



Tecnología Superior en Administración

Título de la propuesta: Modelo de gestión estratégica para Servicios Administrativos en Condominios, parroquia de la Mariscal, Quito.

Trabajo de titulación presentado como requisito previo para optar por el título de Tecnóloga Superior en Administración

AUTORA: Vallejo Guaña Esmeralda Carolina

TUTOR: MCS. Espinosa Andrade Mónica

DMQ- marzo- 2024

CERTIFICADO DEL TUTOR

En el instituto Tecnológico Universitario “Pichincha”, es presentado por la ciudadana Esmeralda Carolina Vallejo Guaña, para optar por el título de Tecnóloga en Administración. CERTIFICADO que dicho proyecto ha sido revisado en todas sus partes y considero que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometidos a la presentación pública y evaluación por parte del tribunal examinador que se designe.

Atentamente;

Espinosa Andrade Mónica

mpespinosa@tecnologicopichincha.edu.ec

Teléfono móvil:0999795304

Cédula de identidad:1707347819

DECLARACIÓN DE IDONEIDAD

Yo, Esmeralda Carolina Vallejo Guaña, declaro bajo juramento que el trabajo aquí desarrollado es de mi autoría, que no ha sido previamente presentado para ningún Proyecto de Grado aquí o en otra institución o calificación profesional y son absolutamente originales, auténticos y personales; y que, además, he referido las fuentes bibliográficas que se incluyen en este documento.

A través de la presente declaración cedo los derechos de propiedad intelectual correspondientes a este trabajo, para el aprovechamiento de futuras generaciones.

Esmeralda Carolina Vallejo Guaña

C.I 1752352938

Correo: esmevallejo_123@homail.com

Teléfono móvil:0997686303

DEDICATORIA

Dedico con todo mi corazón este trabajo a mi madre Silvia Guaña, por haberme forjado como la persona que soy en la actualidad; por confiar en mí y descubrir un potencial que yo no veía, gracias por tu ejemplo de superación y dedicación. Por eso te doy mi trabajo en ofrenda por tu paciencia y amor madre mía.

A mi abuela Inés Herrera que con sus ochenta años de vida me ha enseñado con sus aciertos y desaciertos; de su amor y ejemplo diario aprendí que, con esfuerzo y perseverancia. Gracias por todo.

Esmeralda Vallejo

AGRADECIMIENTO

Mi eterno agradecimiento a Dios, por estar conmigo en cada paso que doy, por fortalecer mi corazón e iluminar mi mente, y por aquellas personas que han sido mi soporte y compañía durante todo el periodo educativo.

Gratificar hoy y siempre a mi familia, el apoyo en mis estudios, especialmente a los que estuvieron presentes en la evolución y desarrollo de este proyecto mi infinito agradecimiento y amor.

Un agradecimiento especial al Instituto Tecnológico Universitario Pichincha por el excelente nivel académico y por su inmediata capacidad de impugnación que se demostró al poner en práctica la educación virtual en el momento de emergencia sanitaria que subsistió el mundo a causa del COVID – 19, aprobando de esta manera continuar avanzado hacia las metas trazadas, sin obstáculos.

Agradezco a la MSC. Mónica Espinosa por compartir sus sapiencias y ser la guía en la elaboración de este proyecto.

Esmeralda Vallejo

RESUMEN EJECUTIVO

La parroquia Mariscal Sucre, situada en el Distrito Metropolitano de Quito, según Guambo et.al (2017) existen 12.976 habitantes, es una de las zonas más concurridas por los habitantes de la ciudad, conocida por sus estructuras habitacionales con premios nacionales, grandes agencias corporativas nacionales e internacionales, centros comerciales, sitios turísticos como: mercados, restaurantes, cafeterías bares, discotecas, entre otros. Fue una de las parroquias más sacudidas por la emergencia sanitaria de COVID – 19, en el año 2020, donde se evidencio falta de empleo, inseguridad, aumento de habitantes de calle, esto ocasionó el abandono de propiedades, ya sea por la enfermedad o por la incertidumbre que existía en el sector, muchos de estos lugares siguen en el completo abandono hasta la fecha en la que se realiza este proyecto, la recuperación financiera y comercial de este sector no ha sido completa, por lo que es necesario analizar los problemas detalladamente, para encontrar soluciones factibles a los problemas encontrados.

Muchas de las personas que aún se mantienen en el sector presentan problemas económicos, la mayoría de los dueños de los inmuebles del lugar mantienen deudas extensas por el mantenimiento proporcionado por las administraciones a los edificios durante la pandemia, en muchos de estos casos no se les presta la atención merecida, por lo que no se pueden encontrar refinanciamientos, lo que trae como consecuencia que estas deudas sigan avanzando, también diversos propietarios ven la salvación en el arriendo de estas propiedades, pero en su mayoría ha sido difícil encontrar arrendatarios decididos a acabar con años de dificultades

Con este proyecto se pretende crear una asociación entre las administraciones de las residencias que sea la encargada de encontrar socios interesados en crear una zona más segura, tanto para: propietarios, rentistas, comerciantes y turistas. Con esto se busca la refinanciación de deudas, ceder mejores precios a los lugares de trabajo formal e informal, optimizar el ambiente de trabajo, innovar los espacios públicos, para que creen escenarios de eventos ciudadanos y con esto reformar la movilidad del sector.

Índice de Contenido

CERTIFICADO DEL TUTOR.....	II
DECLARACIÓN DE IDONEIDAD	III
DEDICATORIA	IV
AGRADECIMIENTO.....	V
RESUMEN EJECUTIVO.....	VI
Tema	xii
Planteamiento del problema	xii
Formulación del problema.....	xiii
Justificación.....	xiii
Objetivos.....	xv
Objetivo General.....	xv
Objetivos específicos	xv
CAPÍTULO I	16
1.1. Marco Teórico	16
1.1.1. ¿Qué es y cuando existe el condominio?	16
1.1.2. Tipos de Condominios	16
1.1.3. Tipos de bienes.....	16
1.1.4. Órganos de la administración.....	17
1.1.5. Obligaciones De Los Copropietarios Y Del Administrador.....	17
1.1.6. Gastos comunes	17
1.1.7. Plan de Negocios	18
1.1.8. Segmentación de mercado	19
1.1.9. Comportamiento del consumidor	19

1.1.10. Producto	19
1.1.11. Ciclo de Vida del producto	19
1.1.12. Gestión Administrativa	20
1.2. Marco Legal.....	21
1.2.1. Constitución de la República del Ecuador	21
1.2.2. Ley De Propiedad Horizontal.....	21
1.2.3. Servicio De Rentas Internas	21
1.3. Marco Conceptual.....	22
1.3.1. Torre residencial.....	22
1.3.2. Alícuota.....	22
1.3.3. Copropietario.....	22
1.3.4. Arrendatario.....	23
1.3.5. Propiedad Horizontal.....	23
1.3.6. Activo Fijo	23
1.3.7. Amortización.....	23
1.3.8. Áreas Comunes.....	23
1.4. Marco Temporal – Espacial.....	24
1.4.1. Marco Temporal.....	24
1.4.2. Marco Especial	24
CAPÍTULO II.....	25
2.1. Marco Metodológico.....	25
2.1.1. Metodología de la investigación	25
2.1.2. Fuentes primarias.....	26
2.1.3. Fuentes Secundarias.....	27
2.1.3.2. Datos Gubernamentales.....	27
2.1.4. Diseño de la Investigación.....	27
2.1.5. Instrumento de recopilación de datos.....	31
2.1.6. Análisis.....	44
2.1.7. Misión.....	45
2.1.8. Visión	45
2.1.9. Objetivo de Mercado.....	45

CAPÍTULO III	46
3.1. Propuesta de Modelo de Gestión Administrativa para Condominios	46
3.1.1. Marco legal	47
3.1.2. Propuesta.....	48
3.1.3. Antecedentes	48
3.1.4. Modelo de Gestión	49
3.2 DESCRIPCIÓN DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL MODELO DE GESTIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS HABITACIONALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PARROQUIA LA MARISCAL.....	65
3.2.1 Implementación del Modelo de Gestión Administrativa	65
CONCLUSIONES	67
RECOMENDACIONES.....	68
REFERENCIAS.....	69
ANEXOS.....	70

