

DESARROLLO DE UNA INTRANET PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES EN BOGOTÁ

WILLIAM JAVIER CALDERON MORENO

COD: 20171197015

RICARDO ALONSO CORREDOR LOPEZ

COD: 20171197024

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN DE PROYECTOS DE INGENIERÍA



**UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS

BOGOTÁ D.C. NOVIEMBRE DE 2017

CONTENIDO

| | |
|--|----|
| 1. INTRODUCCIÓN..... | 4 |
| 2. JUSTIFICACIÓN..... | 6 |
| 3. OBJETIVOS | 7 |
| 3.1 OBJETIVO GENERAL..... | 7 |
| 3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS | 7 |
| 4. MARCO TEÓRICO..... | 8 |
| 4.1 ESTADO DEL ARTE..... | 8 |
| 5. MARCO HISTÓRICO..... | 10 |
| 6. MARCO CONCEPTUAL..... | 21 |
| 6.1 INTERNET | 21 |
| 6.2 INTRANET | 23 |
| 7. MARCO LÓGICO APLICADO A PROYECTO..... | 27 |
| 7.1 IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA..... | 27 |
| 7.2 ANÁLISIS DE INVOLUCRADOS | 28 |
| 7.3 ANÁLISIS DEL PROBLEMA..... | 30 |
| 7.4 ÁRBOL DE EFECTOS:..... | 31 |
| 7.5 ÁRBOL DE CAUSAS | 31 |
| 7.6 ÁRBOL DE PROBLEMA | 32 |
| 7.7 ANÁLISIS DE OBJETIVOS:..... | 32 |
| 7.8 IDENTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS..... | 33 |
| 7.9 SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA OPTIMA | 34 |
| 7.10 ESTRUCTURA ANALÍTICA..... | 34 |
| 7.11 MATRIZ DEL MARCO LÓGICO | 35 |
| 8. EL ANÁLISIS DE MERCADOS | 38 |
| 8.1 INVESTIGACIÓN DE MERCADOS..... | 38 |
| 8.2 TAMAÑO DEL MERCADO Y PERFIL DEL CONSUMIDOR | 38 |
| 8.3 CONSUMO APARENTE | 38 |
| 8.4 ESTUDIO DE MERCADO..... | 39 |
| 8.5 DISEÑO DEL INSTRUMENTO | 39 |

| | | |
|------|--|----|
| 8.6 | ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA..... | 45 |
| 8.7 | MATRIZ DE PERFIL COMPETITIVO..... | 46 |
| 8.8 | PLAN DE MERCADEO O ESTRATEGIA DE MERCADOTECNIA | 46 |
| 9. | REQUERIMIENTOS FÍSICOS | 49 |
| 10. | ORGANIGRAMA | 50 |
| 10.1 | DESCRIPCIÓN DE CARGOS..... | 51 |
| 10.2 | PLANTA FISICA | 53 |
| 10.3 | FLUJO DE PROCESO DE ELABORACION DE APLICACIÓN..... | 54 |
| 11. | PRESUPUESTOS | 55 |
| 11.1 | GASTOS DE PERSONAL..... | 55 |
| 12. | ESTUDIO FINANCIERO DEL PROYECTO | 56 |
| 12.1 | FLUJO DE CAJA SIN PRÉSTAMO – CON INVERSIÓN..... | 56 |
| 12.2 | FLUJO DE CAJA CON PRÉSTAMO – CON INVERSIÓN | 57 |
| 12.3 | ANÁLISIS DE FLUJOS DE CAJA..... | 57 |
| 13. | NORMOGRAMA (ESTUDIO LEGAL) | 58 |
| 14. | CONCLUSIONES..... | 61 |
| 15. | BIBLIOGRAFÍA..... | 62 |

1. INTRODUCCIÓN

La familia es el principal eje de la sociedad colombiana; a lo largo de la historia grandes familias han forjado prosperidad y empuje para sacar adelante al país. Y con el paso de los años, las familias se han estructurado en pequeños conjuntos de personas que se organizan en diferentes lugares para vivir. Actualmente en Colombia la tendencia de vivienda esta segada a los conjuntos residenciales; parte del modelo de negocio de las grandes constructoras del país es la construcción de vivienda catalogada en varios tipos:

Vivienda de Interés Social: La Vivienda de Interés Social (VIS) es aquella vivienda dirigida a las personas menos favorecidas de nuestro país y las cuales devengan menos de cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes, cuenta con un subsidio de vivienda otorgado por: las cajas de compensación familiar y el gobierno nacional; este se puede recibir en dinero o especie.

Vivienda de Interés prioritario: Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM).

Con este concepto de vivienda, los constructores en Colombia establecen la distribución del terreno a construir en pequeñas torres compuestas generalmente de 6 pisos y de 4 unidades de vivienda por piso, la unión de estas torres y de un urbanismo donde se incluyen andenes peatonales, ciclo rutas, zonas verdes y parques componen el espacio de vivienda de muchas familias en el país y que se conoce comúnmente como conjuntos residenciales.

Dentro de estos conjuntos se establecen unas normas de convivencia, la principal norma establecida por el estado es el reglamento de propiedad horizontal, La definición de propiedad horizontal la da el artículo 1º de la Ley 675 de 2.001, al señalar esta como una forma especial de dominio, en la que concurren derechos de propiedad exclusivos sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella. La definición deja implícitos los derechos a la propiedad privada por medio de los cuales el propietario de una unidad privada puede usarla, disponer de ella, con las limitaciones que le impone el reglamento de propiedad horizontal, o sea las normas que rigen la propiedad horizontal y con las garantías que señala la Ley para la propiedad privada, en cuanto a enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, además de implicar un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad.

Por otro lado, los conjuntos residenciales manejan de una forma manual todos sus procesos, desde el registro de visitantes hasta el registro de las cuentas de

administración por apartamento, es importante identificar una solución que permita integrar estos procesos a una plataforma virtual para que los residentes accedan a este tipo de información utilizando internet y así puedan acceder a esta en el momento que lo requieran.

En este trabajo se desarrollará la factibilidad de un proyecto que permita desarrollar una plataforma en la que los residentes de los conjuntos residenciales puedan acceder a toda la información relacionada con su conjunto, actas de asambleas, estados de cuenta de administración, información general y todo lo que les permita conocer más a fondo su espacio de vivienda y las personas que lo rodean.

2. JUSTIFICACIÓN

Este trabajo mostrara el análisis para el desarrollo de una intranet para conjuntos residenciales, en la que sus habitantes podrán revisar toda la información relacionada con el inmueble donde habitan sus familias, permitiéndoles estar al tanto de todas las novedades que se presentan en su residencia.

La importancia de este trabajo está en hacerle llegar a las personas residentes de los conjuntos, la información de este de una manera práctica, sencilla y confidencial, así mismo. Permitir establecer nuevos canales de comunicación entre la administración del conjunto y sus residentes.

3. OBJETIVOS

3.1 OBJETIVO GENERAL

Estructurar el diseño de una plataforma virtual Intranet aplicada a conjuntos residenciales en donde se pueda transmitir toda la información relacionada a las normas de convivencia, noticias y novedades de los conjuntos residenciales en Bogotá

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar las normas de convivencia y reglamentos que rigen los conjuntos residenciales en Colombia.
- Identificar los procesos que se realizan en el conjunto de forma manual o que no están controlados mediante una herramienta digital.
- Analizar y establecer las herramientas óptimas para el desarrollo de la plataforma intranet
- Definir los mecanismos, actividades y presupuesto a ejecutar para el óptimo desarrollo de la plataforma virtual

4. MARCO TEÓRICO

4.1 ESTADO DEL ARTE

En Colombia la noción de propiedad horizontal históricamente es relativamente nueva. Sus antecedentes se remontan al año de 1948 cuando con la ley 182 del 29 de diciembre, se empezó a reglamentar esta modalidad inmobiliaria.

Como una respuesta al acelerado crecimiento de las ciudades y a los altos costos tanto de la tierra como de la construcción, cada día la vivienda unitaria y separada cede paso a las agrupaciones en edificios o conjuntos, llegando a formar enormes conglomerados, en donde inclusive se combinan las copropiedades dando lugar a la integración con actividades comerciales, industriales y recreativas, con características de ciudadelas

La ley 675 del 3 de agosto de 2001 viene a ordenar bajo un solo régimen la actividad de la propiedad horizontal e incorpora en una sola persona los derechos individuales exclusivos y los comunes e inseparables de estos. La institución así surgida es una persona jurídica de derecho privado cuyas actividades tienen que desarrollarse con propósitos puramente sociales, lo que las enmarca dentro de las organizaciones civiles sin ánimo de lucro, con obligaciones de tipo contable y tributario señaladas por la ley para las entidades así creadas.

Dentro de los conjuntos existe una administración la cual es seleccionada cuando los copropietarios y habitantes del conjunto escogen mediante votación a una persona que se postula para ejercer este cargo, en algunos casos es elegido un externo que cuenta con experiencia para administrar conjuntos y el cual tiene una asignación salarial que se paga con el recaudo de la cuota de administración de cada inmueble que compone el proyecto.

Actualmente se dictan conferencias con el fin de orientar a las personas sobre las responsabilidades de una administración de propiedad horizontal para que estas tengan conocimiento de la ley y de las normas que se deben aplicar en los conjuntos residenciales regidos bajo esta normatividad.

En Bogotá. Por ejemplo, la alcaldía de la ciudad realiza foros distritales en donde se explican los diferentes conceptos y mecanismos sobre la propiedad horizontal, en estos cursos se han certificado un 53.3% de un total de 461 inscritos. Utilizando una plataforma virtual de aprendizaje trabajada por el Instituto Distrital de Participación y Acción Comunal- IDPAC.

Enfocándose en el proceso exclusivo de administración de conjuntos residenciales mediante aplicaciones web se encuentran dos empresas:

Habitemos Gestión Integral Inmobiliaria: esta empresa se enfoca en la dirección, ejecución y control de las actividades de la copropiedad. Dentro de su portafolio

ofrecen servicios como: control, supervisión, seguimiento, acompañamiento, asesoría, entre otros.

En sí, el servicio que esta compañía ofrece está encaminado a un contrato de administración en el que se ejerce una función de externo que controla y administra todos los procesos de un conjunto residencial.

Esta empresa se fundó en el año 2010 y en sus servicios también incluyen la gestión de la vigilancia privada y mantenimiento de áreas Comunes.

WEBdificio: Página web la cual ofrece servicios de gestión de Copropiedad en la nube: básicamente es un repositorio de información que ofrece servicios para conjuntos residenciales desde su página web.

5. MARCO HISTÓRICO

El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-2001⁽¹⁾

La Ley 675 de 2001 regula la forma especial de dominio denominada "propiedad horizontal", en la que concurren derechos de propiedad exclusivos sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. Con esta Ley, y con los supuestos en ella consagrados, se da un paso más en la consolidación de un régimen de dominio, que comprende el reconocimiento de un tipo de propiedad individual con una comunal. La evolución de esta clase de propiedad se inició en 1948, después de la destrucción del centro de Bogotá tras los hechos del 9 de abril; hecho que significó un gran problema de carácter jurídico en el proceso de reconstrucción de la ciudad, y que se resolvió a partir de la expedición de la ley 182 de aquel año, siendo, además, el primer esbozo del régimen de propiedad horizontal en Colombia. Posteriormente, se han venido expidiendo diversas normas con igual fin, como la Ley 16 de 1985 y la actual Ley 675 de 2001.

Esta evolución legislativa, que es fruto de las transformaciones políticas, económicas y sociales del país, es la que precisamente se quiere abordar en el presente trabajo. Por ello, el objetivo es adentrarnos en el estudio de la evolución legislativa del modelo de propiedad horizontal en Colombia entre 1948 y 2001, viendo en cada momento histórico las diversas teorías bajo las cuales se entendió esta particular forma de propiedad, con el fin de comprender el actual modelo que se afianzó con la Ley 675 de 2001.

El derecho de Propiedad

En el ámbito del Derecho es innegable la importancia que representan los derechos reales al erigirse como potestades que tienen las personas sobre las cosas; esta noción elemental nos conduce al defendido derecho burgués de la propiedad que, otrora, fuera visto como absoluto, pero que con la Reforma de 1936 en Colombia, dejó de serlo, porque se introdujo la función social que debe cumplir aquella. Además, este hecho permitió el salto de un absolutismo exacerbado de los derechos, a una consideración relativa en el manejo de la libre disposición de usar, gozar y disponer de ellos. Estas transformaciones ocurrieron debido al influjo doctrinal y jurisprudencial que desde Europa venían cobrando importancia con la tesis solidarista de León Duguit, y que se perpetuaron hasta la actual consideración legal y jurisprudencial, que igualmente ha hecho énfasis en la llamada función social², y ha impuesto una nueva función, esta vez ecológica.

En el marco del absolutismo de los derechos, ser propietario significaba poseer la titularidad sobre una cosa sin respeto a ninguna persona y con amplias y exorbitantes potestades; autoridad que cada persona fundamentaba en el mismo marco legal y jurisprudencial que reinaba en el ordenamiento jurídico, y en el propio título que justificaba su dominio.

Bajo esos supuestos se gestaron grandes procesos de apropiación con fundamento en títulos que emanaban de la propia autoridad española, como lo eran "las mercedes de tierra", o por intermedio de las "adjudicaciones de baldíos y de ejidos", entre otros; y por procesos de pertenencia que progresivamente se fueron adelantando³. De esta forma, la distribución de la tierra cada vez se fue restringiendo a un número más pequeño de personas, ello como producto del éxodo del campo a la ciudad, que llevó a que se gestaran procesos de urbanización, los cuales trajeron nuevas y complejas situaciones litigiosas, como fue el tránsito del modelo de construcción de viviendas individuales a grandes complejos de vivienda por pisos. Este hecho permitió una mejor acomodación para un número mayor de personas en un espacio más reducido, frente a lo cual, y correspondiendo con los deseos de seguridad, fueron desarrollándose los conjuntos residenciales, llegando así a la existencia de lo que hoy conocemos como la propiedad horizontal.

Este fenómeno social, del aumento progresivo e indiscriminado de propiedades por pisos, es precisamente el que ha llevado a que el ordenamiento jurídico colombiano haya intentado diversos modelos de concebir este tipo de propiedad con el fin de satisfacer todos los posibles supuestos de hecho que puedan surgir de esta particular forma de propiedad, como fue la comunidad, la sociedad, la persona jurídica y, finalmente, la propiedad sui generis a la luz de lo previsto por la Ley 675 de 2001.

El hecho de que hoy se tenga mediana claridad de esta figura, fue dado gracias a la riquísima tradición romano-germánica sobre la que se ha erigido el régimen jurídico de propiedad en Colombia, el cual ha permitido que en un mismo régimen convivan formas individuales y comunes de propiedad, y formas muy particulares en el manejo de los derechos de las personas sobre las cosas, como por ejemplo, la que consideraba al propietario del suelo como propietario de lo que sobre él se edificaba. Como nos dice el profesor Velázquez Jaramillo: "La propiedad tenía un sentido vertical cuya titularidad permanecía en el propietario del suelo, al considerar este bien como lo fundamentalmente protegido por el derecho".⁴

Desde la irrupción del Derecho germánico, que fusionado con el romano constituyeron una familia jurídica de la cual nos nutrimos en la elaboración de las instituciones del Derecho civil, como se anotaba, se fue dando paso a nuevas formas de concebir la propiedad; por ejemplo, y visto desde la doctrina que estudia este periodo, se le concedió al edificador la potestad sobre lo construido

independientemente del derecho de dominio sobre el suelo, pudiendo coexistir derechos de propiedad sobre un mismo bien⁵.

Esa serie de transformaciones en materia de derecho de propiedad permitía progresivamente que se delinearan las primeras nociones de propiedad horizontal, como ocurrió en el emergente derecho francés. Actualmente, y después de grandes transformaciones sociales, económicas y políticas, el régimen de propiedad horizontal ha alcanzado una preponderancia de especial trascendencia. Este bosquejo general nos permite destacar la importancia de la temática de estudio, la cual ha sido vista desde diversos enfoques teóricos.

