., & Childress, J. (2019). *Principles of Biomedical Ethics*. Oxford: University Press. Pág. 120.
- Cárdenas, J. (2020). *Gestión integral de riesgos financieros: Un enfoque estratégico*. . Bogotá: Editorial Financiera.
- Cárdenas, L. (2020). *Movilidad y urbanismo: Retos en ciudades latinoamericanas*. Bogotá: Editorial Andes.
- Castiblanco, J. (2018). *Regímenes de propiedad en Colombia*. . Bogotá.: Editorial Jurídica.
- Cohen, L., Manion, L., & Morrison, K. (2018). *Research Methods in Education (8va ed.)*. Londres: Routledge. Pág. 101.
- Congreso de la República. (2001). *Ley 675 de 2001*. Bogotá: Imprenta Nacional.
- Creswell, J. (2014). *Investigación cualitativa: Diseños y métodos*. Ciudad de México: Editorial Pearson.

- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2022). *Informe de vivienda y urbanismo*. Bogotá: Departamento Administrativo Nacional de Estadística.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2022). *Estadísticas de vivienda urbana*. Bogotá: Departamento Administrativo Nacional de Estadística.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2023). *Informe sobre la construcción de viviendas en Bogotá y su impacto en el desarrollo urbano*. Bogotá.: Departamento Administrativo Nacional de Estadística.
- Fuentes, M. (2023). *Contabilidad y administración financiera en la propiedad horizontal: estrategias para una gestión eficaz*. Bogotá, D.C: Editorial Contable.
- García, J. (2022). *La gestión contable en la propiedad horizontal: Un enfoque integral para la sostenibilidad financiera y la transparencia en las comunidades urbanas*. Bogotá, Colombia: Editorial Contable.
- García, M. (2018). *Gestión transparente en la propiedad horizontal*. Bogotá: Editorial Jurídica Nacional, p. 45.
- Giraldo, M. (2017). *Administración de la propiedad horizontal*. . Medellín: Ediciones Jurídicas.
- Gómez, J., & Martínez, L. (2018). *Riesgos financieros en economías emergentes*. Bogotá: Editorial Universidad Nacional.
- Gómez, L. (2018). *Planeación financiera en la administración de inmuebles*. Medellín: Editorial Eafit, p. 123.

- Gómez, M. (2020). *Diversificación de portafolios en mercados emergentes*. Medellín: Grupo Editorial Andino.
- Gómez, P., & Rodríguez, M. (2017). *Gestión de propiedad horizontal*. Medellín: Editorial Jurídica.
- González, F. (2019). *Instrumentos de investigación cualitativa y cuantitativa: Métodos aplicados en ciencias sociales*. . Bogotá: Editorial Académica.
- Gutiérrez, S. (2023). *Ética en la contaduría pública: Principios y práctica en la gestión de recursos colectivos*. Bogotá: Editorial Empresarial.
- Hernández, J. (2020). (2020). *Métodos de investigación social: técnicas y aplicaciones*. Bogotá: Editorial Universitaria.
- Hernández, J. (2020). *Urbanismo y exclusión social*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Hernández, J., & Rojas, M. . (2020). *Gestión financiera en la propiedad horizontal: retos y soluciones*. Bogotá: Editorial Universitaria. Bogotá: Editorial Universitaria.
- Hernández, J., & Rojas, M. (2020). *Gestión financiera en la propiedad horizontal: retos y soluciones*. Bogotá: Editorial Universitaria.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2019). *Metodología de la investigación*. México: McGraw-Hill.
- Hull, J. (2015). *Risk Management and Financial Institutions (4th ed.)*. New York: Wiley.
- Jorion, P. (2007). *Value at Risk: The New Benchmark for Managing Financial Risk*. . New York: McGraw-Hill.