Índice de Tablas

Tabla 1. Conocimientos en base a la Ley de propiedad horizontal	31
Tabla 2 Condominios declarados en Propiedad Horizontal	32
Tabla 3 Tipo de residente	34
Tabla 4 Derechos y responsabilidades de ser propietario	35
Tabla 5 Estado de la propiedad.....	36
Tabla 6 Función del administrador y de la asamblea de copropietarios	38
Tabla 7 Cargo de la Administración	39
Tabla 8 Pago de Alícuota	40
Tabla 9. Insuficiencias en la administración	41
Tabla 10 Sería beneficioso implementar una sociedad encargada de los condominios en el sector	42
Tabla 11 Modelo de gestión, primera fase parte uno	58
Tabla 12 Modelo de gestión, primera fase parte dos	59
Tabla 13 Modelo de gestión, primera fase parte tres	60
Tabla 14 Modelo de gestión, segunda fase.....	61
Tabla 15 Modelo de gestión, segunda fase.....	62
Tabla 16 Modelo de gestión, tercera fase.....	63
Tabla 17 Modelo de gestión, cuarta fase.....	64

Índice de Figuras

Figura 1. Conocimientos en base a la Ley de propiedad horizontal	31
Figura 2. Condominios declarados en Propiedad Horizontal	32
Figura 3. Tipo de residente	34
Figura 4. Derechos y responsabilidades de ser propietario	35
Figura 5 Estado de la propiedad	37
Figura 6. Función del administrador y de la asamblea de copropietarios	38
Figura 7. Cargo de la Administración	39
Figura 8. Pago de Alícuota	40
Figura 9 Insuficiencias en la administración	41
Figura 10. Sería beneficioso implementar una sociedad encargada de los condominios en el sector	43

Tema

Modelo de gestión estratégica para Servicios Administrativos en Condominios, Parroquia de la Mariscal, Quito.

Planteamiento del problema

En el presente, las localidades están siendo sometidas a invariables cambios, creando nuevos estereotipos que varían el modelo antiguo de la ciudad tradicional. La aspiración de vivir o trabajar en condominios habitacionales bajo el régimen de propiedad horizontal, ha estado en un inquebrantable desarrollo, por consiguiente, se ha convertido en una de los sobresalientes dilemas, ya sean edificaciones o viviendas, con una tranquila predisposición a ayudar a la construcción mejorada por encima de los hogares particulares. En conocimiento existe preferencia y esta apunta a nuevos movimientos que se ha visto a medida que pasa el tiempo en la clasificación de familias, en el cual cada día son más reducidas. Un integrante más es el deterioro de propiedades por falta de mantenimiento, tal como acontece en grandes localidades y barrios de la ciudad de Quito, donde los lapsos de traslado van en acrecentamiento, lo que ha aumentado las limitaciones para los habitantes en disponer del centro histórico de la ciudad.

Habitar en un condominio aporta algunas utilidades que favorecen a una mejor calidad de vida, como la garantía de seguridad, acceso a sitios recreativos, privacidad, entre otros. No obstante, los favores distinguidos precedentemente, tiene un costo adicional al pago de impuestos como es cancelar una alícuota mensual, y ante la mora de muchos copropietarios, se derivan varios problemas y dificultades, como la inexactitud de vigilancia de espacios, hurtos, falta de mantenimiento de espacios comunales, disconformidades en la toma de disposiciones de algunos copropietarios, y en varias cuestiones que generan insatisfacción en el servicio administrativo.

En cuestión a la parroquia la Mariscal, concurre todavía es su mayoría direcciones que han estado deliberadas en diversos instantes debido a la gestión perpetrada, como es la cuestión de los constantes incrementos de alícuotas, en los consumos abusivos de servicios comunales, insuficiente comedimiento con los copropietarios participantes en la toma de medidas de remodelaciones, inversiones, mal uso del dinero de las alícuotas entre otros, que son de vital importancia para los residentes.

En la sección actual del marco teórico se mostrarán los aspectos que aprovecharán de recomendación para el proyecto de un Modelo de gestión estratégica para Servicios Administrativos en Condominios, en correspondencia al objetivo de la investigación. Con ese propósito, se ofrece un lugar para señalar las correspondencias hipotéticas afines con el tema “Condominio”, así como: definición, características, clasificación, reglamentación actual, entre otras.

Formulación del problema

¿Cuál es una correcta gestión administrativa, para los condominios de la parroquia la Mariscal, sector norte de la ciudad de Quito?

Justificación

En primer lugar, cabe señalar que las empresas de servicios han experimentado un importante crecimiento a nivel mundial. Esto se debe a que las personas están cada vez más ocupadas con su trabajo diario y, por lo tanto, necesitan servicios especiales para garantizar la comodidad, la seguridad y la protección. Así, se puede observar la oferta de servicios: limpieza de oficinas, jardinería, seguridad, mantenimiento del hogar a través de empresas, no solo en países del primer mundo, sino como predisposición mundial. Servicios determinados relacionados con la gestión de apartamentos residenciales; se le puede llamar un negocio con potencial, ya que los dueños o copropietarios de este tipo de inmuebles comienzan a considerar dejar su administración a empresas profesionales, ya que brinda un mejor sistema de facturación, brinda informes financieros, monitorea y mantiene las áreas comunes y resuelve conflictos legales. La realidad actual de los condominios en el Ecuador es que son administrados por copropietarios que viven en el inmueble y muchas veces surgen conflictos por diversas razones, desacuerdos entre copropietarios y administración, que en muchos casos no rinden cuentas. La presentación irresponsable de informes financieros, mal estado de las salas comunes, impago de las tarifas de las habitaciones, su limpieza no está prescrita legalmente, a veces problemas con la convivencia de los moradores de los apartamentos, entre otros. Todas estas perturbaciones son desagradables para los copropietarios y la administración de la propiedad; porque es el administrador quien debe cumplir y hacer cumplir las reglas de la propiedad declarada en propiedad horizontal.

Además, si el administrador lo está haciendo bien, en muchos casos no tiene suficiente tiempo para continuar con las tareas diarias, por lo que ignora y detiene la administración. También vale la pena señalar que debido al crecimiento poblacional de la ciudad de Quito en las últimas décadas y al rápido desarrollo de la ciudad, se evidencia un importante desarrollo de la industria de la construcción, especialmente en la zona norte de la ciudad, existen grandes edificios construidos y muchos en construcción y en el sector periférico se observa la construcción de viviendas como partes de grandes conjuntos habitacionales. Es una tendencia actual en la zona, ya sea una casa cómoda, moderna y segura o un apartamento, por estas razones este tipo de vivienda tiene una gran aceptación y se sabe que muchas siguen funcionando como residenciales.

De esta forma, el grupo de mercado serán inicialmente departamentos residenciales ubicados en la zona nororiental del área metropolitana de Quito, ya que este sector ha sido favorecido por las empresas constructoras en los últimos años, además de los nuevos proyectos de construcción a implementarse por un corto y mediano plazo.

Finalmente, se agrega a la justificación teórica de los beneficios que se lograrán con la implementación del proyecto; en primer lugar, la oportunidad de iniciar con este proyecto el objetivo de obtener una recompensa económica, en segundo lugar, la aplicación de los conocimientos adquiridos en la formación en los siguientes temas: gestión, productividad, marketing de servicios, estadísticas, desarrollo y evaluación de proyectos, entre otros.

Objetivos

Objetivo General

- Diseñar un modelo de gestión administrativa para condominios residenciales en la parroquia la Mariscal en el Distrito Metropolitano de Quito, mediante un estudio de las partes del proceso administrativo que consienta optimizar las acciones que desenvuelve; para una asistencia de calidad a sus habitantes.

Objetivos específicos

- Establecer el perfil y las capacidades competitivas del Administrador, los criterios de intervención de los condóminos en la asociación habitacional y en el servicio administrativo a través de la organización de deberes y obligaciones en la programación y realización de las labores prioritarias del condominio.
- Mejorar el modelo de Gestión Administrativo respaldado en la eficacia y eficiencia, propensa a perfeccionar la prosperidad y el buen vivir de los condóminos del condominio habitacional.
- Aplicar las habilidades expuestas en el modelo para descendencias futuras en la oportuna función de la ley de la propiedad horizontal

Capítulo I

1.1. Marco Teórico

1.1.1. ¿Qué es y cuando existe el condominio?

El condominio es una combinación de inmuebles, que habitan internamente en un mismo terreno donde dos o más individuos son propietarios, en semejantes o diversas partes de una cosa similar o de un mismo bien y en el cual cada copropietario participará en los gastos habituales. Generalmente pertenecen a edificaciones de departamentos o de casas que se han cimentado sobre un terreno usual.

Según el artículo tres de la Ley de Propiedad Horizontal establece, en los casos de edificaciones de más de un piso, los bienes que se reputan comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, se constituyen en condominio.

1.1.2. Tipos de Condominios

Tipo I, los edificios, fragmentados en unidades, situadas en un terreno de dominio usual.

Tipo II, los dominios, con edificaciones o con propósitos de cimentación capacitados, en algo específico cuyas zonas existan juntamente en poblaciones que correspondan a la potestad exclusiva de cada copropietario y propiedades de atribución habitual de todos.