Los Antecedentes Históricos de la Propiedad Horizontal

El régimen de propiedad horizontal ha de entenderse dentro del marco del ejercicio del derecho de dominio o propiedad, pero con la salvedad de que en él se conjugan derechos individuales con derechos colectivos o comunes. En esos términos, este modelo de propiedad es una forma de dominio que implica, por un lado, la propiedad exclusiva sobre una parte del inmueble -apartamento o piso-, y por otro, la propiedad común de las áreas sociales -las necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio⁶. El artículo 1º de la Ley 182 de 1948, al respecto disponía:

"Los diversos pisos de un edificio, y los departamentos en que se divida cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley.

El título podrá considerar como piso o departamento los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos y departamentos".

La anterior definición es la que hoy, a la luz de la normatividad vigente, podemos entender como propiedad horizontal, pero es necesario tener en cuenta que el llegar a estructurar un concepto de esta dimensión no fue tarea fácil para el legislador y la jurisprudencia nacional; muchos intentos legislativos y esquemas teóricos se tuvieron que plantear para llegar al establecimiento de un modelo autónomo que diera cuenta de este tipo de propiedad. Es comprensible que en Colombia no fuera una labor de mera técnica legislativa por parte del Congreso, el expedir una norma de esta naturaleza. Ello debido a que el modelo que se había impuesto en nuestro medio partía de la concepción romana de la indivisibilidad de la propiedad, y como tal no resultaba pacífica una comprensión diferente como la que terminaría imponiéndose con el modelo de propiedad horizontal de la Ley 182 de 1948, y en la actual Ley 675 de 2001.

De acuerdo con los rigurosos estudios asumidos por la Corte Constitucional colombiana en muchas de sus sentencias, se puede rastrear cómo este tipo de propiedad hunde sus raíces o intentos de regulación normativa en la última década del siglo XIX, específicamente en el año de 1890, cuando en el debate del proyecto de ley que se convertiría en la Ley 95 de 1890 se incluyeron dos artículos tomados de la legislación española⁷, pero sin que se hubiese podido convertir en ley de la República. Estos esfuerzos legislativos decimonónicos ya daban cuenta de la necesidad de regulación en esta materia, y de paso avizoraron la gran complejidad que llegaría a tener en el futuro.

Pero no sería sino en la legislatura que se inició en 1946, cuando nuevamente se intentó dar vida jurídica a una norma que regulara este tipo de propiedad, pues los problemas entre los titulares de dominio individual y colectivo se tenían que afrontar con las reglas generales del derecho de propiedad; normatividad que no permitía resolver los problemas jurídicos que a diario ya se presentaban. Para contrarrestar este vacío normativo se tuvo que experimentar con una reglamentación absolutamente nueva en nuestro medio, que como ya se advertía, "no tenía un desarrollo legal ni mucho menos jurisprudencial, frente a los numerosos interrogantes y conflictos que suscitaba esta moderna forma de vivir cotidianamente, compartiendo unos bienes y servicios comunes"⁸. Lamentablemente, el proyecto de ley que en 1946 se intentó cursar en el Congreso, el cual recogía la legislación chilena (Ley 6071 de 1937) y la brasileña (Ley 5481 de 1928)⁹ sobre el tema, se vio frustrado por el cierre del Congreso en 1947, debido a los niveles de violencia incontenibles que habían surgido en todo el país producto del enfrentamiento partidista comúnmente conocido como "la violencia de mitad de siglo"¹⁰.

Fue precisamente en ese contexto de violencia política, y en uno de los hechos más trágicos de la historia política colombiana, ocurrido el 9 de abril de 1948, y a la luz del Estado de Sitio (Decreto 1239 de 10 de abril de 1948)¹¹, que se expidió el Decreto 1286 de 21 de abril de 1948, "sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio". El fundamento central que se tuvo en cuenta en ese momento, para la expedición de la norma que regulaba tal materia, fue el de facilitar la reconstrucción de los sectores afectados por los sucesos acontecidos la tarde del viernes 9 de abril de 1948 tras el asesinato de Jorge Eliecer Gaitán Ayala, en el centro de Bogotá. Hay que recordar que ese día se produjo allí, y en muchos lugares del país, un levantamiento de carácter popular que reaccionó contra la muerte del jefe del partido liberal, y uno de los más connotados jefes políticos que el país haya tenido. Producto de los acontecimientos de ese día y los posteriores, se produjo el deceso de miles de personas, así como la destrucción de muchas edificaciones públicas y privadas. Este hecho significó que, al momento de iniciar los procesos de reconstrucción de los inmuebles afectados, se encontrara un gran vacío normativo que impedía el restablecimiento equitativo de los derechos sobre los predios destruidos; de igual

forma, también se quiso establecer la fuente jurídica que permitiera regular la nueva forma de propiedad por pisos, porque para ese momento ya no era un secreto que la migración del campo a la ciudad había desbordado la dinámica que progresivamente y durante todo el siglo se venía registrando¹². Frente a este punto, la Corte Constitucional en sentencia de 2002, manifestaba:

(...) "El régimen de propiedad horizontal surgió como una necesidad social producto de los sucesos del 9 de abril de 1948, que llevaron a la expedición de la Ley 182 de 1948, para asegurar el acceso a la propiedad inmueble a un mayor número de personas. El artículo 2º de ese cuerpo normativo estableció que un inmueble podía ser separado en unidades independientes, de manera tal que un propietario podía ser considerado dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero en los bienes afectados al uso colectivo"¹³(...)

Hasta 1948, en Colombia no existía una norma que hubiese desarrollado el régimen de propiedad por pisos¹⁴; situación que era contraria a lo que ocurría en otros países, especialmente europeos, donde este tipo de normas había adquirido una importancia sin precedente; debido a los procesos que debieron iniciar en la reconstrucción de las ciudades después de las dos guerras mundiales que afrontaron. En esa medida, los países europeos tuvieron la necesidad inmediata de establecer una normatividad que les permitiera resolver el sinnúmero de problemas jurídicos que surgieron en el periodo de postguerra.

En ese contexto, con los referentes teóricos y prácticos extraídos de la normatividad de postguerra, y con fundamento en los decretos enunciados tras el estado de sitio producto de los hechos del 9 de abril, se expidió en Colombia la Ley 182 de 1948. Frente a este antecedente histórico, la Corte Constitucional, en una de sus sentencias de constitucionalidad, expresa que:

(...) "había que solucionar, en forma rápida, el problema de vivienda de quienes se habían quedado sin ella, lo que, aunado al momento social por el que estaba pasando Colombia, que se traducía en la llegada a las ciudades de inmensos números de personas que vivían en el campo, fueron factores que contribuyeron a generar una gran presión por la tierra urbana, y buscar la manera de que con la menor utilización de la misma, se beneficiara el mayor número de personas. Además, aprovechando la reducción de costos de construcción que se deriva de esta clase de soluciones de vivienda, en comparación con las individuales y aisladas" (...) ¹⁵.

Hay que tener en cuenta que en nuestro país los fenómenos de migración del campo a la ciudad se vieron acelerados durante las primeras décadas del siglo XX, por diversos factores entre los que cabría citar los enfrentamientos partidistas, el permanente conflicto liberal - conservador, la búsqueda de mejores condiciones de vida en las ciudades por parte de masas de personas provenientes del sector rural en materia de salud, educación y vivienda, entre otros. Este complejo fenómeno de transformación de una sociedad rural a urbana, trajo en la estructura

social y en el diseño de las urbes, variados e intrincados problemas de diversa índole, los cuales de acuerdo a los intereses del presente trabajo, son los correspondientes con la organización de conglomerados humanos en edificaciones organizadas por pisos.

La ley 182 de 1948: Origen normativo

La labor legislativa iniciada en 1948 con la Ley 182 fue apenas el inicio de un arduo camino que ha tenido que recorrer este tipo de regulación normativa para lograr convertirse en un modelo autónomo. Tarea nada fácil porque, como ya se advertía, esta norma resultaba absolutamente nueva en la realidad jurídica colombiana, sin que se contara con un referente jurisprudencial o legal que pudiera permitir su interpretación y aplicación. Lo que puede verse es que este modelo de propiedad se fue consolidando mediante el error y el ensayo, y en realidad, a partir de la misma casuística que iba surgiendo de la convivencia entre propietarios y residentes, titulares de derechos particulares y colectivos. Así, el primer esfuerzo del legislador del momento fue el de resolver el problema jurídico de la titularidad de dominio de las zonas comunes y el de la administración del inmueble constituido en pisos. De esta forma, esa ley determinó la existencia de una comunidad sobre los bienes afectados al uso común y se reconoció a cada propietario el uso exclusivo de sus pisos o departamentos¹⁶.

Con el anterior planteamiento de comunidad, se resolvía en parte el viejo problema de la titularidad de dominio sobre las zonas comunes. Hay que entender que la noción de comunidad que se quiso aplicar para el modelo de propiedad horizontal en el momento, fue tomada de la regulación consagrada en el Código Civil, la cual básicamente es entendida como el derecho de propiedad que tienen dos o más personas sobre los bienes comunes¹⁷. Esta disposición, si bien es cierto, resolvía un problema en teoría, si se aplicaba estrictamente podía llevar a problemas aún más complejos que los que quiso resolver, como fue el que los comuneros, como disponen los principios civiles de la propiedad comunal, podían llegar a solicitar la división. Pero con todo y eso, en la comentada ley, quedó establecido que todos los comuneros tenían una cuota ideal sobre las zonas comunes pero cada uno de ellos poseía titularidad del derecho de dominio sobre su piso, convergiendo aquí una propiedad privada y una comunal.

El otro punto central fue la consagración de la representación; para ello se dispuso la posibilidad de "constituir una sociedad con el único objeto de otorgarle la administración del inmueble"¹⁸. La norma en la materia consagraba:

"Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo. No constituyendo sociedad deberán redactar un reglamento de

copropiedad que precise los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados.

(Art. 11).

El reglamento deberá ser reducido a escritura pública, e inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y plano del edificio. Dicho reglamento tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título"¹⁹.

De igual forma, así como el régimen de comunidad en teoría daba claridad respecto de la titularidad de las zonas comunes, el régimen de sociedad, según la descripción normativa, permitía el manejo o administración del inmueble sujeto a este tipo de propiedad, pues "facilitaría el manejo del inmueble en cuanto concentraba en dicha sociedad las cuestiones administrativas"²⁰. Este postulado, en esa forma, no permitía resolver de tajo el problema de la representación judicial. Siguiendo lo expuesto por la Corte Constitucional en sentencia del año 1996, con ponencia del magistrado Eduardo Cifuentes Muñoz, se puede contrastar cómo esta solución de la representación a través de la sociedad no fue aplicada. En uno de los "obiter dictum" de la mencionada sentencia se trae a colación un comentario del senador Hernán Echeverri Coronado, en su exposición de motivos del proyecto de norma que se convirtió en la posterior Ley que regulaba el modelo de propiedad horizontal: La Ley 16 de 1985; en ella se puede leer:

"Uno de los principales vacíos observados por la doctrina en la Ley 182 de 1948 es la falta de personería jurídica para la propiedad horizontal, con el objeto de facilitar la mejor administración de los bienes de uso o servicio común. De acuerdo con el artículo 11 de esa ley, dicha personería puede obtenerse cuando se constituye una sociedad para la administración del edificio, porque la ley le otorga personería jurídica automática a las sociedades. Pero si se opta por la redacción del reglamento a que se refiere el mismo artículo, deberá procederse al trámite de obtenerla administrativamente. Pero ya se observó que casi nunca se utiliza el sistema de constituir sociedad y que el proyecto de ley elimina este sistema, precisamente por no ser de utilización en la vida corriente"²¹.

A partir de este planteamiento, y frente a muchos otros que pueden encontrarse en la doctrina, se ve cómo el régimen establecido en la Ley 182 de 1948 en materia de representación y personería jurídica, si bien quiso resolver un problema, en la práctica nunca alcanzó su cometido. Esa falta de concreción en materia de representación trató de ser corregida en normas posteriores como los Decretos 1335 de 1959, 144 de 1968 y 107 de 1983, reglamentarios de la Ley 182 de 1948 y de Ley 143 de 1959. Se tendría que esperar hasta la Ley 16 de 1985, para que ese problema fuera solucionado, pues con esta nueva ley se acogió la teoría de "la persona jurídica", la cual en esencia pretendió superar los inconvenientes que contenía la teoría de la sociedad, que estaba siendo expuesta en ese momento²².

De esta forma, la Ley 182 de 1948 abrió el camino para la consolidación del modelo de propiedad horizontal en Colombia; la norma en mención pretendió regular las diversas facetas que significaba un modelo de propiedad de esta naturaleza, como era el régimen de las expensas necesarias, la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, el establecimiento de la cuota de dominio sobre los bienes comunes, la asambleas y reglamentos, entre otros. No sobra advertir que los 26 artículos, que conformaban la comentada Ley, no fueron suficientes para resolver los problemas que resultaban de la convivencia de personas en espacios reducidos y donde confluían intereses de diversa índole. Si bien es cierto, muchos fueron los beneficios que trajo la expedición de esta norma, al regular los procesos de crecimiento de los centros urbanos en forma ordenada²³; valga decir que también fueron muchos los problemas que implicó para jueces, abogados, propietarios, residentes y administradores, la interpretación y aplicación de la norma; como bien se resalta en los criterios jurisprudenciales de la Corte.

Entre los principales reparos que presentaba la ley se destacan: La constitución del bien sometido a propiedad horizontal como una ficción jurídica (una sociedad); además, la representación, lo discutible del régimen de comunidad sobre bienes comunes, la existencia de un folio o matrícula inmobiliaria para cada piso; hecho, que como nos dice el profesor Velásquez, era una situación extraña porque el Código Civil, inspirado en los principios clásicos del derecho romano²⁴, no lo contemplaba; de igual forma, el funcionamiento de la propiedad también representó un punto de discusión debido a la exigencia de la unanimidad en la toma de decisiones por parte de los copropietarios; por ello, el régimen de gastos, en las expensas de conservación o mantenimiento de la propiedad, no estuvo exento de discusiones²⁵.

En términos generales, con la comentada Ley del año 1948 se abrió el camino para la consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, siendo para esa época uno de los grandes méritos de la legislación el buscar la solución de un problema latente y de complejidad social en ese momento. Complejidad que se agravaría en las décadas siguientes cuando cada vez más se pudo constatar que la legislación en la materia se iba quedando corta, hasta llegar a convertirse en un régimen del cual casi nadie puede escapar porque, independiente de otros factores, no puede verse una ciudad colombiana donde los grandes condominios no sean parte del paisaje. Como nos dice Hans-Georg Gadamer, hablando del periodo de postguerra:

"... ese siempre paradójico abandono de la demencial industria de la destrucción dio paso a un nuevo auge técnico en todos los dominios de la vida. En él está capturando cada vez más la mentalidad de las nuevas generaciones, y sobre todo se está cambiando la vida social de los hombres a una velocidad que quita el aliento, volviéndola cada vez más extraña"²⁶.

La Ley 16 de 1985: Actualización y continuidad.