- Ley 675 de 2001. (2001). *Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal en Colombia*. Bogotá: Congreso de la República de Colombia.
- López, A. (2017). *Metodología de la investigación: Estrategias y técnicas de recolección de datos*. Bogotá: Editorial Académica.
- López, A. (2018). *La propiedad horizontal en Colombia: Aspectos legales y prácticos*. Bogotá: Legis.
- López, J. (2021). *Resolución de conflictos en la administración de propiedad horizontal*. Bogotá: Editorial Legis, p. 67.
- López, J., & Rodríguez, M. (2021). *La morosidad en la propiedad horizontal y su impacto en la gestión contable*. Bogotá, Colombia: Editorial Jurídica.
- López, P. (2019). *Convivencia y normatividad en la propiedad horizontal*. Cali: Editorial Universitaria.
- Maldonado, A. (2021). *Gestión financiera en Colombia: Retos y oportunidades*. Medellín: Ediciones EAFIT.
- Martínez, C. (2018). *Planeación presupuestal para conjuntos residenciales*. Medellín: Ediciones Financieras.
- Martínez, C. (2020). *Propiedad horizontal en el contexto urbano*. Bogotá: Editorial Académica.
- Martínez, P. (2022). *El contador público como garante de la transparencia financiera en la propiedad horizontal*. Bogotá, Colombia: Editorial Profesional.

- Martínez, P. (2022). *Sostenibilidad financiera y administración de la propiedad horizontal en Bogotá*. Bogotá: Editorial Universitaria.
- Martínez, R. (2019). *Espacios comunes y calidad de vida*. Cali: Editorial del Pacífico.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2020). *Informe anual sobre vivienda en Colombia*. Bogotá: Ministerio de Vivienda.
- Morales, A. (2021). *La gestión del mantenimiento en la propiedad horizontal: desafíos y riesgos financieros*. Bogotá, DC: Editorial Gestión Urbana.
- Morales, R., & Sánchez, L. (2021). *Riesgo de crédito en economías en desarrollo: Casos prácticos en América Latina*. Cali: Ediciones del Pacífico.
- Muñoz, C. (2015). *Gestión financiera en propiedad horizontal*. Bogotá: Ediciones Uniandes, 2015, p. 89.
- Muñoz, L. (2020). *Urbanización y desarrollo sostenible*. Bogotá: Ediciones Uniandes.
- Ospina, M., & Gómez, F. (2020). *Contaduría Pública y administración de recursos comunes en propiedad horizontal: Un análisis del rol contable en el manejo de riesgos financieros*. Medellín, Colombia: Editorial Universitaria.
- Pérez, A. (2021). *Innovaciones tecnológicas en la gestión financiera: Impacto y desafíos*. Bucaramanga: Editorial Tecnológica.
- Pérez, A., & Gómez, L. (2019). *Riesgos financieros y sostenibilidad en la propiedad horizontal*. Cali: Grupo Editorial Sur.
- Pérez, A., & Gómez, L. (2019). *Riesgos financieros y sostenibilidad en la propiedad horizontal*. Cali: Grupo Editorial Sur.

- Pérez, J., & Castillo, E. (2019). *Densificación urbana en ciudades latinoamericanas*. Bogotá: Alfaomega.
- Pérez, L. (2019). *Manual práctico de administración de propiedad horizontal*. Bogotá: Ediciones Urbanas, p. 98.
- Pineda, S. (2023). *Educación financiera en la propiedad horizontal: promoviendo la responsabilidad compartida entre los residentes*. Bogotá, D.C: Editorial Formación Contable.
- Ramírez, F. (2019). *Fundamentos de la gestión de riesgos financieros*. Bogotá: Ediciones Académicas.
- Ramírez, L. (2022). *Transparencia y cohesión social en la propiedad horizontal: el papel del contador público en la administración de recursos*. Bogotá, D.C: Editorial Economía y Sociedad.
- Restrepo, C. (2020). *Riesgo financiero y desarrollo económico en Colombia*. Bogotá: Editorial Universidad de los Andes.
- Restrepo, D. (2021). *Hábitat y vivienda en Colombia*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- Ríos, F. (2018). *Investigación cualitativa y técnicas de archivo en ciencias sociales*. . Bogotá: Bogotá: Editorial Académica.
- Ríos, J. (2020). *Los riesgos financieros en la propiedad horizontal: un análisis de la morosidad y su impacto en la administración de los conjuntos residenciales*. . Bogotá, D.C: Editorial Financieros.