1.1.3. Tipos de bienes

- a) Al ser de todos los copropietarios, cuando es necesario la presencia de, seguridad y auxilio de suelos como espacios públicos, cimientos, fachadas, y paredes de carga, estructuras, cubiertas, ascensores, teleféricos, montacargas y escaleras mecánicas, e instalaciones y canalizaciones en general de, calefacción y aire acondicionado, del mismo modo la electricidad, saneamiento, gas, agua potable y procedimientos de abastecimiento de agua.
- b) Las que están autorizadas para el uso y disfrute de cada copropietario como identidades de su dominio exclusivo, como terrenos de pertenencia pública. A

diferencia de lo indicado en el punto anterior, la circulación horizontal y terrazas públicas verticales y terrazas manejadas total o por partes.

- c) Propiedades y zonas en el área gubernamental adyacente a la unidad de los condominios, fijo los casos sobresalientes en los apartados a) y b) antepuestos;
- d) Bienes muebles o inmuebles con futuro a permanecer a servicios, de entretenimiento y esparcimiento vinculado de los copartícipes.
- e) Un habitante a quien se le cede tal circunstancia en las reglas de copropiedad o los copropietarios toman la decisión.

1.1.4. Órganos de la administración.

El La Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General legisla tres órganos de administración con jurisdicciones concretas y suplementarias: Asamblea de Copropietarios, Comité de Administración y el Administrador.

1.1.5. Obligaciones De Los Copropietarios Y Del Administrador

Los Copropietarios son los encargados de desempeñar las habilidades legales y los reglamentos de copropiedad, efectuar los convenios de las Asambleas y consumir con las premisas que distribuya el Comité de Administración. Para esto es necesario concurrir a las reuniones de Asambleas, para prever los costos tempestivamente de los expendios comunes. Mientras tanto el Administrador debe atender las fortunas habituales, elaborar los actos de dirección y mantenimiento donde recaudará las expensas comunes y los más importante, será el encargado de vigilar las localidades de más concurrencia del condominio.

1.1.6. Gastos comunes

Vivir en una sociedad implica una serie de ocupaciones y responsabilidades, y es el mantenimiento y protección de todos los elementos de uso frecuente. Por lo tanto, los recursos humanos y materiales se asignan diariamente para mantener las cosas en orden.

La gestión de la vivienda, así como los gastos, deben ser cubiertos por cada propietario individual de la comunidad en relación con los suyos.

Entonces, en primer lugar, está el sueldo de la administración, es decir, el sueldo correspondiente al sueldo del personal de asistencia, conserjería y personal de servicio.

Personal administrativo; mantenimiento necesario para mantener las propiedades de las salas comunes, como revisión periódica de órdenes técnicas, limpieza, maquinaria y equipo, reemplazo de iluminación, entre otros. A su vez, los gastos conjuntos extraordinarios corresponden a los gastos adicionales a los gastos conjuntos ordinarios y el importe gastado en nuevos acontecimientos conjuntos.

1.1.6.1. ¿Cómo se fija el monto a pagar de gastos comunes a cada propietario?

Se valora el avalúo fiscal de la propiedad o unidad. Si el avalúo fiscal de todo el elemento del inmueble es idéntico, se cancelará un porcentaje equivalente. El precio exacto debe ser determinado por la Asamblea de Copropietarios.

1.1.7. Plan de Negocios

Según Luis Moyano Castillejo “Es un documento que describe actividades para generar ganancia. En concreto es eso. También se puede agregar a esto último «a través de la satisfacción de necesidades mediante el ofrecimiento de bienes o servicios».

También nos recalca que “nos ayuda a planificar actividades del negocio, a tener un norte, a definir objetivos, como lograrlos y en qué tiempo lograrlos. Asimismo, permite hacer correcciones y modificaciones de las actividades descritas para generar ganancia.

Más específicamente, describe al detalle las actividades comerciales, productivas, logísticas, de recursos humanos, organizativas y financieras económicas con las cuales se logrará el objetivo.

De otro lado, y muy importante, el plan de negocios ayuda a obtener financiamiento; pues es un documento que se presentará a inversionistas, organizaciones gubernamentales sin fines de lucro, asociaciones extranjeras, entidades bancarias u otras organizaciones del sector financiero para lograr dicho financiamiento mostrándole en el documento la viabilidad del negocio”.

José A. Almoguera asimismo nos dice “El plan de negocio es un documento desarrollado por los emprendedores del proyecto donde se analizan los diferentes factores y objetivos de todas las áreas que van a intervenir en la puesta en marcha de una empresa. Debe ser una herramienta de diseño donde el emprendedor dé una forma virtual a su empresa antes de llevar a cabo su aventura real. Es decir, con el plan de negocio, el empresario empieza a dar forma a todas las ideas y detalles que tiene en mente para el desarrollo de su negocio”.

1.1.8. Segmentación de mercado

Thompson, I. (2005) nos expresa “La segmentación del mercado es el proceso de subdividir un mercado en subconjuntos distintos de clientes que se comportan de la misma manera o que presentan necesidades similares. Cada subconjunto se puede concebir como un objetivo que se alcanzará con una estrategia distinta de comercialización”.

Por su parte, Charles W. L. Hill y Gareth Jones (2005) definen la segmentación del mercado como "la manera en que una compañía decide agrupar a los clientes, con base en diferencias importantes de sus necesidades o preferencias, con el propósito de lograr una ventaja competitiva".

Obedeciendo la técnica de negocios compensamos segmentando las actividades comerciales tomando en cuenta los diferentes alrededores, insuficiencias del comprador al cual se está punteando.

1.1.9. Comportamiento del consumidor

El concepto de la conducta del consumidor se define como comportamiento del consumidor en la indagación, compra, uso, evaluación y disposición. Confían en productos y servicios que satisfagan sus necesidades. El comportamiento del consumidor se centra en cómo los individuos consumen, deciden utilizar los recursos disponibles para proyectos relacionados con el consumo. Esto contiene lo que compran, ¿por qué?, ¿cuándo?, ¿dónde? y ¿con qué? frecuencia compran.

1.1.10. Producto

De acuerdo con la definición del profesor Santesmases (2006), un producto es “cualquier bien material, servicio o idea que posea un valor para el consumidor y sea susceptible de satisfacer una necesidad”

1.1.11. Ciclo de Vida del producto

Se puede definir de manera muy simple como, el período en el que el producto genera ventas y utilidades. Sin embargo, el método es más adecuado para el concepto de marketing de productos.

Encontrar el comienzo del ciclo de vida del producto antes de que el producto comience a generar ventas y ganancias para los consumidores cuando comience el negocio, despliega productos después de descubrir necesidades insatisfechas. Pero una vez que sabemos cuál es el ciclo de vida de un producto, es importante saber cuál es su utilidad.

1.1.12. Gestión Administrativa

Para disponer un condominio a través de una persona jurídica o una persona natural, con el fin de tener una base de apoyo para lograr una gestión de calidad en términos de gestión, puede utilizar algunas guías de sociedades históricas y soportes en los que puede confiar, ya sea que esté iniciando en la administración o es una ventaja para mejorar si ya tienes experiencia en esta actividad.

Chiavenato, Administración (2001) “El proceso administrativo representa la forma de planear y organizar la estructura y cargos que componen la empresa, dirigir y controlar sus actividades.”

Los modelos de gestión son fundamentalmente representaciones que los proveedores copian, adaptan y generalizan requisitos ya que no necesitan ser estrictos. Se expresan a través de tecnologías, técnicas, modelos y métodos de gestión. También se puede delimitar como un procedimiento de gestión empresarial que incluye procesos y generalmente busca cambiar y/o mejorar algún aspecto de la organización.

Todos los apartamentos en propiedad compartida deben estar asegurados contra el riesgo de incendio, el seguro cubre los bienes de las áreas comunes en las siguientes proporciones, corresponden a las respectivas unidades, cada apartamento debe tener un plan de emergencia para incidentes como incendios, terremotos y eventos similares, incluidas las medidas que deben tomarse antes, durante y después de un terremoto.

Las catástrofes, con especial énfasis en la evacuación de incendios, los planes de emergencia junto con planes detallados para apartamentos deberán estar disponibles. Los ayuntamientos correspondientes se actualizan cada año adjuntando una copia, en el caso de que la seguridad de la propiedad se vea amenazada por una fuga, inundación, fugas de gas u otros daños.

1.2. Marco Legal

El desarrollo de la gestión propuesta, se sustentará en el cumplimiento de la normativa vigente y aplicable en el Ecuador y específicamente en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) respecto al sector habitacional; así también, se perfeccionará con otros organismos legales de gran notabilidad como los que se citan a continuación, sin limitar solamente a los mismos, en caso de que las autoridades así lo indiquen.