Después de casi 4 décadas de vigencia de la Ley 182 de 1948, y ante las grandes transformaciones ocasionadas por la consolidación de lo urbano sobre lo rural que había sufrido el país, se hizo necesaria la expedición de una nueva norma que resolviera diversos problemas de regulación e interpretación. En esencia, el modelo establecido se quedaba corto para satisfacer muchas necesidades y vacíos que la primigenia norma, por la realidad histórica vivida en el momento de su expedición, no había contemplado, pues en Colombia, en cifras casi récord, las ciudades crecieron de manera precipitada en muy pocos años. Ante esos hechos provenientes de diversas fuentes, sumada la crítica de doctrinantes y de la misma judicatura, fue por lo que el legislador de 1985 se dio a la tarea de expedir una nueva ley que pudiera complementar todos aquellos vacíos que la Ley 182 no consagraba, y de esta forma se expidió la Ley 16 de 1985, norma que no derogó a su antecesora, pero como forma de evitar algún tipo de incompatibilidad normativa entre las dos, se expidió por parte del Gobierno Nacional el Decreto 1365 de 1986²⁷, regulando materias como la expedición de licencias de construcción, el establecimiento de requisitos que deben cumplirse para introducir modificaciones a las unidades de dominio privado y a los bienes de dominio o uso comunes, las reformas al reglamento de administración, asambleas y demás.

En términos generales, las dos leyes se constituyeron en el fundamento normativo de la regulación de la propiedad horizontal, pues esencialmente reconocieron "a cada copropietario un derecho sobre su unidad de igual naturaleza a aquel que el artículo 699 del Código Civil le reconoce al titular sobre la cosa objeto de dominio único, y un derecho de igual naturaleza sobre los bienes comunes, pero inalienable, indivisible e inseparable del primero"²⁸.

De esta forma, con esta nueva concepción y complementación normativa, se iba progresivamente consolidando el modelo de propiedad horizontal en el ordenamiento jurídico colombiano; si en 1948 se había experimentado el modelo de la comunidad y de la sociedad, ahora con la Ley 16 de 1985 se imponía el de la persona jurídica. De ello tiene dicho la Corte Constitucional:

"La principal y única diferencia trascendente entre las dos leyes radica en que la propiedad horizontal constituida bajo la ley 16 de 1985 genera por disposición legal (art. 3) una persona jurídica sin ánimo de lucro, distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es la administración de los bienes de uso común. En la ley 182 de 1948 la formación de la persona jurídica es potestativa (art. 11)"²⁹.

De esta forma, con esa nueva disposición se solventaba el vacío de la Ley 182, la cual tenía una gran carencia en lo referente a la personería jurídica³⁰ de la propiedad horizontal y a la representación de la misma, como lo manifiesta la Corte Constitucional. Al respecto anotaba el representante Fabio Valencia, en su

ponencia para primer debate en la Cámara de Representantes del proyecto que llegaría a ser la Ley 16 de 1985, que ésta "otorga personería jurídica a la propiedad horizontal para lograr el manejo adecuado y ágil de los bienes comunes. La falta de esta personería es el mayor vacío encontrado por los tratadistas al régimen de la Ley 182 y la carencia más sentida por las administraciones de las propiedades horizontales y por los propietarios y usufructuarios de sus bienes"³¹.

En resumidas cuentas, según la nueva norma, como se insiste, ya no era necesario constituir una sociedad con el objeto específico de administrar los bienes comunes³², ello toda vez que la Ley 16 atribuía el derecho de dominio sobre los bienes afectados al uso común a la persona jurídica que se constituía con base en el régimen de propiedad horizontal³³.

La Ley 675 de 2001: Consolidación normativa

Finalmente, la norma de cierre del proceso de consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia fue la Ley 675 del 4 de agosto de 2001; norma que surgió precisamente para unificar el tratamiento dado a la propiedad desde 1948; con ello se puso fin a la validez de normas sobre un mismo punto de derecho. En esos términos, podemos establecer de forma concreta que la ley que regula actualmente la materia concibe la propiedad horizontal como un modelo en el que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella. Lo anterior permite dilucidar que la propiedad horizontal dentro del ordenamiento jurídico colombiano cuenta con una regulación especial que es la Ley 675 de 2001 que, a más de ello, se erige como una mixtura entre la institución jurídica de la propiedad individual o independiente y una propiedad comunal; la primera recaerá sobre los bienes de cada uno de los propietarios individualizados con la matrícula inmobiliaria y la segunda sobre las áreas comunes con las que cuenta el régimen de propiedad horizontal.

Teóricamente, el nuevo modelo impuso un tipo de propiedad sui generis con el cual se supera el anterior planteamiento, por cuanto, si bien existe una persona jurídica que representa legalmente la propiedad horizontal, ésta no tiene por ello la titularidad del derecho de dominio sobre la masa de bienes que la constituye. Siguiendo lo planteado, cada inmueble tendrá su propia matrícula inmobiliaria, pero estará sometido a un régimen común en el que lo particular (propiedad de cada inmueble), converge con lo común, constituido por las áreas que sean compartidas. Así las cosas, la persona jurídica, que como hemos mencionado, se encarga de representar legalmente en el tráfico jurídico al régimen de propiedad horizontal, tiene facultades administrativas mas no de ejercicio de derecho de

dominio sobre las zonas comunes, no obstante podrá solicitar embargo, secuestro y el pago de las cuotas de administración fijadas para cada inmueble por parte de la propiedad horizontal. Este último presupuesto se ha mantenido vigente desde la Ley 182 de 1948 hasta hoy en día; así pues, las variaciones jurisprudenciales que se han realizado en la materia se relacionan con el hecho de que las juntas administradoras de la propiedad horizontal están facultadas para realizar cobros extraprocesales a los copropietarios que no cumplan con el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias que sean necesarias para "la administración, conservación y reparación de los bienes comunes"; sin embargo, la jurisprudencia nacional tiene establecido que no todos los métodos de recuperación de cartera son constitucionalmente legítimos, pues los actos de la copropiedad encuentran su límite en la aplicación directa de la Carta (C.P. Art. 4º)³⁴.

En razón a lo anteriormente expuesto, puede concluirse que el régimen de propiedad horizontal, establecido antes de la Ley 675 de 2001, fue regulado por el Congreso principalmente a través de las leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, que desarrollaron un derecho a la misma fundado en las siguientes características:

- 1) La existencia de un solo inmueble sobre el que confluían tanto derechos netamente individuales como los comunes de los propietarios.
- 2) La configuración de una comunidad en torno a la utilización y mantenimiento de las áreas y elementos de uso general necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y para la correcta utilización de los bienes privados.
- 3) El establecimiento de derechos del propietario al uso y goce de bienes comunes y de su propiedad individual, y la determinación de fijar obligaciones en cabeza de los propietarios para cumplir con los objetivos del bien (vgr. pagar cuotas ordinarias y extraordinarias).
- 4) La definición de estas pautas de organización, incluso respecto de los intereses comunes, por medio de un reglamento de copropiedad que debe elevarse a escritura pública y registrarse en el folio de matrícula del inmueble.
- 5) La oponibilidad de esas pautas a futuros adquirentes y a terceros.
- 6) La indivisión forzosa de los bienes comunes³⁵.

6. MARCO CONCEPTUAL

6.1 INTERNET

Concepto

Es la red de redes, es decir, la red de computadoras más extendida del planeta, que conecta y comunica a millones de personas en todo el mundo. Es el más extenso conjunto de redes de computadoras y equipos físicamente unidos mediante cables que conectan puntos de todo el mundo. Estos cables se presentan en muchas formas: desde cables de red local (varias máquinas conectadas en una oficina o campus) a cables telefónicos convencionales, digitales y de fibra óptica que forman las "carreteras" principales. Esta gigantesca Red se difumina en ocasiones porque los datos pueden transmitirse vía satélite, o a través de servicios como la telefonía celular.

¿Cómo surgió?

Internet nació a fines de los años 60 como un proyecto de defensa de los Estados Unidos, denominado ARPA Net. Su propósito era garantizar mediante este sistema la comunicación entre lugares alejados en caso de ataque nuclear.

Los comienzos de Internet se remontan a la puesta en marcha de la red ARPANET, en el año 1969 como parte de un experimento de la Agencia de Proyectos de Investigación Avanzada del Departamento de Defensa de los EE.UU. El objetivo de este proyecto era permitir que investigadores que se encontraban en lugares distantes pudieran comunicarse mediante la red para compartir información y permitirles que colaboren mutuamente en sus trabajos a pesar de las distancias.

Por esos años el acceso a ARPANET era sólo para militares, empresas y universidades vinculadas a trabajos de defensa. Con el tiempo, distintas organizaciones científicas y educativas conectaron redes a ARPANET, esto hizo que para finales de la década del 70 ya existiera una importante cantidad de redes interconectadas con alcance nacional e internacional.

En 1983 una nueva red comienza a reemplazar a ARPANET, con la ventaja de no tener ningún tipo de restricciones, asegurando el acceso totalmente público.

Esta nueva red, llamada NSFNET, comienza a crecer rápidamente en cantidad de computadoras conectadas. Para 1990 ARPANET deja de funcionar y se desmantela.

¿Por qué se llama así?

En 1970 se enlazaron entre sí las computadoras de cuatro universidades de EEUU y luego se fueron agregando a la red las computadoras de otras universidades, instituciones gubernamentales, centros de investigación y otras redes, generándose así redes de redes, es decir, inter- redes (Inter-net).

¿Qué necesitamos para conectarnos a Internet?

Para establecer una conexión y poder navegar por Internet necesitamos:

- Un proveedor de Internet o ISP (Internet Service Provider) que nos brinde el servicio de acceso. Puede ser: cable coaxial, línea telefónica o en forma inalámbrica.
- Una PC con un módem.
- Un navegador instalado en la PC.

Tipos de conexión

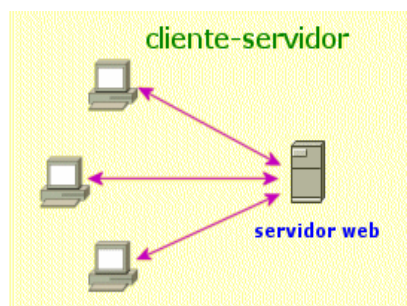
Conexión ADSL –banda ancha–

ADSL (Asymmetric Digital Subscriber Line) o Línea de Abonado Digital Asimétrica. Es un método para transmitir datos mediante un cable especial –fibra óptica– utilizando la línea telefónica.

En el momento de contratar el servicio se puede elegir la velocidad –el ancho de banda–, pero hay que tener en cuenta que cuanto más ancho de banda tenga el servicio más alto es el costo. ADSL es una tecnología de módem que permite enviar simultáneamente tanto voz como datos por la línea de cobre convencional.

¿Cómo funciona? Internet funciona con la metodología "cliente-servidor".

Los "clientes" son las computadoras que utilizan el común de las personas para conectarse y consultar los datos, generalmente utilizando un módem y una línea telefónica.



6.2 INTRANET

Concepto

Es un esquema de red donde se utiliza, sobre una plataforma de red organizacional o inter- organizacional existente, con el medio de transporte entre sus unidades, el protocolo de internet, el TCP/IP, aquellas tecnologías avanzadas de publicación electrónica WEB(http), correo electrónico(email), archivos y recursos compartidos(file server, printer server, backup server, ftp server), acceso remoto (vpn, ssh), etc. brindando así todo el potencial del esquema cliente-servidor en un ámbito acotado, securizado y racionalizado de acuerdo a los objetivos de eficacia y eficiencia estimados en dicha organización.

Elementos:

- **SEGURIDAD:** define el ámbito y normativa para asegurarlo de virus, violación de acceso, fuga de información, etc.
- **INTEGRIDAD:** protege los cambios o eliminación de datos no queridos.
- **AUTENTICACIÓN:** control de ingreso a la red de acuerdo al estándar de verificación de identidades.
- **AUDITORÍA:** control de la actividad en tiempo real y posterior, con posibilidad de retroalimentación del sistema (autoaprendizaje).
- **DISPONIBILIDAD Y OPORTUNIDAD:** asegura la presencia de los servicios y datos requeridos en tiempo y forma predefinidos.

¿Cómo funciona una Intranet?

En la Intranet de una compañía, el acceso a la información es muy similar al acceso a Internet. Ello supone que, si conocemos el proceso para Internet, será casi automático empezar a utilizar una Intranet (con el ahorro en formación que eso supone para la empresa).

Se puede describir el proceso de la siguiente manera:

- Todas las máquinas cliente (PCs locales conectados a una máquina Servidor de Web), utilizan un software especial, un browser (por ejemplo, Netscape Navigator o Internet Explorer), además de software especial para el correo electrónico, FTP y demás servicios.
- El usuario hace click en un hipervínculo, que envía una petición de información al servidor. El hipervínculo contiene el nombre del servidor donde está localizada la información, y el nombre del fichero que ha de ser cargado en el browser.
- El servidor lee la petición, vuelca el fichero, y lo manda al cliente

- El cliente recibe el fichero y lo deposita en la ventana del browser (siempre que dicho fichero sea compatible con el web, por ejemplo, con formato HTML y otros). Puede ocurrir también que el fichero se deposite en discos o en aplicaciones especiales.

¿Qué necesitamos para tener una Intranet?

Las Intranets son posibles gracias a la concepción de la informática distribuida, que surgió en el mundo de la empresa en la década de los ochenta. Uno de los avances en este campo, la llegada de lo que se denominan Redes de Área Extensa, o WAN, ha hecho de las Intranets un fenómeno posible en la realidad actual.

Cuando hablamos de informática distribuida nos referimos a las redes de ordenadores (las más conocidas son posiblemente las redes LAN), que han sustituido en parte a las tradicionales mainframes corporativas.

A la hora de construir cualquier red de ordenadores, y, en especial, una Intranet, necesitaremos unos elementos básicos:

En primer lugar, es necesario disponer de un hardware o soporte físico adecuado para la Intranet, que incluye:

- PCs o Estaciones de Trabajo que actúan como Servidores de Web, bajo el modelo Cliente-Servidor.
- PCs de los trabajadores, que actúan como Clientes, y sus correspondientes periféricos.
- Un sistema de cableado que interconecta el Servidor o Servidores con los equipos Cliente (cable coaxial, de par trenzado, o fibra óptica)
- Elementos de hardware que configuran el concepto tradicional de red: tarjetas de conexión o NIC (Network Interface Card), transceptores, repetidores, concentradores o hubs, etc...
- Máquinas que actúan como firewalls, y su correspondiente software.

Cortafuegos o Firewalls:

Es una herramienta que permite decidir los paquetes de datos que, a través del estudio preliminar de las necesidades operativas, se deseen eliminar (DROP) o permitir (ACCEPT), para el acceso de programas y/o usuarios de una red. La red protegida se suele denominar "zona militarizada" y la parte de red libre o permisiva como "zona desmilitarizada", generalmente los sitios públicos.

En segundo lugar, necesitaremos una serie de elementos de software que hagan posible configurar la red como una Intranet. Destacan:

- Un sistema operativo de red, que soporta el intercambio de información y, que, como tal, reside tanto en clientes como en servidores. Hoy en día, existen varios sistemas operativos disponibles en el mercado: Unix, Linux, Windows NT, Novell Netware, y otros.
- Aplicaciones de red, que en este caso, se refieren a la utilización de browsers, residentes en los equipos servidor y clientes, así como de programas específicos de correo electrónico, FTP, etc.
- Un sistema de gestión de red, que permite el control de prestaciones, problemas, seguridad o configuración.
- Protocolos de comunicación Web estándares.

El desarrollo de las Intranets y de Internet está propiciando actualmente el desarrollo de nuevas tecnologías hardware y de múltiples programas software que agilizan la comunicación corporativa (un ejemplo: el Catalog Server de Novell, que permite la creación de índices de Web sites como los buscadores actuales de Internet)

Ventajas y Desventajas de la Intranet

Ventajas:

- EFICIENCIA EN LA ADMINISTRACIÓN DE LAS IT. Es una forma muy eficiente y económica de distribuir la información interna.
- ADAPTABILIDAD: facilita la aplicación de las distintas soluciones en la infraestructura tecnológica de la organización, cualquiera sea la plataforma de sistemas (MULTIPLATAFORMA)
- CONFIGURABILIDAD: moldeable a los requerimientos de diferentes niveles: empresa, departamento, área de negocio, etc. Puede planearse centralizando o descentralizando el acceso a la información, sin eliminar el acceso a internet para otros usos.
- FÁCIL PROGRAMACIÓN: las aplicaciones web o web-applications facilitan el desarrollo de las soluciones IT.
- MAYOR INTEGRACION, CONSISTENCIA Y NORMALIZACIÓN DE DATOS: posibilidad de compartir bases de datos organizacionales o inter-organizacionales.
- UNIFORMIDAD DE CAPACITACIÓN DE LOS AGENTES: el personal puede desenvolverse en cualquier sector con las mismas herramientas.
- CONTROL DE ACCESO: verificación confiable de los usuarios.