Rodríguez, A. (2020). *Democracia y participación en las comunidades*. Bogotá: Ediciones Horizontes, p. 122.

Sampieri, R., Collado, C., & Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación*. México: McGraw-Hill.

Sandín, M. P. (2003). *Investigación cualitativa en educación: Fundamentos y tradiciones*. Madrid: McGraw-Hill.

Stake, R. E. (1995). *The Art of Case Study Research*. Thousand Oaks: SAGE Publications.

Torres, A., & Martínez, D. (2021). *Gestión de la propiedad horizontal: Teoría y práctica*. Medellín: Ediciones EAFIT.

Torres, D. (2021). *Seguros y protección patrimonial en la propiedad horizontal*. Barranquilla: Editorial Atlántico.

Torres, D. (2022). *Economía colombiana: Riesgos y oportunidades en el siglo XXI*. Bogotá: Editorial Economía Global.

Anexos

Anexo 1:

Modelo del Diario de Campo

Diario de Campo
Investigador/a: [Nombre del investigador]
Proyecto: Diseño de una Propuesta de Gestión de Riesgos Financieros para el Conjunto Residencial Casas de Santa Fe
Fecha: [Fecha de la entrada]
Lugar: [Lugar donde se realizó la actividad]
Hora de inicio: [Hora de inicio]
Hora de finalización: [Hora de finalización]
 Objetivo de la jornada
 Describir el propósito de la actividad realizada durante la jornada. Por ejemplo:
 Actividades realizadas
 Detallar las actividades llevadas a cabo durante la jornada. Incluir:
 Observaciones
 Registrar de manera detallada las observaciones realizadas durante la jornada. Incluir:
 Reflexiones y análisis
 Incluir las reflexiones personales del investigador sobre lo observado y su relación con los objetivos de la investigación. Analizar cómo los hallazgos contribuyen a la comprensión del problema y a la formulación de

la propuesta de gestión de riesgos.

Dificultades encontradas

Describir los desafíos o limitaciones enfrentados durante la jornada y cómo se resolvieron (o no). Incluir:

Hallazgos relevantes

Resumir los hallazgos más importantes de la jornada y su relación con los objetivos de la investigación.

Plan de acción para la próxima jornada

Definir las actividades a realizar en la próxima jornada, basándose en los hallazgos y reflexiones de la jornada actual.

Firmas

Investigador/a: [Nombre y firma]

Supervisor/a (si aplica): [Nombre y firma]

Anexo 2:

Modelo de reseña académica

Autor(es):

[Nombre del investigador o equipo de investigación]

Institución:

[Nombre de la institución académica o entidad responsable]

Fecha de Publicación:

[Fecha de publicación o entrega del documento]