1.2.1. Constitución de la República del Ecuador

La Constitución de la República del Ecuador fue publicada en el R. O. No. 449 del 20 de octubre de 2008, en el artículo 66.26, reconoce “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”; esto es que, en materia de copropiedad, define los lineamientos y principios de la convivencia en colectividad conocidos que forman el cuadro principal de referencia para el progreso de cualquier propósito, así como las políticas que deben continuar a nivel nacional, tomando en cuenta inclusive puntos de vista de mandatos, mantenimiento y colaboración social; dichos esclarecimientos se dan en otros reglamentos de su contenido, que se especifican a continuación:

1.2.2. Ley De Propiedad Horizontal

Anexo

1.2.3. Servicio De Rentas Internas

Los apartamentos por su naturaleza no efectúan actividad económica, al compensar registrando el Registro Único de Contribuyentes (RUC) y consumando otros deberes consecuentes, a menos que desempeñen otra gestión en el edificio y utilidad del apartamento. Existen registros en la plataforma de datos donde se utiliza exclusivamente para los resultados que el apartamento cumple.

Cometer ciertos trámites en otros establecimientos como empresas financieras, obtener una cuenta bancaria, entre otros.

El documento que faculta la creación de una residencia es un acto administrativo de Propiedad horizontal consignada por notario o juez, adecuadamente inscrita en el reconocimiento con el acta de la primera reunión en el inmueble, o de los pertinentes copropietarios, legitimado ante un notario. El administrador de la propiedad, el documento que autoriza su perfil legal es un congreso de copropietarios, en cuanto el reconocimiento, fue legalizado por un notario. Estas documentaciones comprometen a desplegar la audiencia del tribunal en originales y duplicados.

1.3. Marco Conceptual

1.3.1. Torre residencial.

Las torres residenciales habitualmente pertenecen a un ejemplar de edificio vertical de alta consistencia y la mayoría de veces surgen en un uso de suelo que accede el uso mixto, participando con presentación de áreas comerciales, hoteles, entre otros.

Entre sus principales peculiaridades existen: el tener un rastro pequeño contrastando con el total de su extensión construida; grandiosas fachadas; pequeñas áreas de terrazas; un gran grosor de masa inorgánica; gran utilización de energía no renovable; además de tener sistemas mecánicos y eléctricos.

1.3.2. Alícuota

Pertenece al fragmento o proporción fijada por ley para la designación de un derecho, gravamen u otra imposición tributaria.

Prototipo arancelario porcentual adaptable a las plataformas liquidables mencionadas en capital a efectos de establecer la asignación íntegra de una contribución. Puede ser establece o versátil.

1.3.3. Copropietario.

Persona que asume participación sobre un objeto junto con terceros o demás.

1.3.4. Arrendatario.

Sujeto que adquiere una definitiva entidad o asistencia en arrendamiento. Puede ser una persona natural o jurídica que consigue el derecho a utilizar un activo que no es de su posesión. En distintas terminaciones, es quien cede un bien por una etapa determinada. A cambio de un desembolso periódicamente constante.

1.3.5. Propiedad Horizontal

La propiedad horizontal o participación inmobiliaria es una percepción lícita que hace mención a una determinada pertenencia caracterizada por desarrollar de modo exclusivo sobre un piso o local de una construcción, y conjuntamente, sobre una asignación de propiedad de los elementos frecuentes de todo el edificio.

1.3.6. Activo Fijo

Entendemos como Activo Fijo al acumulado de riquezas ya sean perceptibles o imperceptibles que tiene una forma y que no logran cambiar el resultante a corto plazo y no se reservan a la comercialización.

1.3.7. Amortización

Liquidación transcendental de los tributos admitidos, de acuerdo al calendario de actividades, y prescripciones, de la estipulación, mediante cotizaciones fijas ordinariamente iguales.

1.3.8. Áreas Comunes

Llamamos áreas comunes y de potestad privativa e inherente para cada uno de los participantes de la propiedad, los necesarios para la efectividad, seguridad y mantenimiento del conjunto residencial o de un centro de comercio formado en condominio o señalado parte de la propiedad horizontal y los que acceden a cada uno de los asociados el uso y deleite de su piso, jurisdicción o zona comercial, del equivalente como el terreno sobre el cual se ha edificado el predio en propiedad horizontal, los accesos céntricos de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, los espacios verdes, vías de acceso y áreas

comunales y, en general, todos aquellos que manifiesten como partes de la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

1.4. Marco Temporal – Espacial

1.4.1. Marco Temporal

Se ejecutará un análisis sobre los condominios y sus insuficiencias de gestión, al respecto no existe la información oficial lista sobre este tema, por lo que es necesario conseguir información fundamental que obtendrá sustento por los datos que se puedan compilar desde el año 2022 al 2023.

1.4.2. Marco Especial

La investigación realizada se enfocará en el segmento objetivo, condominios ubicados en el distrito norte de la ciudad de Quito. Este análisis se plasmará en toda la parroquia de la Mariscal.

Capítulo II

2.1. Marco Metodológico

2.1.1. Metodología de la investigación

2.1.1.1. La investigación Exploratoria.

No explica el problema, sino solo resumirlo e identificarlo, mediante antecedentes generales, números y cuantificación, tópicos y los problemas en la investigación, ejecuta propuestas que deban ser abordadas por las partes pertinentes que serán discutidos en profundidad en futuros estudio. El objetivo es documentar experiencias específicas, investigar problemas o cuestiones poco estudiadas O un problema que no ha sido resuelto antes. Suelen comprobar tendencias, identificar posibles relaciones entre variables y establecer la pronunciación, que merece un seguimiento con pruebas más rigurosas.

2.1.1.2. La investigación explicativa.

Va más allá de los conceptos o de las descripciones de los conceptos.

Establece relaciones entre fenómenos o conceptos; ellos son conducidos a responder a la causa de un hecho físico o social, como su nombre demuestra que su interés se centra en explicar los porqués y para qué de los fenómenos, demostrar condiciones que ocurren o causa una relación entre dos o más variables.

2.1.1.3. La investigación descriptiva.

Representa la situación o evento. Especifica los atributos u otros del fenómeno a analizar. Mede o evalúa diferentes aspectos, la dimensión o componente del fenómeno en estudio. Es decir, en la investigación descriptiva elegimos una serie de preguntas, cada una medida de forma independiente. Por lo tanto, vale la pena repetir y describir lo que se investiga.

El tipo de investigación que utilizará este proyecto es exploratorio o descriptivo. Se recopilará información para la encuesta de fuentes primarias y secundarias según corresponda.

2.1.2. Fuentes primarias.

El comienzo de la información es directo y se puede encontrar donde sucedió la investigación. La adquisición de datos es dispndiosa, a continuación, las siguientes metodologías:

2.1.2.1. Entrevistas.

Una entrevista es una destreza de recopilación de información que tiene valor aparte de una de las estrategias utilizadas en el proceso de investigación. Ya sea producido dentro de un estudio de investigación o desarrollado fuera de una revisión sistemática, tiene las mismas características y sigue los pasos de esta estrategia de recolección de información. Por lo tanto, todo lo que se presenta a continuación será de utilidad para el desarrollo de la técnica en investigación y su uso en formas específicas y aisladas. El objetivo principal de la entrevista es obtener información sobre eventos, experiencias y puntos de vista de las personas de manera verbal e individualizada. Involucre siempre al menos a dos personas. Uno de ellos desempeña el papel de entrevistador y el otro, el papel de entrevistado, formando una interacción entre los dos en torno al tema de investigación. Si hay más de un entrevistado, se realizarán entrevistas grupales. Así, como se describe más adelante, las entrevistas también están determinadas por el número de encuestados. Según este estándar, hablamos de entrevistas individuales y entrevistas grupales. Así como el número de personas determina el tipo de entrevista, también lo hace el grado de estructura de la entrevista. Entrevistas estructuradas, semiestructuradas y entrevistas no estructuradas o en profundidad.

2.1.2.2. Encuesta

Reyes, M. P. (2015) “La encuesta es una técnica de recogida de datos mediante la aplicación de un cuestionario a una muestra de individuos. A través de las encuestas se pueden conocer las opiniones, las actitudes y los comportamientos de los ciudadanos. En una encuesta se realizan una serie de preguntas sobre uno o varios temas a una muestra de personas seleccionadas siguiendo una serie de reglas científicas que hacen que esa muestra sea, en su conjunto, representativa de la población general de la que procede”.

2.1.3. Fuentes Secundarias.

Dominan información ampliada sobre los resultados revelados por la fuente primaria de información. En otras palabras, se trata de generar contenido a partir de orígenes primarios. Puede ser análisis, evaluación, transcripción o cualquier organismo que nos conecte con la fuente primaria.

De manera más sencilla, es el contenido nativo de una fuente secundaria se refiere a uno o más contenidos obtenidos de una fuente primaria. El objetivo es identificar la fuente o el lugar donde podemos obtener la información de la fuente prima.