Desventajas:

- **PLANIFICACIÓN:** se debe realizar con una visión holística de política, objetivos, planes, y metas de la organización, de tal forma que no tenga “vida propia” y que se tenga que trabajar “para el sistema”, sino que por el contrario la INTRANET y sus servicios sean una herramienta útil para que sus agentes puedan conseguirlos de manera eficiente.
- **SEGURIDAD:** debe plantearse con firmeza la política de seguridad para no ser blanco de los mismos peligros que se quieren evitar en internet.

Proveedores y Usuarios:

Coexisten varios niveles de elementos dentro de una Intranet, los cuales corresponden al perfil de usuario:

- **DISEÑADOR:** diseña la estructura informática de la organización, planifica y realiza instalaciones de sistemas operativos y aplicaciones.
- **ADMINISTRADOR DE BASES DE DATOS.** Crea el sistema de información, diseña y mantiene bases de datos y servidores de información Programa aplicaciones proveedoras de información.
- **USUARIO.** Utiliza los recursos informáticos e informativos para trabajo operativo.



7. MARCO LÓGICO APLICADO A PROYECTO

Título: Intranet para Conjuntos Residenciales en Bogotá

7.1 IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

El modelo de conjunto residencial día a día se está estableciendo con más fuerza en Colombia. Los grandes constructores vieron en la vivienda en conjuntos residenciales un modelo de negocio rentable por la distribución de los terrenos que adquieren para inversión y por las ganancias recibidas en cada proyecto que lanzan.

Desde hace algunos años, apoyados en los planes de vivienda ofrecidos por el gobierno, las constructoras enfocaron sus esfuerzos en desarrollar viviendas que se clasifican en: Vivienda de interés Social (VIS): aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM).

Vivienda de interés social Prioritaria (VIP) aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM).

De acuerdo con esto, los grandes constructores del país, enfocaron sus mercados en el desarrollo de estos tipos de viviendas bajo el modelo de conjuntos residenciales los cuales incluyen el desarrollo de torres de apartamentos, zonas comunales, zonas verdes, parques, señalización, cerramiento, entre otros.

Durante el desarrollo del proyecto y previo a su entrega definitiva a los futuros habitantes, las constructoras desarrollan un programa conocido como la administración provisional, que consiste en asignar a una persona para administrar el conjunto de una manera temporal mientras se hace la entrega de la totalidad de las unidades de vivienda. Una vez terminado este proceso, la administración provisional acompaña a los propietarios en el proceso de establecer su propia administración con el fin de asignar estas responsabilidades a varios miembros de la comunidad o en compañía de un tercero.

No obstante, una vez desarrollado el proyecto y entregado a los copropietarios, la administración entra en una estructura en la cual no se sistematizan procesos internos como el registro de visitantes al conjunto, la administración y disponibilidad de parqueaderos comunales, los estados de cuenta de los residentes por conceptos de administración, información general del conjunto. Entre otros. Esta situación conlleva a que los procesos de los conjuntos residenciales no se tengan ordenados y sistematizados lo cual genera conflictos sobre el manejo de los recursos por parte de la administración, también genera reprocesos sobre puntos clave como el ingreso de arrendatarios o nuevos habitantes en el conjunto, mala administración de los parqueaderos comunales, desinformación sobre los procedimientos realizados por la administración para mejorar la habitabilidad de los residentes, entre otros.

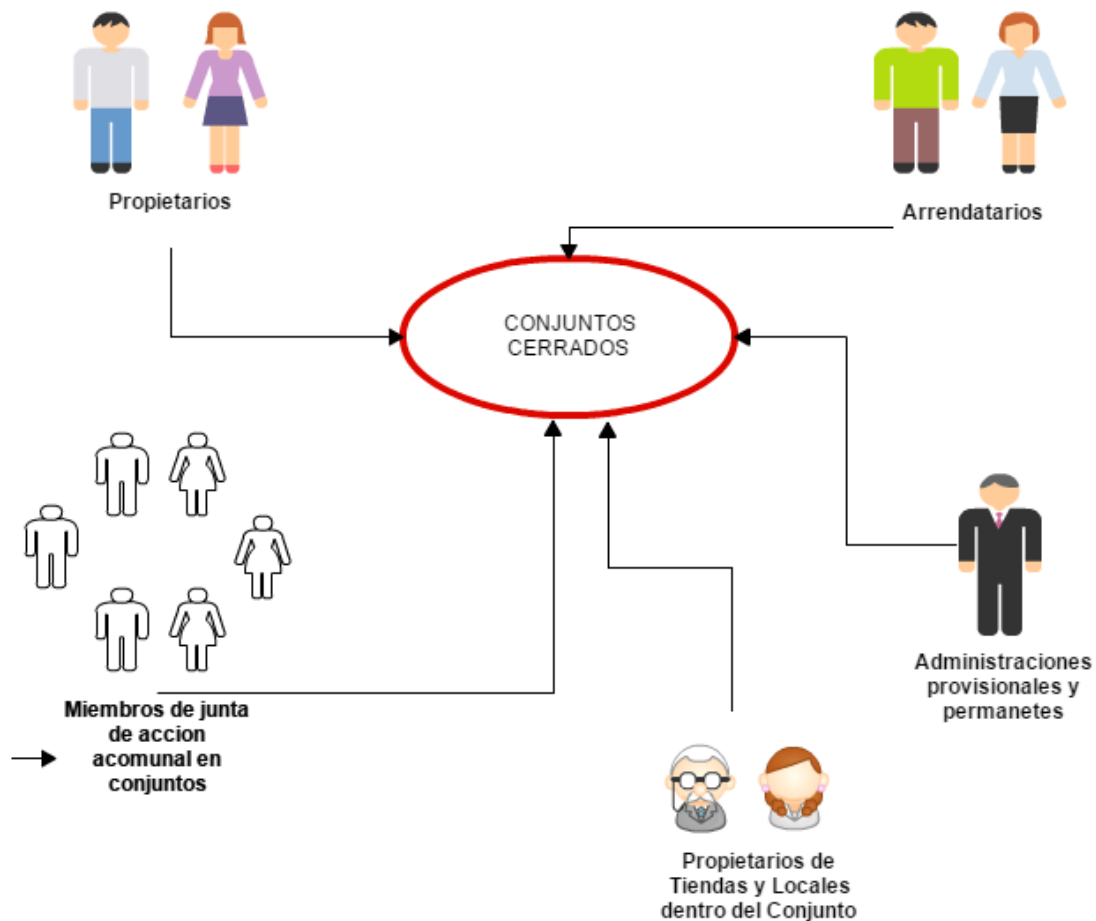
El problema principal de los conjuntos residenciales es que no tiene organizados ni sistematizados los procesos internos de administración.

7.2 ANÁLISIS DE INVOLUCRADOS

Para este proyecto se puede incluir como involucrados a:

- Propietarios de las viviendas en conjuntos cerrados
- Miembros de las juntas de acción comunal
- Administradores
- Arrendatarios
- Propietarios de tiendas y locales dentro del conjunto

Diagrama de involucrados



Clasificación de involucrados:

De acuerdo a la imagen anterior, se realiza la clasificación y caracterización de los involucrados y su injerencia en el proyecto:

1. **Propietarios:** son el objetivo principal del proyecto, ellos tendrán como solución la herramienta que les permita revisar y conocer toda la información relacionada con su entorno de vivienda.
2. **Arrendatarios:** al igual que los anteriores, están directamente relacionados con la necesidad de revisar la información del conjunto. Así como conocer los lineamientos y reglas que se les solicita a los involucrados de este tipo en cuanto a documentación y permisos necesarios para el ingreso y retiro de sus pertenencias al conjunto.
3. **Miembros de Junta de acción comunal en conjuntos:** su relación con el proyecto está ligada a apoyar la definición de los procesos que se

integraran en la solución propuesta y supervisar por la correcta implementación de estos, su control y ejecución final.

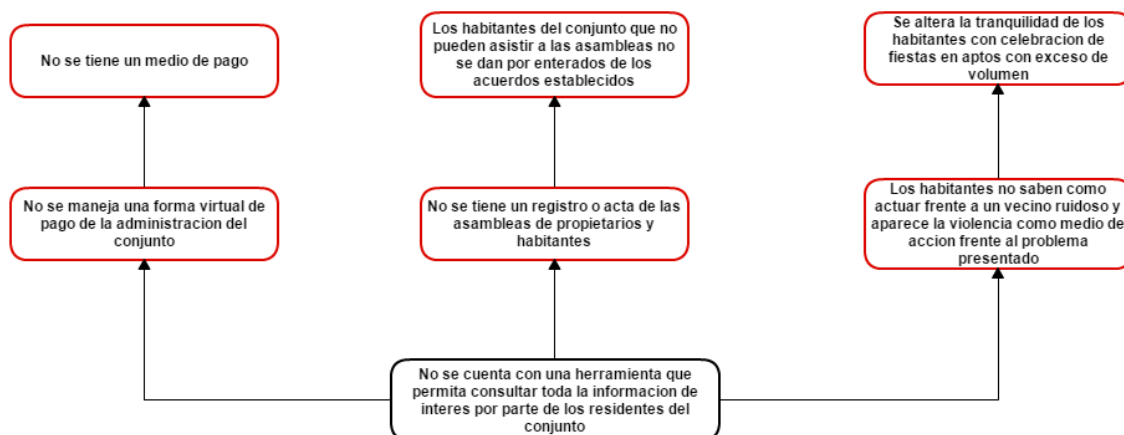
4. Administraciones provisionales y permanentes: su función principal, es estandarizar los procesos internos y mantenerlos actualizados dentro de la solución propuesta, así mismo, controlar y actualizar la información de todo lo relacionado con recursos económicos de la agrupación.
5. Propietarios de tiendas y locales dentro del conjunto: podrán utilizar la solución para integrar información sobre novedades en sus negocios.

7.3 ANÁLISIS DEL PROBLEMA

Los conjuntos residenciales son espacios de vivienda para muchas de las familias colombianas. Este modelo se viene utilizando por las constructoras desde hace más de 20 años en el país. La convivencia dentro de estos se hace más tranquila y segura para los que los habitan, sin embargo, se ha identificado que no existe un medio de comunicación estandarizado en los conjuntos. Algunos de ellos manejan formatos sencillos para registrar datos como el ingreso de visitantes, o para registrar los datos de una nueva familia que llega al conjunto porque adquirió uno de los aptos disponibles como arrendatarios o como dueños y que harán parte de la convivencia del conjunto.

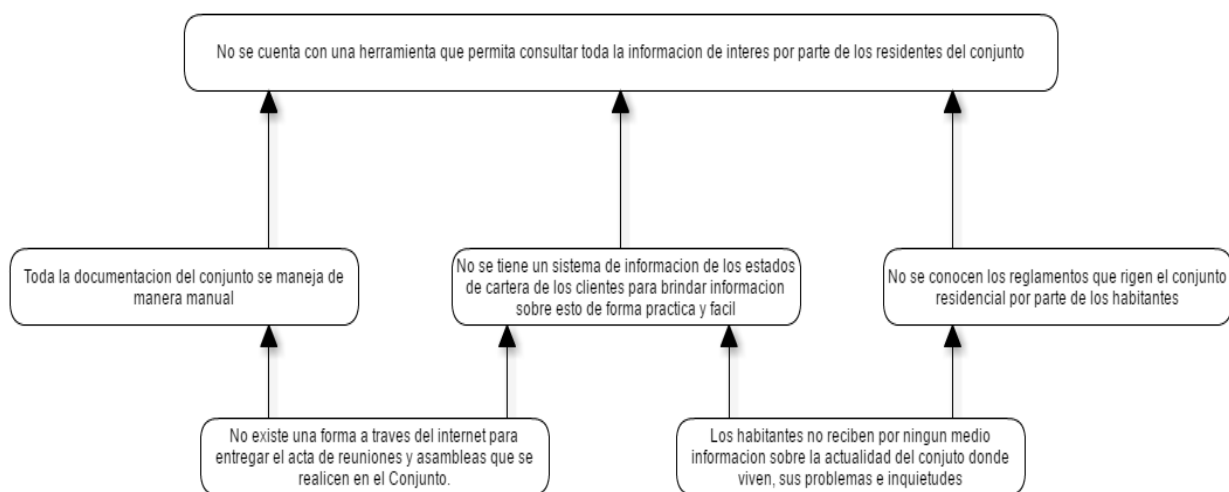
Como consecuencias de este problema, se identifica que los residentes no conocen información tan básica como, por ejemplo. Los horarios de manejo de basuras en el conjunto, o los estados de cuenta de los clientes, o la información general sobre problemas generales que afectan a todos los residentes; inclusive, no se tienen datos sobre los pagos de administración, información a la que solo tiene acceso el administrador y que controla mediante archivos de Excel o de forma manual.

7.4 ÁRBOL DE EFECTOS:



