

**INFLUENCIA DE LA GESTIÓN DEL ADMINISTRADOR DE  
PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL RESULTADO  
FINANCIERO DE LA COPROPIEDAD**

**Hindira Herazo Hernández**

Trabajo de Investigación como requisito para optar el título de Especialista en  
finanzas

Tutor(a)  
**Magda Andrea Monsalve Peláez**

## RESUMEN

**Antecedentes:** Diversos estudios determinan que los administradores de propiedad horizontal aplican técnicas y estrategias para la estandarización y organización de los procedimientos que abarcan la gestión administrativa, como también el análisis de aspecto jurídico, solución de conflictos y problemáticas en las copropiedades.

**Objetivos:** El objetivo principal de esta investigación es analizar la influencia que tiene la gestión del administrador de propiedad horizontal en el resultado financiero de la copropiedad para determinar el grado de importancia en la ejecución presupuestal. Con este fin, se formulan tres objetivos específicos, primero, determinar las estrategias utilizadas por los administradores de propiedad horizontal para evaluar la gestión de los resultados financieros; segundo, identificar los rubros que contiene el presupuesto y el control sobre la ejecución presupuestal por parte de los órganos de administración de propiedad horizontal; tercero, evaluar la importancia del recaudo de cartera y el control de los ingresos no presupuestados en la ejecución presupuestal para la gestión administrativa de la propiedad horizontal.

**Materiales y Métodos:** El enfoque que se utilizó fue la investigación descriptiva bajo una metodología cualitativa enmarcado en una investigación documental. El estudio no tiene población y muestra porque es una investigación orientada a la revisión documental, por lo tanto, no se utilizan instrumentos que requieran medición.

**Resultados:** Como resultado, se observa que los administradores de propiedad horizontal para la evaluación de la gestión de los resultados financieros utilizan como estrategias sistemas automatizados, manuales de funciones y políticas, y aplicaciones web. El presupuesto contiene rubros relacionados con los ingresos y gastos manejados por el administrador, que son representados en la contabilidad, mantenimientos, limpieza de áreas comunes, servicios públicos, papelería y reparaciones. El proceso efectivo del recaudo de cartera contribuye al cumplimiento de obligaciones financieras requeridas en la administración y a la gestión adecuada del presupuesto.

**Conclusiones:** La investigación permite concluir que el manejo apropiado del presupuesto y la efectividad en el cobro de cartera contribuyen a una buena gestión del administrador de propiedad horizontal.

**Palabras clave:** Propiedad horizontal, presupuesto, ejecución presupuestal, cobro de cartera, administrador de propiedad horizontal.

## ABSTRACT

**Background:** Various studies determine that horizontal property managers apply techniques and strategies for the standardization and organization of procedures that cover administrative management, as well as the analysis of legal aspects, conflict resolution and problems in joint properties.

**Objective:** The main objective of this research is to analyze the influence that the management of the condo manager has on the financial result of the joint ownership to determine the degree of importance in budget execution. To this end, three specific objectives are formulated: first, to determine the strategies used by condo managers to evaluate the management of financial results; second, to identify the items contained in the budget and control over budget execution by the horizontal property administration bodies; third, evaluate the importance of portfolio collection and control of unbudgeted income in the budget execution for the administrative management of horizontal property.

**Materials and Methods:** The approach used was descriptive research under a qualitative methodology framed in a documentary research. The study has no population and shows because it is a research oriented to documentary review, therefore, instruments that require measurement are not used.

**Results:** As a result, it is observed that condo managers for the evaluation of the management of financial results use automated systems, function and policy manuals, and web applications as strategies. The budget contains items related to the income and expenses managed by the administrator, which are represented in accounting, maintenance, cleaning of common areas, public services, stationery and repairs. The effective process of portfolio collection contributes to the fulfillment of financial obligations required in the administration and to the adequate management of the budget.

**Conclusions:** The research allows to conclude that the proper management of the budget and the effectiveness in the collection of the portfolio contribute to a good management of the horizontal property manager.

**KeyWords:** Horizontal property, budget, budget execution, portfolio collection, horizontal property manager.