2.1.3.1. Base de datos para fines específicos.

Reúne antecedentes de diferentes organizaciones, de argumentos coherentes que se logran examinar.

La Web.

Es una partida importante de antecedentes secundarios para el investigador de empresas. La averiguación se proporciona mediante algunas tecnologías de investigación habitual.

2.1.3.2. Datos Gubernamentales.

Se obtiene aprobar a terceras fuentes, el investigador puede visitarlas y alcanzar estadísticas. Se adquirirá información de inventarios que manipula el INEC, la Superintendencia de Compañías y el servicio de Rentas Internas.

2.1.4. Diseño de la Investigación

Esta indagación supone un plan posible debido a que se efectuará observaciones de la realidad actual del sector, por medio de encuestas para distinguir los rendimientos positivos en la gestión administrativa. El esquema de esta encuesta es representativo donde se intenta examinar las perspectivas de los participantes en el uso de las actividades comerciales administrativas y estratégicas del condominio, con correspondencia a la complacencia. Las averiguaciones para este tipo de Proyecto Viable compensan de poseer un apoyo ya sea de tipo gráfico, de campo o una particularidad que los contenga a los dos. La habilidad manejada estará basada en la recaudación de datos concisamente de la realidad donde suceden los actos, en resumen, a partir de los copropietarios.

2.1.4.1. Identificación de la población y cálculo de la muestra.

Según el municipio de Quito existen 19 condominios en la parroquia Mariscal Sucre, basados en el número poblacional de la parroquia obtenido del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos; existen 12.880 viviendas, 2.897 son nuevas y 9.983 se consideran de segunda mano, dicho estimado se ha considerado al no hallarse datos de vivienda sobre el tema.

Se conforman aproximadamente, un 30 % copropietarios viven en sus propiedades, 43% arrendados, 19 % vivienda prestada, 8% vivienda regalada, se concluye que el 70% de propietarios de viviendas han relocalizado, emigrado o ya no residen en la zona.

Las cantidades anteriormente alcanzadas, serán utilizadas como población universal para la muestra de la investigación.

2.1.4.2. Ensayo previo

Se ejecutará un ensayo previo, en la cual se utilizarán 20 encuestas, esto determinará la aprobación o no del modelo, de modo que se podrá efectuar consecutivamente el cálculo de la muestra decisiva.

2.1.4.3. Cálculo del Tamaño de la muestra

El procedimiento que se manejará es el muestreo aleatorio simple que es la forma más conocida y que alcanza con mayor tenacidad científica. Avala la perspectiva de elección de cualquier elemento y la libertad de selección de cualquier otro. En este medio se obtienen al azar un número establecido de componentes, “n,” del conjunto significativo “N” o población, derivado según la consecutiva sucesión

En el transcurso del muestreo aleatorio se recurrirá a la fórmula de cálculo del tamaño de la muestra presentando la población, en este caso, son todos los inmuebles de vivienda o condominios. Presenta un margen de error del 5%, y el nivel de confianza del 95%.

$$n_0 = \frac{z^2 \times p \times q}{e^2}$$

En la cual:

n = Tamaño de la muestra.

z = Equivalencia de la curva de distribución normal.

p = Proporción de éxito en la aceptación del producto.

$$p = \frac{x}{n}$$

q = Relación sin éxito en la aceptación del producto. $q = 1 - p$

e = Error de muestra autorizado.

Conjuntamente, se aprecia que la proporción “p” es mostrar la posibilidad de resultado de la adquisición del modelo a los favorecidos sea del 87%. Este antecedente es el resultado de los datos alcanzados del ensayo de la encuesta, con la pregunta N° 10 que comprueba la aprobación de los procesos de la organización. En consecuencia, la probabilidad de fallo “q” es “1-p”, es decir el 13%.

$$n_0 = \frac{1,96^2 \times 0,87 \times 0,13}{0,05^2}$$

$$n_0 = 86,7$$

Para suponer la dimensión de la muestra definitiva se aplicará la siguiente fórmula:

$$n = \frac{n_0 * N}{(N - 1)}$$

En la cual:

“N” es el universo estudiado, que en este informe es de 12.880 Edificaciones con fines de vivienda que pertenecen a la parroquia de la Mariscal en el sector nororiente de la ciudad de Quito.

$$n_0 = \frac{86,7 \times 12.880}{86,7 + (12.880 - 1)}$$

$$= 55,88$$

$$n = 55,88 \cong 56$$

La capacidad recomendable de la muestra de la investigación a emplear será de 56 encuestas.

2.1.5. Instrumento de recopilación de datos.

Tabla 1

Conocimientos en base a la Ley de propiedad horizontal

1. ¿Usted tiene conocimientos en base a la Ley de propiedad horizontal?		
Si	55	99%
Si	55	1%
	56	100%

Elaboración: Esmeralda Vallejo (2023)

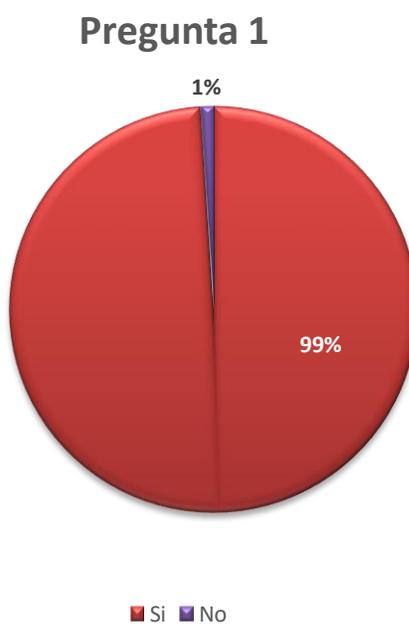


Figura 1. Conocimientos en base a la Ley de propiedad horizontal

Análisis

En la pregunta número 1 podemos establecer que los entrevistados, qué número de condóminos tiene conocimiento de la ley de propiedad horizontal, de lo cual se consiguió que un 99% tiene conocimientos de la ley de propiedad horizontal.

Interpretación

Podemos deducir, que la una parte significativa de los condóminos de la parroquia la Mariscal Sucre, tiene conocimientos de la ley de propiedad horizontal, y reconoce que este tipo de inmuebles se debe sujetar a ciertas políticas y reglas necesarias para un buen convivir; esta comprensión que será útil a las empresas privadas, habitantes del condominio e individuos externos del mismo.

Tabla 2

Condominios declarados en Propiedad Horizontal

2. ¿Usted vive en Condominios declarados en Propiedad Horizontal?		
Si	35	62%
No	21	38%
	56	100%

Elaboración: Esmeralda Vallejo (2023)

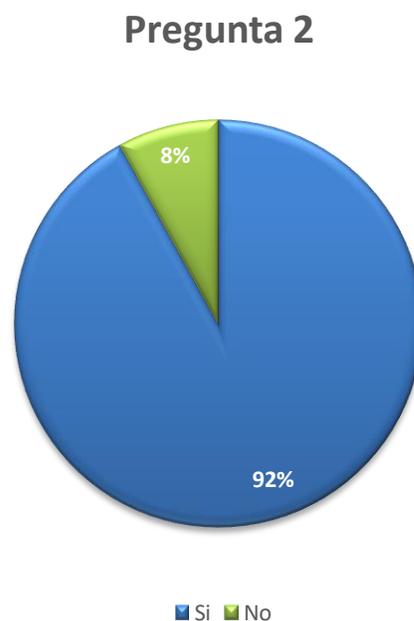


Figura 2. Condominios declarados en Propiedad Horizontal

Análisis

La actual pregunta determina, la cantidad de personas que viven en condominios declarados en propiedad horizontal, de donde el 92% se manifestó de forma positiva, es decir que si habitan en condominios amparados por la ley.

Interpretación

Alcanzamos a interpretar que una gran parte de los condóminos comprende que hace parte de una sociedad que vive en inmuebles acogidos bajo la ley de propiedad horizontal y comprenden que este modelo de edificios mantiene derechos y obligaciones con el estado.

A pesar de esto, aún existen personas que no conoce las reglas de estos inmuebles, y es transcendental que sea de conocimiento de todos, para esto debe existir un manual administrativo que será el encargado de examinar la importancia de cada una de las reglas y poner en comprensión de los copropietarios y colectividades del condominio y los recursos que se pueden disponer.