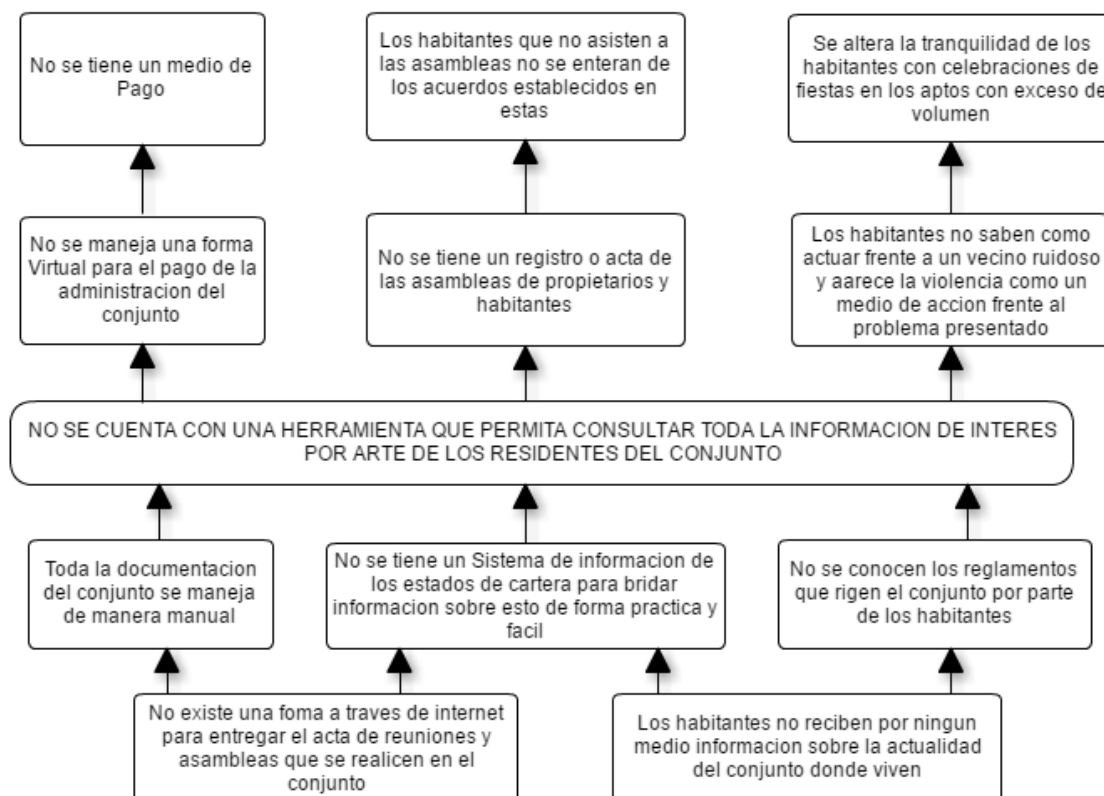
7.5 ÁRBOL DE CAUSAS

Al revisar los efectos del problema se pueden identificar las siguientes causas



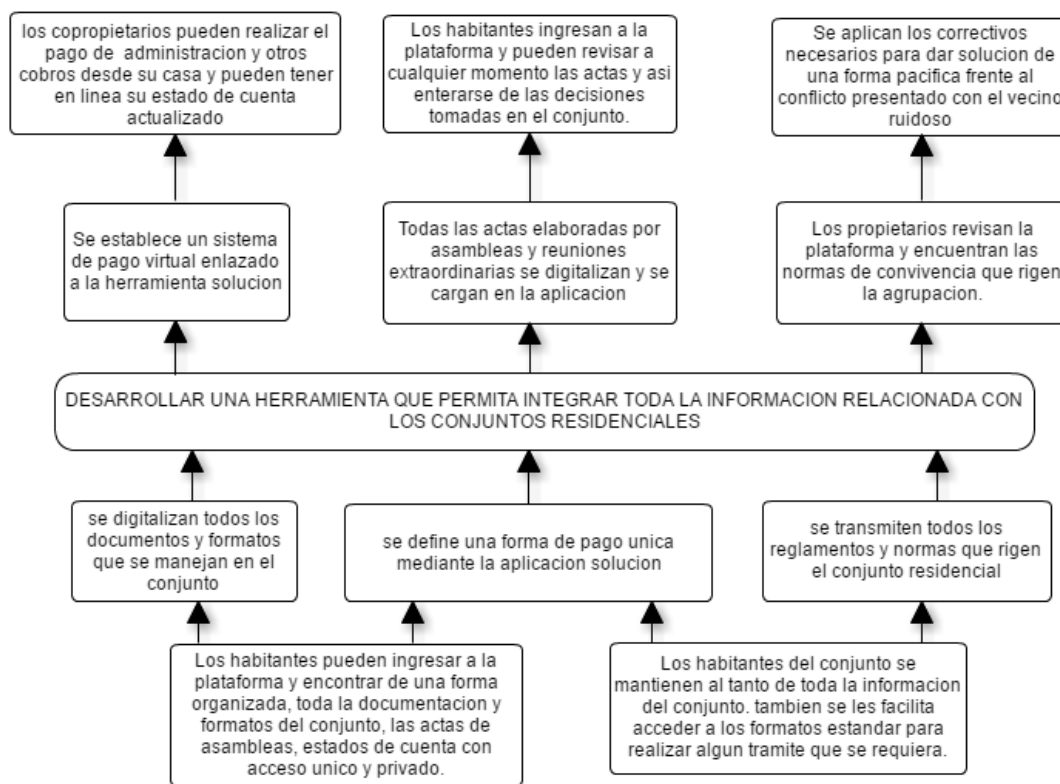
7.6 ÁRBOL DE PROBLEMA

Luego de analizar los diagramas anteriores, se unifican dando como resultado el árbol del problema:



7.7 ANÁLISIS DE OBJETIVOS:

A partir de las causas y efectos identificados en el árbol del problema, se toman estos como base para encontrar las posibles soluciones y se da como resultado el siguiente problema.



7.8 IDENTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS

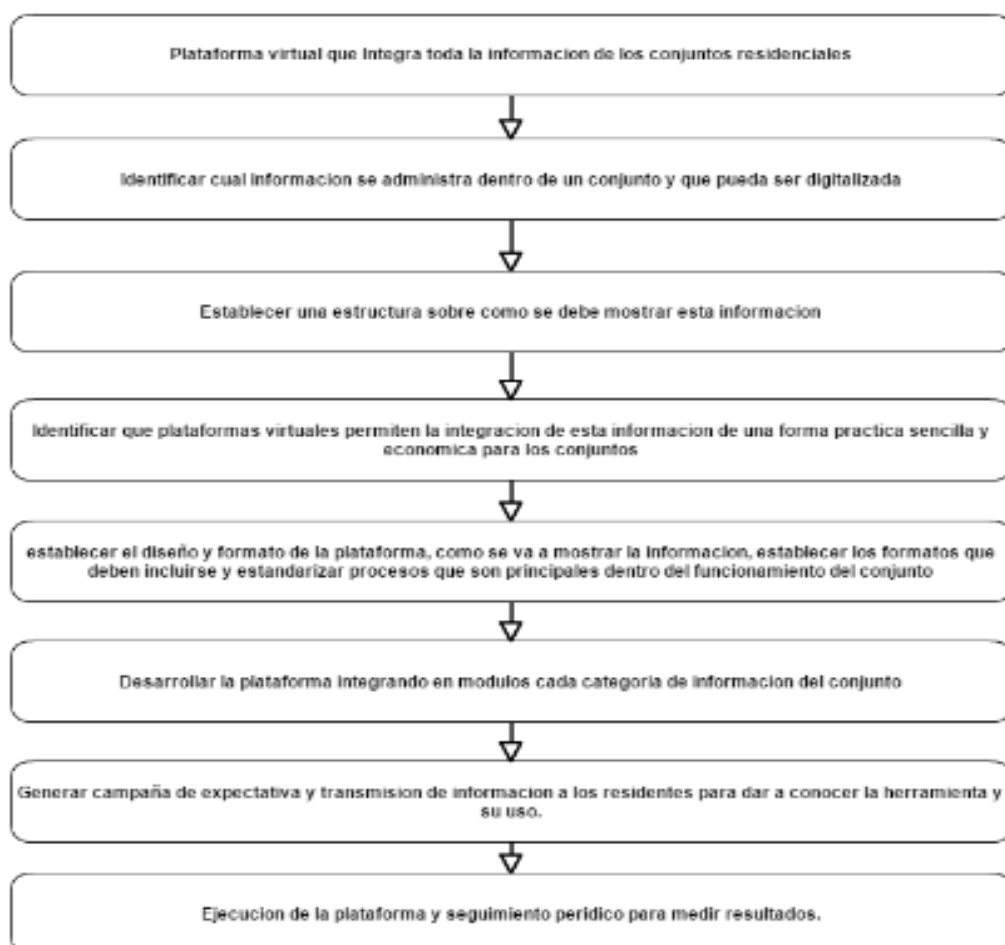
Luego de conocer los diagramas, se identifican las siguientes alternativas de solución al problema planteado:

1. Establecer una forma virtual de pago de la administración del conjunto, para que los habitantes puedan realizar su pago de una forma práctica y sencilla y no queden en mora de este concepto, así los ingresos al conjunto serán más constantes y en las fechas establecidas
2. Establecer un medio de comunicación entre la administración del conjunto y los habitantes a través de una plataforma virtual
3. Los documentos que se manejen en el conjunto como formatos, actas de reuniones, entre otros, se deben digitalizar para que los propietarios tengan acceso a esa información a través de un repositorio de datos

7.9 SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA OPTIMA

De acuerdo a las alternativas anteriormente mencionadas, se establece como solución la fusión de estas a través de una intranet que permita integrar toda la información que se maneja de un conjunto residencial, donde los habitantes y propietarios puedan realizar sus pagos de administración, multas y otros desde un enlace único, también que puedan acceder a la información importante del conjunto como son actas de asambleas y otras noticias. Adicionalmente, que se pueda acceder a los formatos de ingreso y salida de forma virtual y que así mismo se notifiquen las autorizaciones pertinentes.

7.10 ESTRUCTURA ANALÍTICA



7.11 MATRIZ DEL MARCO LÓGICO

| | Resumen Narrativo de Objetivos | Indicadores | Medios de Verificación | Supuestos |
|------------------|--|---|---|--|
| Fin | F.1. Diseño plataforma virtual (intranet) para conjuntos residenciales | F.1.1. Seis meses después de implementado el proyecto, los propietarios de propiedad horizontal tendrán auto gestión de ciertas actividades correspondientes a la administración. | Registros del área de aplicación del proyecto y encuestas a los residentes de conjuntos residenciales para la medición del cumplimiento de objetivos. | El cliente requiere de una nueva fecha de entrega de la plataforma |
| Propósito | P.1. Entrega de plataforma virtual INTRANET. | P.1.1. Tres meses después de implementado el proyecto los residentes podrán auto gestionar sus requerimientos ante las administraciones. P.1.2. Tres meses después de implementado el proyecto los propietarios tendrán conocimiento de los deberes y derechos como propietarios de conjunto residencial además de información de estados financieros. | Registros de quejas y reclamos por parte de residentes a la administración de los conjuntos residenciales | Existen obstáculos en la implementación y conocimiento de la plataforma. |

| | | | | |
|-------------|---|--|--|--|
| Componentes | <p>C.1. Instructivos de procedimientos y manejo de la plataforma.</p> <p>C.2. Diseño y manejo de información confiable.</p> <p>C.3. Procedimiento optimizado, navegación sencilla.</p> <p>C.4. Métodos de enseñanza en plataformas virtuales optimizadas y fáciles de usar.</p> | <p>Una vez culminado el proyecto:</p> <p>C.1.1. Se elaboran instructivos para el manejo de la plataforma.</p> <p>C.2.1. Se reduce en su totalidad el desconocimiento del reglamento.</p> <p>C.3.1. Se socializa un procedimiento para presentar quejas y reclamos sobre violaciones a las normas de propiedad horizontal.</p> <p>C.4.1. Se crea una unidad para publicación de información estándar con acceso a los propietarios.</p> | | <p>Capacitaciones realizadas por la administración y junta de acción comunal de los conjuntos.</p> <p>Acceso a actualizaciones de la normatividad de propiedad horizontal.</p> <p>Nuevas especificaciones de la plataforma por condiciones geográficas en el sitio de montaje.</p> |
|-------------|---|--|--|--|

| | | | | |
|-------------|---|--|---|---|
| Actividades | <p>A.1. Revisión y clasificación de plataformas e instructivos existentes.</p> <p>A.2. Elaboración de nuevos instructivos.</p> <p>A.3. Lluvias de ideas para ideas en el desarrollo de la plataforma.</p> <p>A.4. Investigación de técnicas óptimas de modelado.</p> <p>A.5. Investigación de técnicas óptimas para la elaboración plataformas de enseñanza.</p> <p>A.6. Reorganización de información de normatividad de propiedad horizontal.</p> <p>A.7. Publicación de información de normas de propiedad horizontal.</p> | <p>A.1.1. Planeación de dos semanas.</p> <p>A.2.1. Planeación de cuatro semanas.</p> <p>A.3.1. Planeación de dos semanas.</p> <p>A.4.1. Planeación de cuatro semanas.</p> <p>A.5.1. Planeación de dos semanas.</p> <p>A.6.1. Planeación de cinco semanas.</p> <p>A.7.1. Planeación de dos semanas.</p> | <p>- Unidad del servidor de archivos en carpeta de procedimientos de ingeniería (no físico). Simple verificación.</p> <p>- Unidad del servidor de archivos en carpeta de procedimientos de ingeniería (no físico). Simple verificación.</p> <p>- Resultados emitidos en unidad pública carpeta de ingeniería.</p> <p>- Bases de datos de ingeniería.</p> <p>- Bases de datos de ingeniería.</p> | <p>Nuevas políticas en el manejo de la información por parte de las juntas de acción comunal y administraciones de los conjuntos.</p> <p>Nuevos requerimientos de organización y forma de la información emitida por organismos competentes.</p> <p>Cambio en la forma de visualización de la información y normatividades...</p> |
|-------------|---|--|---|---|

8. EL ANÁLISIS DE MERCADOS

Para el proyecto de creación de una intranet para conjuntos residenciales, en éste capítulo se pretende mostrar una idea general sobre la viabilidad comercial de la aplicación teniendo como actividad económica la Propiedad Horizontal.

8.1 INVESTIGACIÓN DE MERCADOS

El objetivo primordial de la investigación de mercados en éste proyecto, es el proporcionar información al proceso de toma de decisiones a nivel gerencial.

El tipo de mercado es de consumidor final, ya que nuestro mercado son las propiedades horizontales.

Las fuentes de información para este estudio de mercados fueron: Conjuntos residenciales, el DANE y los consumidores.

8.2 TAMAÑO DEL MERCADO Y PERFIL DEL CONSUMIDOR

Este estudio de mercado se hará a los conjuntos residenciales ubicados en la zona Noroccidente de Bogotá, cuyos estratos económicos son 3 y 4.

Elementos: Administradores y presidentes de las juntas directivas de los conjuntos residenciales.

Unidades de muestreo: Conjuntos Residenciales de la zona Noroccidente de Bogotá. 1580 Conjuntos Residenciales.

8.3 CONSUMO APARENTE

Con la expedición de la Ley 675 de 2001, el Gobierno Nacional modernizó la estructura legal y reglamentaria de la convivencia en propiedad horizontal, con lo cual obligó a todas las copropiedades sometidas a dicho régimen a iniciar procesos de ajuste y modernización de sus estructuras administrativas, operativas y financieras. Basándonos en el crecimiento histórico que ha tenido la construcción específicamente de los conjuntos residenciales, en la zona Noroccidente de Bogotá, de acuerdo a la información suministrada por las administraciones de los conjuntos encuestados, se estableció que en promedio 2 de cada 15 conjuntos residenciales no cuentan con un sistema de información que permita a los residentes del conjunto tener acceso a la información pertinente a la labor y gestión de la administración del conjunto .

8.4 ESTUDIO DE MERCADO

El estudio de mercado surge de la necesidad de buscar una herramienta que permita y facilite la obtención de datos, con el fin de identificar un problema que existe actualmente en la administración de la propiedad horizontal, a su vez se busca resolver dicho problema.

8.5 DISEÑO DEL INSTRUMENTO

Para determinar los objetivos de esta investigación utilizamos la encuesta de entrevista personal con un máximo de 10 preguntas. Con el fin de determinar la opiniones o actitudes acerca de la prestación del servicio de administración en la propiedad horizontal.

Nota: el formato de encuesta se entrega dentro del Anexo1:

FORMATO DE ENCUESTA SOBRE OPINION DE COPORPIETARIOS ACERCA DE LA PRESTACION DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Cálculo de la muestra

La muestra para la aplicación de la encuesta se calculó teniendo en cuenta los clientes potenciales que se tienen; que para este caso corresponde a 1580 conjuntos residenciales. Para determinar el tamaño de la muestra se utilizó la técnica muestreo aleatorio simple, con un margen de error de estimación del 10% y una desviación estándar de 0,5:

Para este caso se tiene un nivel de confianza del 90%; al buscar el valor estándar para este nivel de confianza en la tabla de distribución normal, se encuentra que:

$N = \text{Total de la población} = 1.580$ e $= \text{Margen de error} = 10\%(0.10)$

$S = \text{Desviación estándar esperada } 50\%(0.5)$

$$n = \frac{N 0.5^2}{\frac{e^2}{4} (N - 1) + 0.5^2}$$

$$n = \frac{1580 * 0.5^2}{\frac{0.10^2}{4} (1579) + 0.5^2}$$

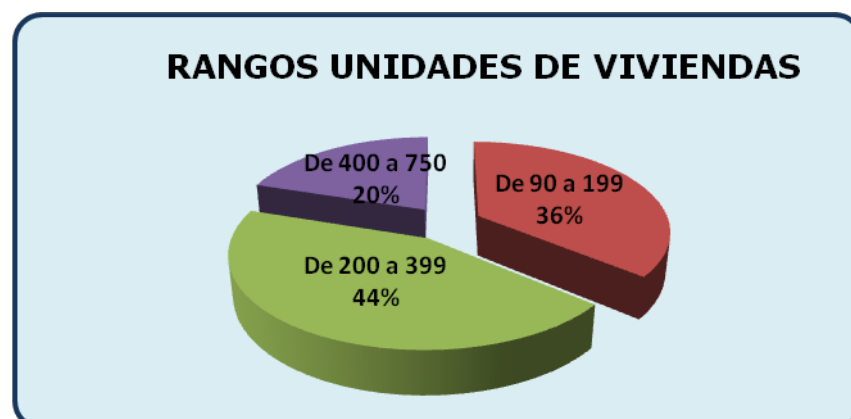
$$n = 94 \text{ Encuestas.}$$

Teniendo en cuenta el resultado anterior, y que la presente encuesta se realizó con fines académicos, se hará por muestreo referencial para lo cual se optó por un número de encuestas de 94 encuestas a realizar.