1. Resumen de la Investigación

2. Contribución Académica y Relevancia

3. Metodología y Enfoque

4. Resultados y Hallazgos Principales

5. Conclusiones y Recomendaciones

7. Evaluación Crítica

8. Referencias

Anexo 3: Modelo de Ficha de Sistematización 01

Elemento	Descripción
Título de la investigación	Diseño de una propuesta de gestión de riesgos financieros en el conjunto residencial Casas de Santa Fe, Bogotá DC
Año	
Institución	
Ubicación Geográfica	Conjunto residencial Casas de Santa Fe, Bogotá DC, Colombia.
Objetivo General	Diseñar una propuesta de gestión de riesgos financieros para el conjunto residencial Casas de Santa Fe en Bogotá DC
Objetivos Específicos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Identificar los principales riesgos financieros que enfrenta el conjunto residencial. 2. Analizar los impactos económicos de dichos riesgos. 3. Proponer estrategias para mitigar y gestionar estos riesgos de manera eficiente.
Metodología	Enfoque cualitativo y/o cuantitativo, tipo de investigación (descriptiva, exploratoria, etc.), técnicas de recolección de datos (encuestas, entrevistas, análisis documental, etc.).
Instrumentos de recolección	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cuestionarios para residentes. 2. Entrevistas a la administración. 3. Análisis de estados financieros.
Propuesta de gestión	<ol style="list-style-type: none"> 1. Creación de un fondo de reserva. 2. Implementación de políticas de cobro. 3. Capacitación en educación financiera para residentes. 4. Seguimiento y control periódico de los ingresos y gastos.

Riesgos financieros a evaluar	<ol style="list-style-type: none"> 1. Incumplimiento en el pago de cuotas de administración. 2. Aumento imprevisto de costos de mantenimiento. 3. Falta de reservas para emergencias. 4. Inflación y su impacto en los costos.
Resultados esperados	Identificación de riesgos financieros y una propuesta estructurada para su gestión.
Cronograma	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fase 1: Diagnóstico (2 meses). 2. Fase 2: Análisis (1 mes). 3. Fase 3: Diseño de la propuesta (1 mes). 4. Fase 4: Socialización e implementación (2 meses).
Presupuesto	Estimación de costos para la investigación (opcional).
Conclusiones	
Recomendaciones	
Fuentes consultadas	

Anexo 4:*Modelo de Matriz de Análisis*

Categoría	Variable	Indicador	Fuente de Información	Técnica de Recolección	Análisis
Identificación de Riesgos Financieros	Tipos de riesgos financieros	Número y tipo de riesgos identificados	Estados financieros, entrevistas con administradores	Análisis documental, entrevistas semiestructuradas	Se analiza qué riesgos financieros afectan al conjunto residencial.
Impacto de los Riesgos Financieros	Consecuencias económicas	Nivel de impacto en los ingresos y gastos	Estados financieros, reportes de gestión	Análisis de estados financieros, entrevistas con contadores y administradores	Se evalúa el impacto de los riesgos en la sostenibilidad del conjunto.
Estrategias Actuales de Gestión de Riesgos	Medidas implementadas	Existencia y efectividad de estrategias	Reglamentos internos, entrevistas con administradores	Análisis documental, encuestas a residentes y administradores	Se identifica si hay estrategias en uso y su efectividad.
Diseño de la Propuesta de Gestión	Estrategias recomendadas	Estrategias para minimizar riesgos financieros	Buenas prácticas en otros conjuntos, normativas	Revisión de literatura, análisis comparativo	Se proponen estrategias viables y adaptadas al contexto del conjunto.
Viabilidad de Implementación	Costos y factibilidad	Recursos necesarios y aceptación por la comunidad	Presupuestos, encuestas a residentes	Análisis financiero, encuestas y grupos focales	Se determina la viabilidad económica y social de la propuesta.

Anexo 5:*Modelo de Ficha de Sistematización 02*

Elemento	Descripción
Título de la investigación	Diseño de una propuesta de gestión de riesgos financieros en el conjunto residencial Casas de Santa Fe, Bogotá D.C.
Año	
Institución	
Objetivo General	Diseñar una propuesta de gestión de riesgos financieros para el conjunto residencial Casas de Santa Fe en Bogotá D.C.
Objetivos Específicos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Identificar los principales riesgos financieros que enfrenta el conjunto residencial. 2. Analizar los impactos económicos de dichos riesgos. 3. Proponer estrategias para mitigar y gestionar estos riesgos de manera eficiente.
Metodología	Enfoque cualitativo y/o cuantitativo, tipo de investigación (descriptiva, exploratoria, etc.), técnicas de recolección de datos (encuestas, entrevistas, análisis documental, etc.).
Resultados esperados	Identificación de riesgos financieros y una propuesta estructurada para su gestión.