Tabla 3*Tipo de residente*

3. Usted es:		
Copropietario	43	77%
Arrendatario	10	17%
Otros	3	6%
	56	100%

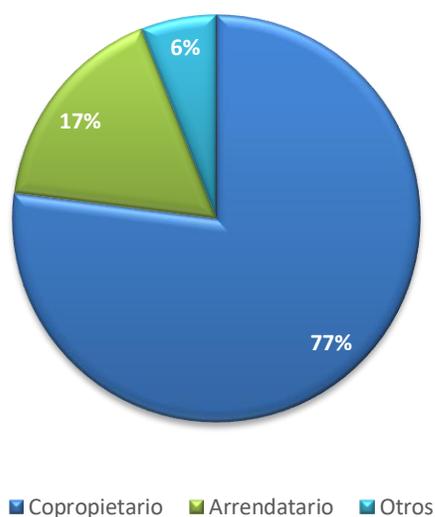
*Elaboración: Esmeralda Vallejo (2023)***Pregunta 3**

Figura 3. Tipo de residente

Análisis

En la pregunta número 3 se investigó el tipo de residente posee cada condominio encuestado, informando que el 77% de los moradores son copropietarios, el 17% es arrendatario, y el 6% por ciento restantes tiene otras definiciones, lo que determina que en la gran mayoría de habitantes son dueños del inmueble.

Interpretación

Como resultado podemos percibir que una gran parte de residentes de la parroquia la Mariscal son copropietarios. Es de vital importancia el manual de instrucciones, para que cada uno de los copropietarios pueda gestionar a sus arrendatarios, inquilinos, ocupantes u otro tipo de negocio que realice con su inmueble.

Tabla 4

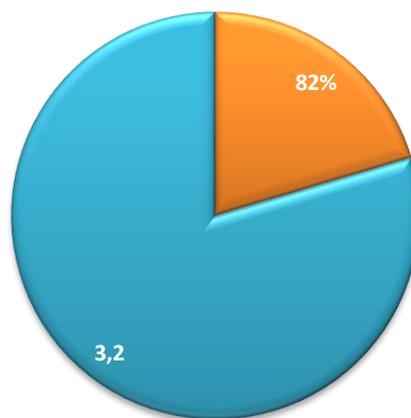
Derechos y responsabilidades de ser propietario

4. ¿Conoce cuáles son los derechos y responsabilidades de ser propietario de un inmueble declarado en propiedad horizontal?

Si	46	82%
No	10	18%
	56	100%

Elaboración: Esmeralda Vallejo (2023)

Pregunta 4



■ Si ■ No

Figura 4. Derechos y responsabilidades de ser propietario

Análisis

La pregunta número 4 se enfoca en el conocimiento que actualmente tienen los condóminos sobre los derechos y responsabilidades al ser propietario de un inmueble declarado en propiedad horizontal, y el 82% de ellos coincidieron en tener conocimiento sobre el tema.

Interpretación

Se concluye que la mayor parte de condóminos en la zona de la Mariscal, domina los derechos y responsabilidades de ser copropietario de un inmueble pronunciado en propiedad horizontal, si bien es significativo que todos los condóminos interpreten sus responsabilidades y obligaciones; el instructivo será una herramienta útil para que la administración de un inmueble las aprenda y las cumpla.

Tabla 5

Estado de la propiedad

5. ¿En qué estado se encuentra su propiedad?

(Si usted es arrendatario no responda esta pregunta)

Vivienda actual	25	45%
Arrendado	15	26%
Desocupado	11	20%
Por vender	3	6%
Por entregar	2	3%
	56	100%

Elaboración: Esmeralda Vallejo (2023)

Pregunta 5

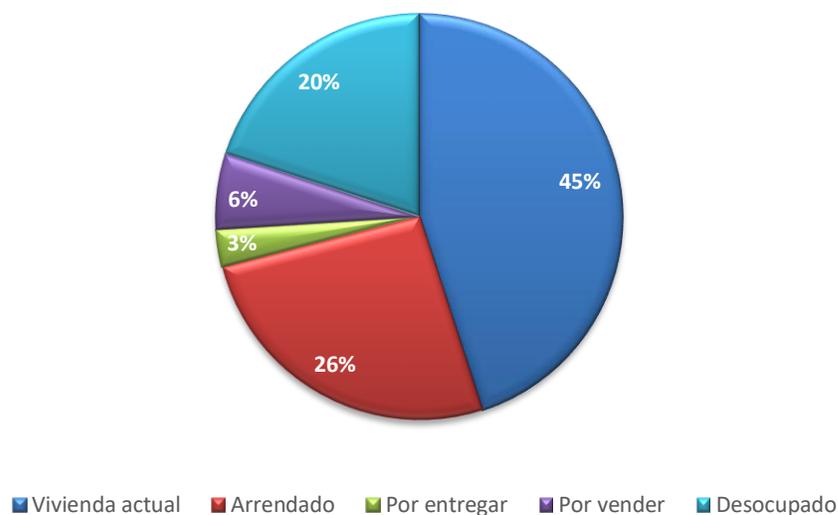


Figura 5 Estado de la propiedad

Análisis

En la pregunta 5 podemos analizar el estado en el que se encuentra las viviendas en el sector, el 45% de la población del sector señaló que viven en el inmueble, mientras que el 26% vive arrendando, el 20% se encuentra desocupado, 6% se encuentra por vender y el último 3% está por entregarse a sus nuevos habitantes.

Interpretación

Podemos analizar que la mayoría de los copropietarios actuales habitan sus inmuebles, mientras que un pequeño porcentaje lo mantiene en arriendo, en tanto que la proporción restante no obtiene ningún beneficio de su inmueble por diversas razones.

Tabla 6*Función del administrador y de la asamblea de copropietarios*

6. ¿Usted conoce la función del administrador y de la asamblea de copropietarios?

Si	42	75%
No	14	25%
	56	100%

Elaboración: Esmeralda Vallejo (2023)

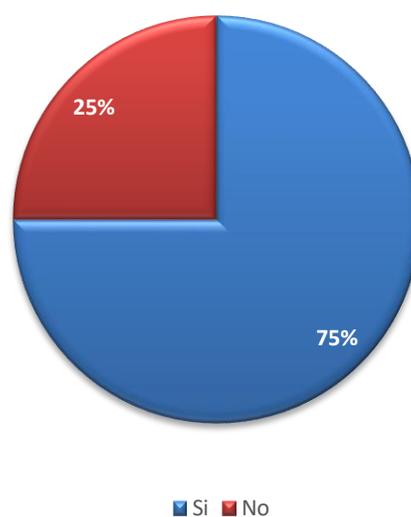
Pregunta 6

Figura 6. Función del administrador y de la asamblea de copropietarios

Análisis

La pregunta número 6 hace relación al conocimiento de los encuestados sobre la función del administrador y la asamblea de copropietarios que prestan servicio en cada uno de los condominios investigados, y la gran mayoría constituida por el 75%, tienen conocimiento de los oficios de un edificio lo que evidencia un conocimiento regularmente amplio.

Interpretación

Una gran parte de la población estudiada reconoció las principales funciones y responsabilidades que tiene el Administrador, de 42 encuestados puntualizan esencialmente: cobrar alcuotas para gastos habituales, dirigir al personal, vigilar por las necesidades de los condóminos, costear todos los servicios del Condominio como seguridad, luz, agua, teléfono (recepción), entre otros.

Tabla 7

Cargo de la Administración

7. ¿Cree que la Administración debe estar a cargo de un profesional en el área?

Si	48	86%
No	8	14%
	56	100%

Elaboración: Esmeralda Vallejo (2023)

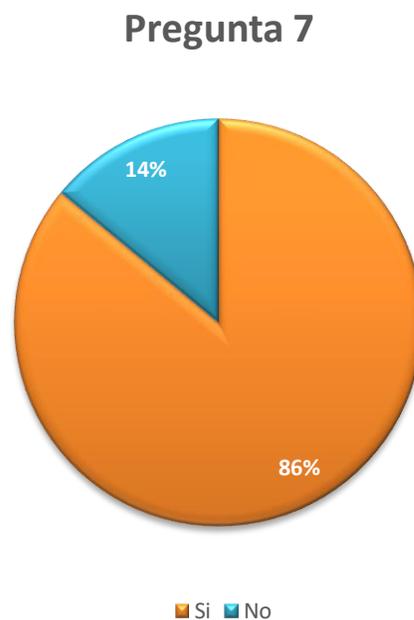


Figura 7. Cargo de la Administración

Análisis

Las personas que creen que la administración debe estar a cargo de un profesional en el área, es la mayoría con un 86%, generalmente por los problemas presentados en la actualidad.

Interpretación

Se determina que casi la mayoría de condóminos del sector se encuentra conforme en que el Administrador sea un profesional en el área, y deducen la trascendencia de que la administración este bien manejada y la importancia de sus obligaciones.