Resultados

La tabulación de la información obtenida en el trabajo de campo realizado; 50 encuestas a los presidentes de las juntas directivas de los conjuntos residenciales, arrojó los siguientes resultados:

Pregunta No. 1. Rango de Unidades de Viviendas



De los 50 conjuntos residenciales se encontró que: el 20% de las copropiedades, equivalente a 10 conjuntos residenciales, tienen entre 400 y 750 unidades de vivienda. El 36% equivalente a 18 conjuntos residenciales tienen entre 90 a 199 unidades de vivienda, por lo tanto, éste es el rango con el cual se va a realizar el análisis del mercado.

El 44% es decir 22 conjuntos residenciales del total encuestados, tienen entre 200 a 399 unidades de vivienda.

Pregunta No. 2. Satisfacción Servicio de Administración Actual



Las encuestas muestran que el 82% de los encuestados equivalente a 41 conjuntos residenciales, se encuentran satisfechos con el servicio de administración que les están prestando actualmente. El 18% equivalente a 9 copropiedades no se encuentran satisfechos con el servicio actual.

Pregunta No. 3. Administración Actual



En el análisis de las personas o empresas que actualmente prestan el servicio de administración a los conjuntos residenciales encuestados encontramos que: el 70% equivalente a 35 copropiedades, el servicio lo presta “personas naturales externas al conjunto”, el 28% es decir 14 conjuntos residenciales, el servicio lo presta “personas naturales propietarios de la copropiedad” y el 2% dicho servicio es prestado por empresas encargadas de esta actividad.

Pregunta No. 4. Información Clara y Oportuna



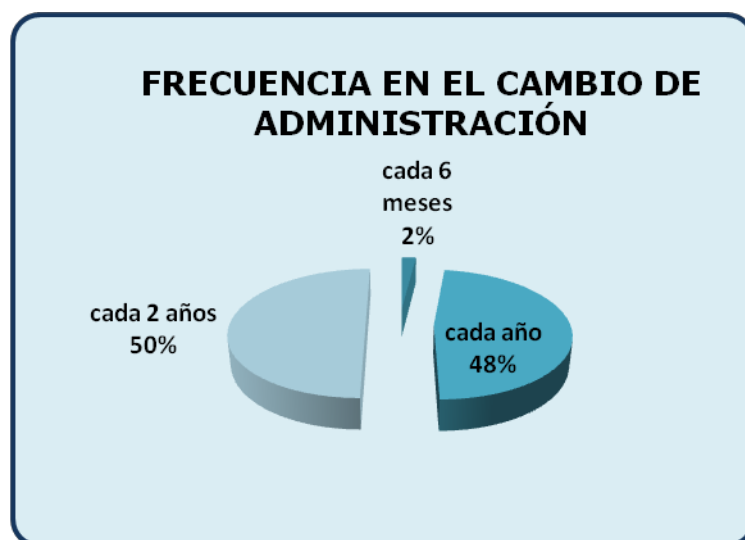
Actualmente los presidentes de la copropiedad reciben la información de gestión administrativa y financiera clara y oportuna en un 82% de los encuestados, el 18% manifiesta no recibirla a tiempo o algunas veces no es clara.

Pregunta No. 5. Adquisición del nuevo servicio



Al realizar la presentación del servicio de la nueva empresa, haciendo énfasis en la ventaja competitiva, se detectó que el 98% de los encuestados estarían dispuestos a contratar la nueva empresa. El 2% no está interesado en el nuevo servicio.

Pregunta No. 6. Frecuencia en el cambio de administración



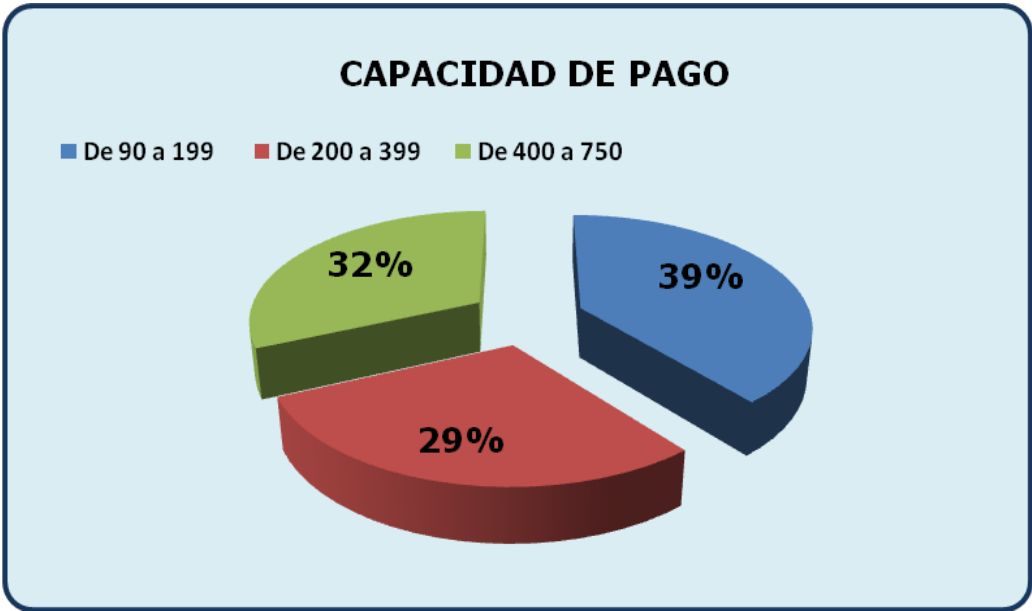
En los últimos tres años las copropiedades encuestadas han cambiado el servicio de administración con una frecuencia de cada 2 años el 50%, el 48% la ha cambiado cada año y sólo el 2% ha cambiado el servicio cada 6 meses.

Pregunta No. 7. Los cambios son pertinentes



Los encuestados piensan que los cambios frecuentes en el servicio de administración no son pertinentes según 88%, el 12% opina que dichos cambios si son indicados.

Pregunta No. 8. Capacidad de pago.



Precio de administración promedio.

| Unidades Residenciales | Precio mensual promedio |
|------------------------|-------------------------|
| De 0 a 199 | \$ 250,000 |
| De 200 a 399 | \$ 200,000 |
| De 400 a 750 | \$ 125,000 |
| Precio Promedio | \$ 191,667 |

En el análisis del valor a cobrar por conjunto residencial, se les preguntó a los encuestados el valor que pagan por administración. Se tabuló la información de acuerdo a los 3 rangos de unidades de vivienda detectados en la gráfica No. 1. En el rango de 400 a 750 unidades de vivienda, los encuestados manifestaron que pagan en promedio \$125.000 mensuales por unidad de vivienda, equivalente a un 32%; en el rango de 90 a 199 unidades de vivienda pagarían en promedio \$250.000, en el rango de 200 a 399 unidades de vivienda pagarían en promedio \$200.000. Por lo tanto para sacar un valor definitivo de cuanto pagarían en promedio por el nuevo servicio en cualquiera de los tres rangos, se suman los

promedios de los tres rangos y se divide por 3, lo cual nos da un precio promedio de administración de \$191.667.

Costo de venta del Servicio de Intranet

De acuerdo a los promedios de administración mostrados en el punto anterior, se resuelve que el valor de la licencia anual de la intranet es de **\$25.000.000**. Esto basado en los valores mostrados en la siguiente tabla:

| Unidades Residenciales | Total administración Mensual | Total administración anual | Costo Mensual Intranet | Costo anual Intranet |
|------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------|
| hasta 199 | \$38.141.667 | \$457.700.000 | \$1.907.083 | \$22.885.000 |
| hasta 399 | \$76.475.000 | \$917.700.000 | \$3.823.750 | \$45.885.000 |
| hasta 750 | \$143.750.000 | \$1.725.000.000 | \$7.187.500 | \$86.250.000 |

De acuerdo a estos datos, el costo mensual de la intranet se obtiene aplicando el 5% del costo total de administración Anual por cada rango de unidades residenciales.

Con el costo anual de la intranet, se establece que el valor adecuado de venta de la plataforma es de **25 Millones de pesos**

8.6 ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA

El proyecto de intranet para conjuntos residenciales en la ciudad de Bogotá es un proyecto que no abarca demasiada competencia. Actualmente existe una aplicación conocida como **Webdificio** que permite realizar una página en la que los conjuntos pueden parametrizar características básicas para optimizar sus procesos internos, sin embargo muchas de las funciones que ofrece la intranet desarrollada no están disponibles para los usuarios.

Por esta razón se podría definir que la estructura del proyecto se cataloga como una competencia perfecta. Dado que, aunque la demanda no está explotada al máximo, existen al menos un competidor que ya está realizando una labor similar a la pretendida en este proyecto.

8.7 MATRIZ DE PERFIL COMPETITIVO

En conclusión, a los residentes de los conjuntos residenciales les gustaría contar con un servicio de intranet que les permita gestionar sus requerimientos hacia la administración por la gama de servicios que esta ofrece a través de los recursos tecnológicos hoy disponibles en el mercado, además la calidad del servicio de administración se vería afectada positivamente ya que mejoraría el servicio

| MATRIZ DEL PERFIL COMPETITIVO | | | | | |
|--|------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| Factor Crítico de Éxito | Peso | Sin sistema | | Intranet | |
| | | Calificación | Peso ponderado | Calificación | Peso Ponderado |
| Responsabilidad Social | 0,1 | 1 | 0,1 | 3 | 0,3 |
| Gestión de administración | 0,1 | 1 | 0,1 | 4 | 0,4 |
| Competencia de precios | 0,1 | 3 | 0,3 | 2 | 0,2 |
| Experiencia | 0,1 | 1 | 0,1 | 4 | 0,4 |
| Calidad del servicio | 0,2 | 2 | 0,2 | 4 | 0,4 |
| Gama de Servicios | 0,2 | 1 | 0,1 | 4 | 0,4 |
| Tecnología | 0,2 | 1 | 0,1 | 4 | 0,4 |
| Total | 1 | | 1 | | 2,5 |
| Nota: (1) los valores de las calificaciones son los siguientes: 1- mayor debilidad, 2- menor debilidad, 3- menor fuerza, 4 – mayor fuerza. | | | | | |

8.8 PLAN DE MERCADEO O ESTRATEGIA DE MERCADOTECNIA

Se realiza un plan de mercadeo con el fin de cubrir los objetivos a corto plazo y con el fin de poner en ejecución las estrategias diseñadas.

Objetivos mercadológicos

Corto plazo: Lograr una participación en el mercado, en la zona noroccidental del 2.40% durante el primer año.

Mediano plazo: Tener una participación en el mercado del 4.20%

Largo plazo: Haber incrementado la participación en el mercado en un 8.10%

Servicio Pre y Postventa

Los servicios pre y postventa que se ofrecerá a los clientes potenciales son los siguientes:

Servicios de Pre-Venta

Pactar citas con los miembros de las Juntas del Consejo de Administración para presentar la empresa y sus servicios.

Estrategia de precio

Nuestra mayor ventaja frente a la competencia es una atención permanente y personalizada, considerando que el centro de trabajo en la zona noroccidental de Bogotá, y las tarifas corresponde básicamente al resultado arrojado del estudio de mercado que justifica el portafolio de servicios presentado.

Valor percibido

De conformidad con las encuestas realizadas, el precio que estarían dispuestos a pagar los posibles consumidores por el servicio mensual es de: 25 millones de Pesos (\$25.000.000).

Estrategia de distribución

Para éste tipo de empresa no aplica.

Existe un contacto directo con el consumidor o usuario, lo que permite efectuar una gestión comercial más eficiente por parte del administrador y la misma empresa, en este sentido, se podrá incentivar la demanda al atender las sugerencias y recomendaciones de los clientes potenciales, de manera que se coadyuve en una fidelización y demanda permanentemente periódica.

Estrategia de fuerza de ventas:

Para la consecución de nuevos clientes se diseñó un proceso, el cual se describe a continuación:

Tele mercadeo a los conjuntos residenciales para programar citas con la junta directiva. En estas llamadas es importante realizar un Brief de la empresa.

Una vez se logre la entrevista con los futuros clientes interesados en la propuesta, se prepara una breve exposición de la empresa haciendo énfasis en las ventajas competitivas.

Durante la exposición es importante dar una bienvenida cálida, estar abiertas a las expectativas de los clientes, determinando así su principal necesidad, se debe manejar mucho tacto en las sugerencias u objeciones que se generen en la reunión y finalmente vendrá un momento para la aclaración de dudas sobre la prestación del servicio.

La propuesta se pone a consideración del futuro cliente haciendo énfasis en los datos de contacto.

Finalmente, se hace un seguimiento permanente a la propuesta presentada para la firma del contrato de Prestación de Servicios.

Estrategia de promoción

Para la presentación del servicio a los futuros clientes potenciales y que los servicios sean atractivos al nicho de mercado seleccionado, es necesario invertir en publicidad.

A corto plazo: Elaboración de un portafolio de servicios, tarjetas de presentación, un aviso publicitario en city tv, anuncio en el periódico ADN y el manejo masivo de correos electrónicos.

Mediano plazo: Implementación de una página web.

A largo plazo: Material publicitario de la empresa como agendas, lapiceros y almanaques.

9. REQUERIMIENTOS FÍSICOS

Localización

La empresa va a estar ubicada en las oficinas de Ofimio localizado en la Cra. 7 B N° 126 – 74 de la ciudad de Bogota. Se elige este lugar por ser central y por estar ubicada en una zona comercial y residencial, lo cual proporciona a los clientes y a la empresa una cercanía importante.

La oficina cuenta con un área de 20 m² y el arrendamiento es de \$330.000 mensuales. Dentro de la oficina se ubican los dos escritorios de los empleados con sus respectivas sillas y las sillas de espera.