Conclusiones	
Recomendaciones	
Fuentes consultadas	

Anexo 6:*Encuesta para Propietarios del Conjunto Residencial Casas de Santa Fe***Encuesta para Propietarios del Conjunto Residencial Casas de Santa Fe**

Objetivo: Esta encuesta busca conocer la percepción de los propietarios sobre los riesgos financieros en la copropiedad, la gestión financiera de esos riesgos y su participación en la toma de decisiones financieras. Sus respuestas serán clave para diseñar una propuesta de gestión de riesgos financieros en el conjunto.

Instrucciones: Marque la opción que mejor represente su opinión o proporcione una respuesta escrita cuando se requiera. Sus respuestas serán confidenciales.

Información General

1. ¿Cuánto tiempo ha sido propietario en el conjunto residencial Casas de Santa Fe?

- a. Menos de 1 año
- b. Entre 1 y 3 años
- c. Entre 4 y 6 años
- d. Más de 6 años

2. ¿Actualmente reside en el conjunto o es propietario no residente?

- A. Residente
- B. No residente

Percepción sobre los Riesgos Financieros en la Copropiedad

3. ¿Cómo calificaría su conocimiento sobre los riesgos financieros que enfrenta la copropiedad?

- a. Nulo
- b. Bajo
- c. Medio

d. Alto

4. ¿Cuáles considera que son los principales riesgos financieros que enfrenta la copropiedad? (Marque hasta tres opciones)

- Mora en el pago de cuotas de administración
- Falta de recursos para mantenimiento y reparaciones
- Aumento imprevisto en costos de servicios y proveedores
- Falta de transparencia en la administración financiera
- Riesgo de endeudamiento excesivo
- Otro (especifique): _____

5. En su opinión, ¿los riesgos financieros han aumentado en los últimos años?

- a. Sí, han aumentado significativamente
- b. Sí, han aumentado ligeramente
- c. No, se han mantenido estables
- d. No, han disminuido

Gestión Financiera de los Riesgos

6. ¿Cómo calificaría la gestión financiera del conjunto por parte del administrador y el consejo de administración?

- a. Excelente
- b. Buena
- c. Regular
- d. Deficiente

e. No tengo conocimiento sobre esto

7. ¿Considera que la administración actual del conjunto toma medidas adecuadas para mitigar los riesgos financieros?

- a. Sí, en su mayoría
- b. Algunas medidas, pero insuficientes
- c. No, no hay gestión adecuada
- d. No tengo conocimiento al respecto

8. ¿Cree que el conjunto cuenta con una planificación financiera efectiva para afrontar imprevistos?

- a. Sí
- b. No
- c. No estoy seguro/a

9. ¿Ha recibido información clara y detallada sobre la situación financiera del conjunto en las asambleas de copropietarios?

- a. Sí, siempre
- b. A veces
- c. No, nunca
- d. No asisto a las asambleas

Participación en la Gestión Financiera

10. ¿Con qué frecuencia participa en las asambleas de copropietarios?

- a. Siempre
- b. A veces

c. Rara vez

d. Nunca

11. ¿Le gustaría participar más activamente en la toma de decisiones financieras del conjunto?

a. Sí, me gustaría involucrarme más

b. No, prefiero delegarlo a la administración

c. No estoy seguro/a

12. ¿Qué mecanismos le gustaría que se implementaran para mejorar la participación de los propietarios en la gestión financiera?

a. Más reuniones informativas

b. Boletines periódicos con información financiera

c. Encuestas y consultas previas a decisiones importantes

d. Mayor transparencia en la publicación de estados financieros

e. Otro (especifique): _____

Comentarios y Sugerencias

13. ¿Qué mejoras sugeriría para fortalecer la gestión financiera y la prevención de riesgos en la copropiedad?

¡Gracias por su tiempo y participación! Sus respuestas serán de gran ayuda para diseñar una propuesta de gestión de riesgos financieros más efectiva para la copropiedad.