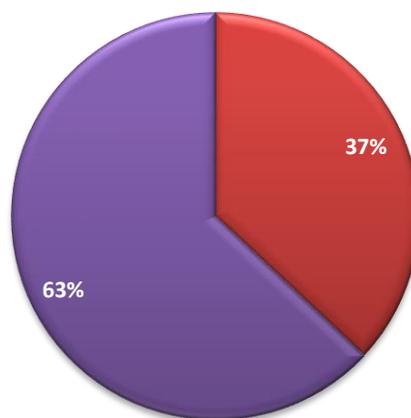
Tabla 8

Pago de Alícuota

8. ¿Se encuentra usted satisfecho con la alícuota que paga actualmente?		
Si	21	37%
No	35	63%
	56	100%

Elaboración: Esmeralda Vallejo (2023)

Pregunta 8



■ Si ■ No

Figura 8. Pago de Alícuota

Análisis

Al ser el porcentaje mayoritario de 63%, es indudable la insatisfacción de los usuarios ya que como se aprecia en preguntas rezagadas no se cumplen apropiadamente los servicios que corresponderían constituir dichos valores recolectados.

Interpretación

Se nota claramente el descontento que existe con el valor de las alcuotas actuales, por lo que la mayoría del encuestado mostro no estar satisfechos, por lo que sería necesario replantar los valores o exponer a los usuarios los gastos mensuales.

Tabla 9

Insuficiencias en la administración

9. ¿Existen insuficiencias en la administración de su condominio?		
Si	48	38%
No	8	62%
	56	100%

Elaboración: Esmeralda Vallejo (2023)

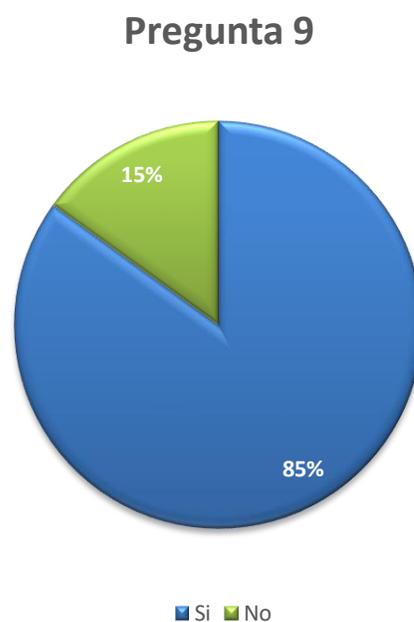


Figura 9. Insuficiencias en la administración

Análisis

La pregunta número 9 se orienta a la conformidad que actualmente tienen los condóminos sobre su administrador, y el 85% de ellos acordaron en que concurren escaseces.

Interpretación

Podemos analizar que la mayoría de las personas entrevistadas se encuentran inconformes con la administración actual de su condominio, la mayoría recalca que el edificio no ha tenido mejores en su aspecto físico, y también porque no perciben un informe mensual o anual de los gastos realizados.

Tabla 10

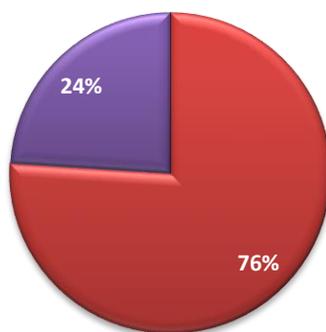
Sería beneficioso implementar una sociedad encargada de los condominios en el sector

1. ¿Usted cree que sería beneficioso implementar una sociedad encargada de los condominios en el sector?

Si	43	76%
No	13	24%
	56	100%

Elaboración: Esmeralda Vallejo (2023)

Pregunta 10



■ Si ■ No

Figura 10. Sería beneficioso implementar una sociedad encargada de los condominios en el sector

Análisis

La propuesta número diez se considera la más significativa para las finalidades del propósito, porque en ella se establece la aprobación que poseerá el proyecto, conjuntamente fue relacionado con el ensayo; dónde, el 76% de las personas encuestadas estarán encaminadas a consolidar la sociedad administrativa para condominios.

Interpretación

Para ultimar podemos apreciar que la mayor parte de condóminos de la parroquia Mariscal Sucre prefiere que la gestión sea vigilada por una sociedad administrativa es decir que las obligaciones sean ejercidas por profesionales de preferencia internos, y que las administraciones individuales de cada condominio sean evaluadas, de esta manera se podría restablecer las direcciones en caso de ser necesario, o dependiendo del problema brindar las capacitaciones necesarias. Con esto también rescatamos la confianza, rectificar la falta de ética en la gerencia, escasez de rencores domésticos, entre otros.

2.1.6. Análisis

En vista a la ausencia de información de este modelo de sociedades, el requerimiento existente del servicio de administración de condominios se ha concluido usando las deducciones de las encuestas, donde el 76% de la población estudiada reconoce de forma positiva el servicio de la sociedad idealizada, lo cual convertido en números íntegros para los interesados al que señala la investigación se obtuvieron los siguientes resultados.

El total de demanda de consumidores posibles está en 9.788 hogares o departamentos en condominios que se encuentran del territorio objetivo de la investigación.

A juzgar por los resultados de la encuesta, se puede concluir que existen personas que desconocen sus derechos, intereses y responsabilidades como copropietarios de propiedades declaradas bajo la ley de propiedad horizontal, así también sus funciones y objetivos de la dirección.

Hoy en día, los procesos de todo tipo requieren herramientas que hagan algo más que ayudarnos. La mejora significa hacer que los procesos existentes sean más claros y manejables, diseñado principalmente para permitir mejorar la experiencia a los clientes internos y externos.

El servicio exitoso de un inmueble declarado en propiedad horizontal representa superación y mejora también para los copropietarios y usufructuarios de ese inmueble, por lo que el trabajo requiere de una recopilación de operaciones y procesos.

El compromiso del gerente no debe volverse habitual o demasiado subjetivo. Las personas necesitan herramientas que fortalezcan sus sentidos y les permitan actuar de manera proactiva en situaciones.

Crear una oportunidad para mejorar y manejar las complicaciones para hacer su vida diaria más fácil. La dirección debe esforzarse por la mejora continua desde el principio hasta el final de todos los procesos que lleva a cabo.

2.1.7. Misión

Para poder alcanzar una unión vecinal y un entorno triunfante para vivir en familia, se expone en la parroquia de la Mariscal Sucre ubicada al nororiente de la ciudad de Quito , un “Modelo de gestión estratégica” que ofrece a la asistencia administrativa de Condominios, con el objetivo primordial de ofrecer bienestar y seguridad a los residentes de las propiedades de la zona en todo lo que es la guía de la misma, de una forma clara y de factible comprensión para cada uno de los copropietarios perfeccionando la actividad de los condominios beneficiando con una apropiada inspección contable, jurídica, de subsistencia y seguridad.

2.1.8. Visión

Establecer para el año 2024 un modelo de gestión estratégica dirigente en la asistencia de la administración de condominios en la parroquia Mariscal Sucre en la ciudad de Quito, diferenciarnos por la confianza y eficiencia a cada uno nuestros consumidores y condóminos por medio de un compromiso moral y profesional.

2.1.9. Objetivo de Mercado

Establecer un modelo de gestión precursor para las colectividades de Servicios de Administración de Condominios de categoría media y media alta en el sector de la Mariscal Sucre al nororiente de la ciudad de Quito, con una asistencia exhaustiva de esta naturaleza.

Capítulo III

3.1. Propuesta de Modelo de Gestión Administrativa para Condominios

Un objetivo es desarrollar un enfoque de gestión estratégica que pueda utilizarse en cualquier organización, independientemente de su tamaño. Asimismo, como entidades públicas o privadas. Este modelo se puede utilizar para distinguir entre los diferentes.

La carga de trabajo de las organizaciones, la complejidad del análisis de la información y los factores internos o externos pueden afectar el resultado.

La creación de un modelo de administración sugerido debe ser familiar para quienes toman decisiones estratégicas en las distintas entidades mencionadas, y es importante enfatizar la relación entre costos y beneficios. Con el entendimiento de que las estrategias de estas organizaciones apuntan a lograr resultados de primer nivel, teniendo en cuenta los altos niveles de competencia y amenazas que pueden representar un desafío para su efectividad. Adicionalmente, Desarrollar una propuesta de modelo de administración para condominio puede ser un medio potente para reducir riesgos, asignar recursos, maximizar oportunidades potenciales y ayudar a lograr los objetivos establecidos en la gestión administrativa.

El modelo tiene como objetivo apoyar al condómino en hacer eficiente su gestión. En concreto, se busca establecer un sistema de gestión integral que incorpore los componentes de la gestión administrativa como son la planificación y la organización. Junto con la gestión del conocimiento y la cultura organizacional, el administrador también puede beneficiarse de pasos concretos propuestos para lograr ventajas competitivas hacia objetivos específicos en su gestión.

El Modelo de Gestión Administrativa permite al administrador mejorar la calidad del servicio brindado a los actuales y potenciales condóminos, lo que puede incrementar la competitividad al lograr mayores beneficios económicos y sociales manteniendo la estabilidad en el condominio. La administración está bajo escrutinio.