Costos equipo de oficina

| CONCEPTO | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|-----------------------------------|----------|----------------|--------------|
| COMPUTADOR 1 | 1 | \$ 1,500,000 | \$ 1,500,000 |
| COMPUTADOR 2 | 1 | \$ 3,000,000 | \$ 3,000,000 |
| LICENCIA S SOFTWARE DE DESARROLLO | 2 | \$ 1,100,000 | \$ 2,200,000 |
| COMPONENTE DE DESARROLLO | 2 | \$ 940,000 | \$ 1,880,000 |
| IMPRESORA MULTIFUNCIONAL | 1 | \$ 220,000 | \$ 220,000 |
| ROUTER INALAMBRICO | 1 | \$ 150,000 | \$ 150,000 |
| SILLAS PARA ESCRITORIO | 2 | \$ 70,000 | \$ 140,000 |
| TELEFONO INALAMBRICO | 1 | \$ 50,000 | \$ 50,000 |
| ESCRITORIOS | 2 | \$ 200,000 | \$ 400,000 |
| SILLAS DE ESPERA | 2 | \$ 54,000 | \$ 108,000 |
| TOTAL | | | \$ 9,648,000 |

Costos fijos

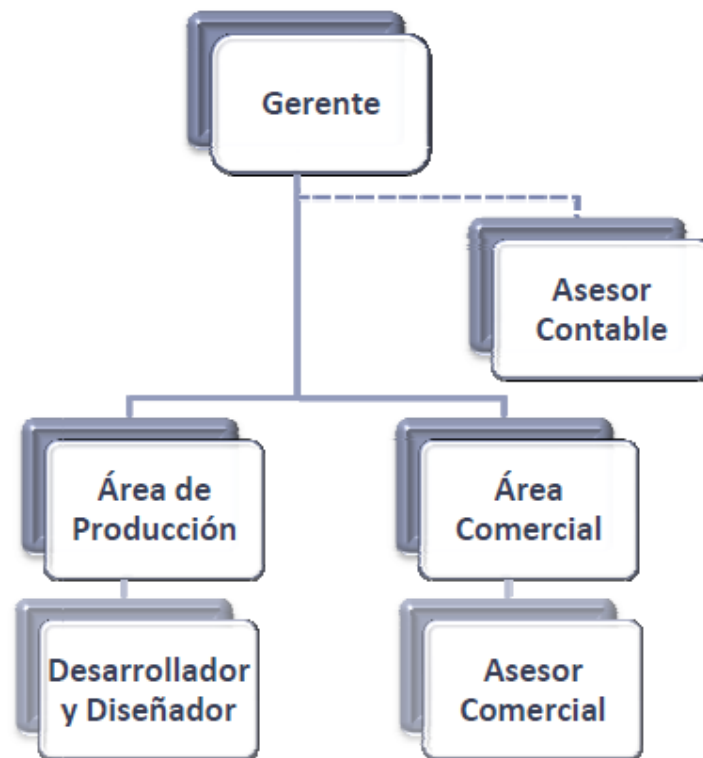
| Concepto | Mes | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 |
|-----------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Arrendamiento oficina | \$ 330,000 | \$3,960,000 | \$4,158,000 | \$4,365,900 | \$4,584,195 | \$4,813,405 |
| Servicios públicos | \$ 80,000 | \$ 960,000 | \$1,008,000 | \$1,058,400 | \$1,111,320 | \$1,166,886 |
| Telefonía e internet | \$ 120,000 | \$1,440,000 | \$1,512,000 | \$1,587,600 | \$1,666,980 | \$1,750,329 |
| Hosting y DNS | - | \$ 180,000 | \$ 189,000 | \$ 198,450 | \$ 208,373 | \$ 218,791 |
| TOTAL | \$ 530,000 | \$6,540,000 | \$6,867,000 | \$7,210,350 | \$7,570,868 | \$7,949,411 |

Gastos generales

| Concepto | Mes | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Gastos de papeleria y oficina | \$ 320,000 | \$ 336,000 | \$ 352,800 | \$ 370,440 | \$ 388,962 | \$ 408,410 |
| Gastos de aseo | \$ 200,000 | \$ 210,000 | \$ 220,500 | \$ 231,525 | \$ 243,101 | \$ 255,256 |
| TOTAL | \$ 520,000 | \$ 546,000 | \$ 573,300 | \$ 601,965 | \$ 632,063 | \$ 663,666 |

10. ORGANIGRAMA

La empresa está conformada en principio por solo dos socios. A cada socio se le asignan inicialmente varias funciones las cuales se van reduciendo con el paso del tiempo.



De acuerdo a lo expresado en el organigrama los siguientes cargos:

- Gerente
- Desarrollador y Diseñador
- Asesor Comercial.

Además, se encuentra un cargo que apoyo a la empresa en determinados momentos. Éste es:

- Asesor Contable.

10.1 DESCRIPCIÓN DE CARGOS

Cargo: Gerente

Estudios en: Ingeniería de sistemas o afines

Perfil:

Es la persona encargada de la gestión administrativa. Debe tener la capacidad de tomar decisiones basado en factores internos y externos. Debe crear y aplicar estrategias que ayuden a cumplir los objetivos planteados. Debe ser una persona con alta capacidad de análisis y comunicación.

Funciones:

- Representar legalmente a la empresa
- Hacer el cierre de las ventas
- Dirigir y orientar las actividades generales de la empresa
- Supervisar y aprobar las contrataciones que se den en la empresa
- Estudiar y aprobar proyectos en todas las áreas de la empresa
- Presentar informes de gestión con regularidad a los socios de la empresa
- Reunirse con el asesor contable para revisar la contabilidad de la empresa
- Ser el responsable de la eficiencia económica de la empresa.

Cargo: Desarrollador y Diseñador

Estudios en: Ingeniería de sistemas o afines

Perfil:

Persona con habilidades en programación y alta capacidad de aprendizaje, con experiencia en sistemas operativos Windows, con facilidad de adaptación a cualquier equipo de trabajo y con capacidad de crear, innovar e implementar.

Además, que posea alto conocimiento en el desarrollo de la metodología UML y en las herramientas de desarrollo de software para la implementación de dicha metodología. Debe tener un buen nivel de análisis y comprensión de situaciones para interpretar lo que el cliente necesita. Excelentes relaciones personales y que esté dispuesto a afrontar cambios.

Funciones:

- Establecer contacto con los clientes y comprender sus requerimientos
- Desarrollar aplicaciones por medio de las herramientas con las que cuente la empresa
- Desarrollar software de acuerdo a estándares internacionales existentes

- Hacer pruebas al software desarrollado
- Crear manuales de usuario de cada software desarrollado
- Documentar el código de las aplicaciones acorde a los estándares
- Realizar modificaciones en las aplicaciones desarrolladas debido a actualizaciones o posibles errores
- Buscar nuevas tecnologías y metodologías de desarrollo
- Integrar cualquier equipo de trabajo.

Cargo: Asesor Comercial

Estudios en: Ingeniería de sistemas, mercadeo o afines

Perfil:

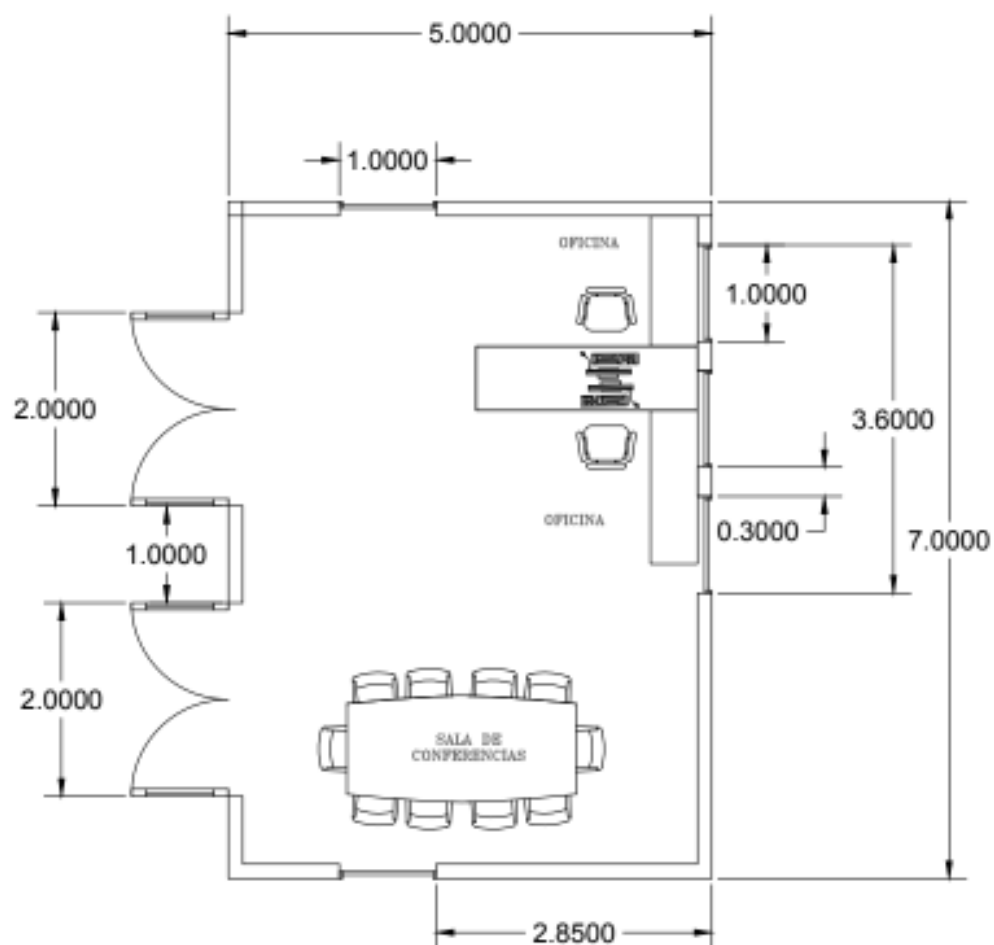
Persona con habilidades comerciales, que tenga gran capacidad de comunicación con los clientes y pueda convencerlos de adquirir el producto. Con capacidad de crear, innovar e implementar estrategias que permitan incrementar las ventas. Excelente presentación personal y debe estar dispuesto a afrontar retos.

Funciones:

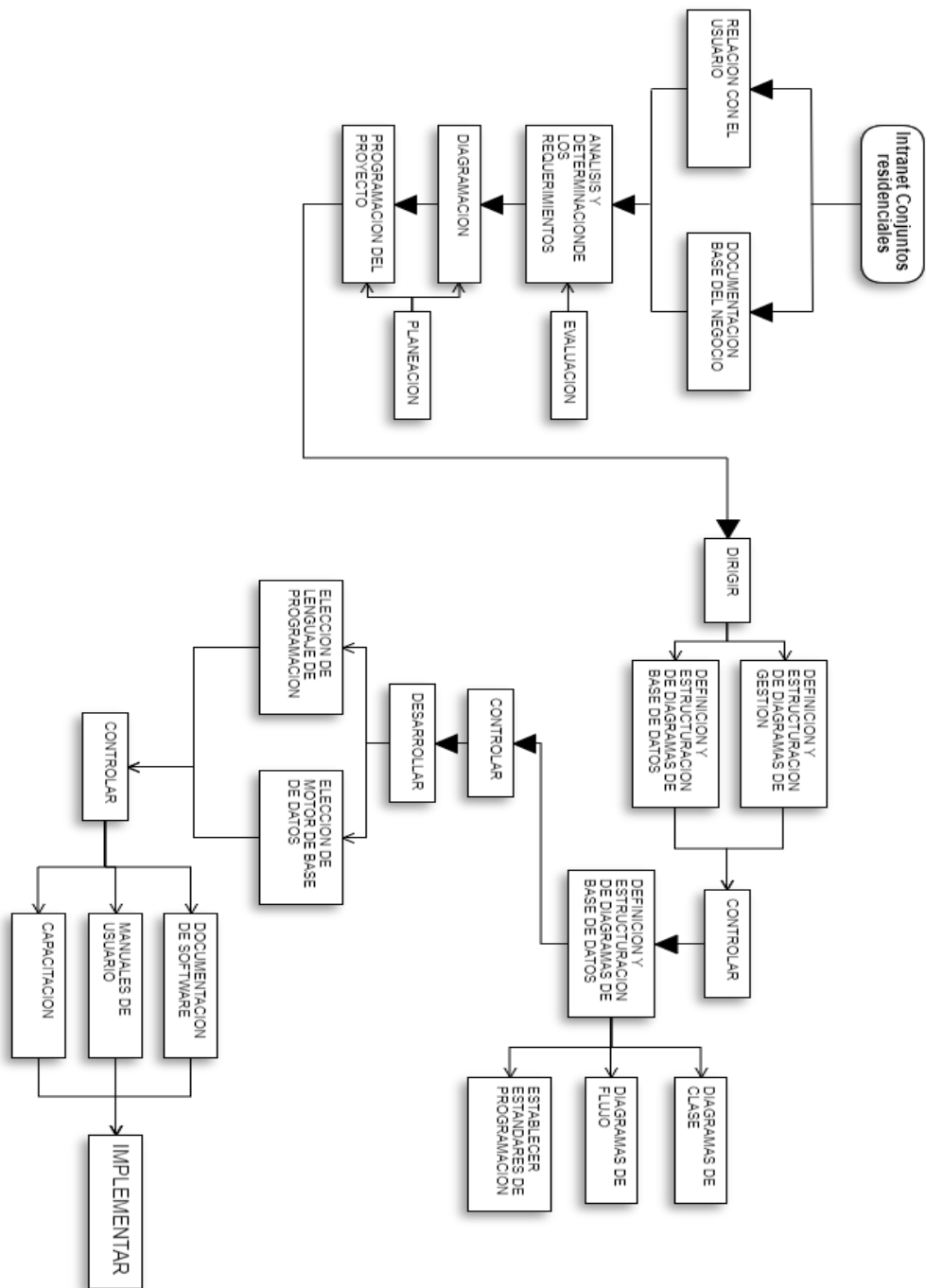
- Conocer y contactar los posibles clientes
- Dar a conocer el producto a los clientes enseñándoles los beneficios del producto
- Velar por el cumplimiento de las estrategias de ventas y mercadeo
- Tener conocimiento de la competencia
- Estar al tanto de las nuevas tendencias en ventas en el mercado para implementarlas
- Brindar capacitaciones sobre el producto
- Examinar el mercado constantemente para saber cuáles son las necesidades de la población y así aumentar nuestro portafolio de productos y servicios.

10.2 PLANTA FISICA

A continuación se muestra el plano de las oficinas establecidas para el inicio del proyecto:



10.3 FLUJO DE PROCESO DE ELABORACION DE APLICACIÓN



11. PRESUPUESTOS

11.1 GASTOS DE PERSONAL

Inicialmente la empresa cuenta con dos trabajadores los cuales se dividen los cargos creados para la empresa. Además, se contrata un asesor contable por horas.

| NOMINA | |
|----------------------------------|----------------|
| EMPLEADO | SALARIO BASICO |
| GERENTE Y ASESOR COMERCIAL | \$ 1,000,000 |
| DESARROLLADOR Y ASESOR COMERCIAL | \$ 1,000,000 |
| ASESOR CONTABLE | \$ 400,000 |

A continuación se presenta el valor de las prestaciones sociales para cada empleado.

| DESCRIPCIÓN | PORCENTAJE | VALOR |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Seguridad Social | 21,02% | 174.483 |
| Aporte a la salud | 8,50% | 70.550 |
| ARP | 0,52% | 4.333 |
| Aporte a pensiones | 12,00% | 99.600 |
| Pagos Parafiscales | 9,00% | 74.700 |
| SENA | 2,00% | 16.600 |
| ICBF | 3,00% | 24.900 |
| Caja de compensación familiar | 4,00% | 33.200 |
| Cargas Prestacionales | 21,83% | 181.189 |
| Vacaciones | 4,17% | 34.611 |
| Primas | 8,33% | 69.139 |
| Cesantías | 8,33% | 69.139 |
| Intereses sobre cesantías | 1,00% | 8.300 |
| TOTAL | 51,85% | 430.372 |

12. ESTUDIO FINANCIERO DEL PROYECTO

De acuerdo al análisis realizado en el estudio de mercado y basado en el precio establecido para el producto, se presentan los flujos de caja sin préstamo y con préstamo con el fin de identificar los retornos del proyecto, se tienen como referencia los siguientes datos:

1. Valor del Proyecto: **\$25.000.000**
2. Inversión Inicial: **\$35.000.000**
3. Tasa de interés de Oportunidad (TIO): **20%**

12.1 FLUJO DE CAJA SIN PRÉSTAMO – CON INVERSIÓN

| FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO SIN PRESTAMO - CON INVERSION | | | | | | |
|---|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| ITEM | AÑOS | | | | | |
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Ingresos | | \$25.000.000 | \$50.000.000 | \$75.000.000 | \$100.000.000 | \$125.000.000 |
| Prestamo | | | | | | |
| Egresos | | \$10.523.000 | \$21.046.000 | \$31.569.000 | \$42.092.000 | \$52.615.000 |
| Gastos operativos | | \$6.540.000 | \$13.080.000 | \$19.620.000 | \$26.160.000 | \$32.700.000 |
| Gastos Varios | | \$546.000 | \$1.092.000 | \$1.638.000 | \$2.184.000 | \$2.730.000 |
| Gastos de Nomina | | \$3.037.000 | \$6.074.000 | \$9.111.000 | \$12.148.000 | \$15.185.000 |
| Honorarios | | \$400.000 | \$800.000 | \$1.200.000 | \$1.600.000 | \$2.000.000 |
| Depreciacion | | \$1.113.600 | \$2.227.200 | \$3.340.800 | \$4.454.400 | \$5.568.000 |
| Intereses | | | | | | |
| Flujo de Caja Antes de Impuestos | | \$13.363.400 | \$26.726.800 | \$40.090.200 | \$53.453.600 | \$66.817.000 |
| Impuestos (35%) | | \$4.677.190 | \$9.354.380 | \$14.031.570 | \$18.708.760 | \$23.385.950 |
| Flujo de caja despues de impuestos | | \$8.686.210 | \$17.372.420 | \$26.058.630 | \$34.744.840 | \$43.431.050 |
| Depreciacion | | \$1.113.600 | \$2.227.200 | \$3.340.800 | \$4.454.400 | \$5.568.000 |
| Amortizacion | | \$816.000 | \$1.632.000 | \$2.448.000 | \$3.264.000 | \$4.080.000 |
| Inversion Inicial | \$35.000.000 | | | | | |
| FLUJO DE CAJA NETO | -\$35.000.000 | \$10.615.810 | \$21.231.620 | \$31.847.430 | \$42.463.240 | \$53.079.050 |

De acuerdo al flujo de caja anterior, se presentan tres escenarios basados en el ajuste del precio del producto, el cual es ajustado en un 1.2% a mayor o menor Valor:

Escenarios flujo de caja sin préstamo – con inversión

| ESCENARIOS | PRECIO VENTA | % | TIO (EA) | TIR | VPN |
|------------|--------------|------|----------|-----|-----------------|
| REALISTA | \$25.000.000 | 100% | 20% | 59% | \$48.830.222,87 |
| OPTIMISTA | \$30.000.000 | 120% | 20% | 75% | \$74.494.606,87 |
| PESIMISTA | \$20.000.000 | 80% | 20% | 40% | \$23.165.838,87 |

12.2 FLUJO DE CAJA CON PRÉSTAMO – CON INVERSIÓN

| FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO | | | | | | |
|------------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| ITEM | AÑOS | | | | | |
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Ingresos | | \$25.000.000 | \$50.000.000 | \$75.000.000 | \$100.000.000 | \$125.000.000 |
| Prestamo | -\$20.000.000 | | | | | |
| Egresos | | \$10.523.000 | \$21.046.000 | \$31.569.000 | \$42.092.000 | \$52.615.000 |
| Gastos operativos | | \$6.540.000 | \$13.080.000 | \$19.620.000 | \$26.160.000 | \$32.700.000 |
| Gastos Varios | | \$546.000 | \$1.092.000 | \$1.638.000 | \$2.184.000 | \$2.730.000 |
| Gastos de Nomina | | \$3.037.000 | \$6.074.000 | \$9.111.000 | \$12.148.000 | \$15.185.000 |
| Honorarios | | \$400.000 | \$800.000 | \$1.200.000 | \$1.600.000 | \$2.000.000 |
| Depreciacion | | \$1.113.600 | \$2.227.200 | \$3.340.800 | \$4.454.400 | \$5.568.000 |
| Intereses | | \$5.000.000 | \$4.390.766 | \$3.629.224 | \$2.677.297 | \$1.487.387 |
| Flujo de Caja Antes de Impuestos | | \$8.363.400 | \$22.336.034 | \$36.460.976 | \$50.776.303 | \$65.329.613 |
| Impuestos (35%) | | \$2.927.190 | \$7.817.612 | \$12.761.342 | \$17.771.706 | \$22.865.365 |
| Flujo de caja despues de impuestos | | \$5.436.210 | \$14.518.422 | \$23.699.634 | \$33.004.597 | \$42.464.248 |
| Depreciacion | | \$1.113.600 | \$2.227.200 | \$3.340.800 | \$4.454.400 | \$5.568.000 |
| Amortizacion | | \$816.000 | \$1.632.000 | \$2.448.000 | \$3.264.000 | \$4.080.000 |
| Inversion Inicial | \$15.000.000 | | | | | |
| FLUJO DE CAJA NETO | -\$35.000.000 | \$7.365.810 | \$18.377.622 | \$29.488.434 | \$40.722.997 | \$52.112.248 |

De la misma forma que el anterior, se establecen los tres escenarios con las mismas características:

Escenarios flujo de caja con préstamo – con inversión

| ESCENARIOS | PRECIO VENTA | % | TIO (EA) | TIR | VPN |
|------------|--------------|------|----------|-----|-----------------|
| REALISTA | \$25.000.000 | 100% | 20% | 52% | \$41.547.013,58 |
| OPTIMISTA | \$30.000.000 | 120% | 20% | 68% | \$67.211.397,58 |
| PESIMISTA | \$20.000.000 | 80% | 20% | 34% | \$15.882.629,57 |

12.3 ANÁLISIS DE FLUJOS DE CAJA

De acuerdo a los flujos presentados se puede indicar que:

- La tasa interna de Retorno (TIR) del proyecto bajo el costo establecido del proyecto es del 59%, lo que arroja como resultado que el costo establecido de 25 millones de pesos es el adecuado para obtener ganancia desde el primer año y así mismo cumplir con los gastos administrativos y legales que demandan el proyecto.
- Bajo el escenario realista del flujo con préstamo y con inversión, se puede observar que la TIR es del 52%, 7 puntos por debajo del flujo sin préstamo y con inversión, lo que indica que aun estableciendo una obligación

financiera para invertir en el negocio, el resultado sigue siendo positivo para los intereses del proyecto.

- c) De los dos escenarios vistos, se puede definir que el costo optimo del proyecto para venta es de **\$74,494,686.87** esto correspondiente al Valor presente Neto más alto de los escenarios ejecutados. (sin préstamo y con inversión).

13. NORMOGRAMA (ESTUDIO LEGAL)

A continuación, se presentan las normas que rigen el manejo de licencias de software, derechos de autor y legalidad sobre el uso de Software en Colombia:

| Norma | Descripción | Fecha Norma |
|---|---|----------------------|
| 170 | Por medio de la cual se aprueba el acuerdo por el que se establece: los programas de ordenador, sean programas fuente o programas objeto, serán protegidos como obras literarias en virtud del convenio del Berna (1971) | Diciembre 15 de 1994 |
| 599 | Aspecto Penal de la protección al Software: capítulo único y exclusivo a los delitos contra los derechos de autor, mediante tres artículos definidos: uno dirigido a sancionar la violación de los derechos morales, un segundo para castigar la violación del derecho patrimonial y un último que castiga la violación a los mecanismos de protección de los derechos de autor | Año 2000 |
| 44 | Acción Penal contra el delito de piratería de Software: especifica penas entre 2 y 5 años de prisión, así como pago de indemnizaciones por daños y perjuicios sobre la piratería de software. | Año 1993 |
| 25036 | Ley de Propiedad Científica, Literaria y Artística". Esta ley regula todo lo referente a derecho de propiedad de una obra artística, científica o literaria, derechos de coautor, enajenación o cesión de una obra, licencias, etc. Además, establece sanciones tanto pecuniarias (multa) como privativas de la libertad (prisión) a quienes violen sus normas. | Año 1998 |
| Artículo 15 de la Constitución Política de Colombia | Afirma el derecho de todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre razones constitucionales en bancos de datos y en archivos de entidades públicas y privadas. El 74 garantiza que todas las personas tienen derecho a acceder a los documentos públicos salvo los casos que establezca la ley. | |
| 603 | En la cual todas las empresas deben reportar en sus Informes Anuales de Gestión el cumplimiento de las normas de propiedad intelectual y derechos de autor. La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) queda encargada de supervisar el cumplimiento de estas leyes, mientras que las Superintendencias quedaron responsables de vigilar y controlar a estas empresas. | Año 2000 |

A continuación, se muestra el cuadro con las diferentes normas que se aplican para el desarrollo del proyecto en un conjunto residencial:

| Norma | Descripción | Fecha Norma |
|--------------|---|-------------------------|
| 182 | Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio | 29 de diciembre de 1948 |
| 16 | Por la cual se modifica la Ley 182 de 1948 sobre propiedad horizontal. | Enero 8 de 1985 |
| 675 | regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. | 4 de agosto de 2001 |
| 746 | Por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos | Julio 19 de 2002 |
| 1341 | Por la cual se definen principios y conceptos sobre la sociedad de la información y la organización de las tecnologías de la información y las comunicaciones TIC | Julio 30 de 2009 |
| 2041 | Por la cual se establecen las características específicas de calidad de los programas de Licenciatura para la obtención, renovación o modificación del registro calificado | 3 de febrero de 2016 |
| 8321 | Por la cual se dictan normas sobre Protección y conservación de la Audición de la Salud y el bienestar de las personas, por causa de la producción y emisión de ruidos. | Agosto de 1983 |
| 134 | Por la cual se dictan normas sobre mecanismos de participación ciudadana. | 31 de mayo de 1994 |
| 627 | Sobre niveles máximos permisibles de presión sonora. | 2006 |

14. CONCLUSIONES

De acuerdo con el estudio realizado, se identifica la necesidad de desarrollar una herramienta que integre toda la información que se controla en los conjuntos residenciales, enfocando este en los procesos de primera necesidad de los habitantes.

La herramienta debe aplicar para todos los procesos de administración de los conjuntos residenciales, con el fin de facilitar la gestión de estos y el práctico acceso por parte de los propietarios, integrantes de junta y habitantes en general.

Se debe identificar la herramienta adecuada para el desarrollo de la plataforma, esta debe integrar las funcionalidades que permitan adaptar todos los procesos de administración del conjunto en ella y debe ser de fácil acceso para los propietarios.

La aplicación del piloto, permitirá identificar el impacto de la plataforma en cuanto a recepción de información y atención de la gente a la información registrada en ella. Con esto, se podrán validar las mejoras a realizar y los procesos no identificados durante el estudio inicial.

15. BIBLIOGRAFÍA

Fuentes (Páginas web):

- ftp://ftp.storm.hr/Upload/Teldat_privremeno/Teldat_dokumentacija/spa/..%5Cdocumentacion%5CManuales%2010.6%5CDm741%5CDm741v10-60_ADSL.pdf
- Limehouse Book Sprint Team, Redes Inalambricas en los Pases en Desarrollo. Londres. 2006. Disponible en <http://wndw.net/>, sitio consultado en noviembre de 2006.
- <http://servicios2.abc.gov.ar/lainstitucion/revistacomponents/otraspublicaciones/index.cfm?ISSN=0000-0000&CLASE=RECURSO>
- <http://es.wikipedia.org/wiki/Internet>

1 Autores:

Prof. Alejandra Mogetta

Prof. Jorge Audisio

Prof. Daniela Casco

3 Gaceta Judicial. Órgano de la Corte Suprema de Justicia. Bogotá, septiembre de 1942. Número 1987.

4 VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, La propiedad horizontal en Colombia, Bogotá, Leyer, 2005, p. 13.

5 Ibíd.,

6 Corte Constitucional. Sentencia. T-233 de 1994. Magistrado Ponente. Carlos Gaviria Díaz.

7 Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

8 Ibíd.

9 Ibíd.

10 Algunas investigaciones que abordan este periodo son: BRAUM, Hebert, Mataron a Gaitán, Bogotá, Universidad Nacional, 1987. Betancourt, Darío, "El 9 de abril en Cali y en el Valle", en Anuario Colombiano de Historia Social y de la Cultura, No., 15, Bogotá, UNC, 1987. HERNÁNDEZ VELASCO, Héctor Elías, El 9

de abril de 1948 en Santander, Bucaramanga, Sistema y Computadores - UIS, 1999. HENDERSON, James, Cuando Colombia se desangró, Bogotá, Ancora, 1984. OQUIST, Paul, Conflicto y Política en Colombia, Bogotá, Banco Popular, 1978. SANCHEZ, Gonzalo (comp.), Pasado y presente de la violencia en Colombia, Cerec, 1991.

11 El Decreto Extraordinario 1286 del mismo año acogió el proyecto de ley de "propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio" que el Congreso Nacional discutía en 1947, antes de su cierre. Y, en diciembre de 1948, esta corporación legislativa adoptó tal regulación como ley de la República, con el número 182.

12 Ver: MARÍN VÉLEZ, Gustavo Adolfo, "Cinco Problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia", en Opinión Jurídica, Universidad de Medellín, Vol. 5, No. 009, Enero-Junio de 2006, pp. 145-160.

13 Corte Constitucional. Sentencia C-782 de 2004. Magistrado Ponente (e): Rodrigo Uprimny Yepes.

14 Corte Constitucional. Sentencia C-318 de 2002. Demanda de inconstitucionalidad en contra de los artículos 1, 3, parcial, 32, parcial, 37, parcial, 39, parcial, 42, parcial, 43, parcial, 44, parcial, 45, parcial, 47, parcial, 49, parcial, 50, parcial, 51, parcial, 53, parcial, 58, parcial, 59, parcial, y 62, parcial, de la Ley 675 de 2001.

15 Ibíd.,

16 Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

17 "La comunidad es un estado en que uno o varios bienes pertenecen a varias personas en proindiviso (...) La Corte dice: 'La comunidad es una cosa universal o singular, que nuestro Código Civil llama impropriamente cuasi contrato, no es una persona jurídica. De manera que en estricto rigor, la comunidad como tal carece de capacidad para ser parte, pues no es una entidad distinta de los comuneros individualmente considerados'". Comentario de Hernando Morales Molina, citado por la Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

18 Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

19 Ibíd.,

20 Ibíd.,

21 Ibíd.,

22 "Artículo 3º. (Ley 16 de 1985). Persona jurídica. La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo". Ver: Corte Constitucional. Sentencia C-488 de 2002. Magistrado Ponente: Álvaro Tafur Galvis. Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

23 VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, La propiedad horizontal, p. 20.

24 *Ibíd.*,

25 *Ibíd.*, P. 26. Para ver en detalle los vacíos y puntos discutibles en la Ley 182 de 1948.

26 GADAMER, Hans-Georg, Acotaciones Hermenéuticas, Madrid, Trotta, 2002, pp. 46-47.

27 Esta norma derogó los decretos 1335 de 1959, 44 de 1968 y 107 de 1983.

28 Corte Constitucional Colombiana. Sentencia C- 488 de 2002. Magistrado Ponente: Álvaro Tafur Galvis.

29 *Ibíd.*,

30 "Artículo 3º. Persona jurídica. La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo".

31 Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

32 La Ley 16 de 1985 tiene una peculiaridad: su aplicación es opcional, es decir, depende de la voluntad de los propietarios de los respectivos inmuebles, los que deciden libremente si se acogen a ella o a la Ley 182 de 1948. Esta particularidad obedece a los temores que se generaron en el Congreso frente a las innovaciones contempladas en el proyecto de ley; resistencias que, como lo anota el impulsor del proyecto, el mencionado senador Echeverri, sólo pudieron ser vencidas al declarar, en su artículo 10, que los propietarios podrían elegir libremente el régimen de propiedad horizontal al que querían acogerse, bien fuera el de la Ley

182 de 1948 o el de la Ley 16 de 1985. En: Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

33 Corte Constitucional. Sentencia T-345 de 1996. Magistrado Ponente: Eduardo Cifuentes Muñoz.

34 Corte Constitucional. Sentencia T-752 de 1999. Magistrado Ponente: Alejandro Martínez Caballero.

35 Corte Constitucional Colombiana. Sentencia C-782 de 2004. Magistrado Ponente: Rodrigo Uprimny Yepes

Artículo: CULMINA EL SEGUNDO CURSO SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL “INSTANCIAS Y MECANISMOS” <http://participacionbogota.gov.co/culmina-el-segundo-curso-sobre-propiedad-horizontal-instancias-y-mecanismos>

Habitemos Gestión Integral Inmobiliaria: <http://www.habitemos.net/index.html>

WEBdificio: <http://portal.webdificio.com/>