3.1.1. Marco legal

Para comenzar a desarrollar el modelo de gestión es necesario contemplar la ley de propiedad horizontal, que nos ayudara en cada etapa del proceso administrativo, puesto que nos señala el organigrama estructural de los condominios empezando con la asamblea de copropietarios, donde menciona lo siguiente:

Art. 34.- La Asamblea de Copropietarios según es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General. La representación legal, judicial o extrajudicial la ejercerán: 1) El Administrador en los casos a que se refiere el literal a) del Art. 32; y, 2).

Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento de vivienda o local comercial, según sea el caso.

La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria. (Nacional, 1999, Artículo 34).

En el siguiente ordenamiento tenemos la asesoría legal que es la encargada de conservar al día el acatamiento de las disposiciones legales establecidas por las leyes vigentes en el territorio ecuatoriano.

Como consecutivo en la clasificación tenemos la Junta de Condominio que es el órgano distintivo legal de la colectividad de propietarios, donde sus principales funciones son examinar y exponer a la asamblea los reportes e informes, prepara y proponer presupuestos, plantear y sugerir cuotas extraordinarias, entre otros.

Para finalizar con tenemos al administrador, que en el artículo 59 de la Ley de Propiedad horizontal lo detallan como:

La persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o

declarado en propiedad horizontal, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el periodo de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General. (Asamblea Nacional, 2013, Artículo 59)

3.1.2. Propuesta

La propuesta a desarrollar es un modelo de gestión administrativo integral, que incluya la comprensión de los componentes de la gestión administrativa, como la planificación, organización, dirección y control. Junto con la misión y la cultura organizacional que engloba las diversas áreas funcionales del administrador, se busca brindar una ventaja competitiva a través de acciones específicas. Además, crear un compromiso con fines predeterminados en la administración de condominios en la parroquia Mariscal Sucre.

3.1.3. Antecedentes

Para asegurar una gestión y automatización exitosa del proceso, es fundamental estar bien informado sobre el valor técnico, profesional y sistemático de nuestro condominio de Propiedad Horizontal. Este factor es un aspecto crucial de la gestión tanto administrativa como operativa. Al describir el modelo de gestión y su estructura organizativa, la propuesta que se presenta a continuación detalla la misión, visiones y objetivos del Conjunto Residencial. Este enfoque ayuda a desarrollar un sistema completo para gestionar funciones y servicios administrativos.

Para satisfacer a los copropietarios, la presentación destaca formas de cumplir con los ahorros y gastos proyectados del modelo de gestión organizacional para lograr una mejor calidad del servicio y gestión de recursos.

Del análisis de la matriz FODA se desprende que el modelo de gestión ofrece suficientes ventajas y potencial para ser una opción administrativa para los condominios de vivienda en propiedad privada. Para lograr cambios permanentes es necesario un modelo de gestión que demuestre buena actitud, compromiso, disposición y adecuada asignación de tareas entre la comunidad y la Junta de Condominio. Esto incluye a los propietarios.

La organización de la Junta de Condominios hace que sea más difícil disolverla y, en cambio, dará prioridad a una organización pequeña dentro de la construcción o la gestión de los ocupantes para mejorar los estándares de vida. Esto se conoce como Conjunto residencial.

El desinterés de los copropietarios por las actividades comunitarias es un claro indicio de su alto nivel de satisfacción con la gestión, lo que ayuda a sostener y potenciar su propuesta de gestión, este análisis va más allá de este hallazgo.

Se propone un Modelo de Gestión Administrativa para ayudar a los administradores a mejorar y elevar la calidad de la administración de condominios en la parroquia Mariscal Sucre.

El modelo de gestión incorpora una característica de gestión de cobranza efectiva, lo que resulta en que el fondo de reserva se utilice para el fin previsto y tenga la tasa de morosidad más baja en condominios. Los modelos de gestión proporcionan una administración, control y gestión eficaz y eficiente. Los propietarios se benefician de informes oportunos y adecuados para mantenerse informados sobre las condiciones financieras y operativas de su comunidad, lo que permite una gran interacción. Un administrador debe cumplir funciones y perfeccionarlas para mejorar sus procesos operativos, calidad de servicio al cliente, diversificación de servicios y medidas de control.

3.1.4. Modelo de Gestión

Este modelo de gestión se basa en las cuatro fases principales de la administración que nos permitirán, organizar, clasificar y realizar cualquier recurso de una manera eficaz, esta secuencia sigue un proceso cíclico, por lo que empezarán de nuevo al completar su última etapa, este proceso.

Para verificar el proceso la ley de propiedad horizontal en el artículo 7 señala que “Los propietarios de los diversos pisos, departamentos o locales, podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración de los mismos. Si no lo hicieren, deberán dictar un reglamento interno acorde con el Reglamento General.”

Según Fayol las cuatro fases son las encargadas de llevar la eficiencia a su máximo desarrollo, esta tiene como principal meta guiar a los colaboradores a un organismo social garantizado, para que todos los servicios sean debidamente realizados.



Elaboración: Esmeralda Vallejo

3.1.4.1. *Planeación.*

Para comenzar con la planificación es necesario conocer el proceso de una administración adecuada que ayude al proceso socioeconómico del entorno en el que se está dispuesto a trabajar,

Cabe recalcar que lo más importante de este proyecto es la renovación, para esto necesitamos conocer las bases y reconocer cuales fueron los procesos que anteriormente tuvieron fallas, podemos notar también que en los proyectos anteriores su principal quiebre fue no tener un plan seguro en casos de emergencia como fue el COVID- 19, por eso es necesario establecer un control , donde se vaya verificando cada parte del proceso, fuera de su funcionamiento , esto ayudaría en algunas etapas , crear planes aleatorios que nos ofrezcan soluciones inmediatas , y que beneficien a todos los implicados , ya sea en el ámbito social o económico .

Para empezar a planificar es necesario estudiar la situación actual del condominio, para esto será necesario revisar reportes de asistencia de colaboradores, cuentas por pagar, ingreso, egresos, registro de actividades, entre otros.

Después de inspeccionar todas las novedades, analizando cada caso incentivamos a nuevas metas, estas pueden ser evaluadas por varios criterios como: metas por nivel, por área o por marco de tiempo, para esto es necesario describir los objetivos. Dependiendo del caso se señalarán recursos ya sean financieros, materiales o de personal. En base a los puntos anteriores podemos decir que los objetivos son los pasos para que las empresas cumplan sus metas. Con esto empezaremos definiendo prioridades, analizaremos las capacidades y finalmente estableciendo un plan. En esta fase es necesario elegir una dirección, es el momento en que se acepta el plan, y se plantea el punto de un análisis real, para pronosticar evaluaciones ocasionales, los procesos pueden ser alternativos, pero estos indicarán que cambios pueden ser necesarios

Es el proceso de establecer metas y elegir los medios para lograr esas metas; es esencial para que la organización logre un nivel óptimo de desempeño, directamente relacionado con esto está la capacidad de la empresa para adaptarse al entorno, prepara el negocio para el futuro, facilitando la coordinación de la toma de decisiones. Se encarga de destacar los objetivos de la organización, determinar de antemano qué recursos se necesita la empresa para seguir funcionando de manera eficiente. Permite el desarrollo de métodos y procedimientos operativos. Evita acciones inútiles y consigue un mejor rendimiento del sistema. La planificación es una fase fundamental del proceso administrativo, tiene lugar antes la organización, la gestión y el control son sus fundamentos, respetando procesos planteados anteriormente, pero implementando nuevas ideas asertivas, previendo problemáticas actuales.

Para planificar un presupuesto es necesario conocer el objetivo dentro de la sociedad, este debe ser lo más apegado a la realidad posible, ya que muchas veces por razones no calculadas este se sale de la planificación, por lo tanto, no hay que sobreestimar los ingresos, ni tampoco hay que dejar de priorizar algunos gastos, por esto hay que mantener un plan en caso de gastos ocasionales o eventos inesperados, y de preferencia siempre manejar un libro diario.

El presupuesto se convierte en un medio para resumir varios planes y configuraciones. La planificación debe tener un propósito, una meta cualitativa hacia la cual el grupo se esfuerza constante o parcialmente. Al socializar se incluirá la determinación de todos los factores.

Los objetivos reflejan los resultados que la empresa quiere alcanzar, son metas cuantificables e identificables, las estrategias son cursos de acciones generales o alternativas que

demuestran la dirección y uso de recursos y esfuerzos para lograr metas en las condiciones más favorables. Para esto existen pautas de actuación; son normas generales a seguir para decidir sobre cuestiones recurrentes dentro de la organización

Cuando el gerente tiene un plan claro la gestión empresarial, los beneficios obtenidos y reflejados en los resultados generan alto impacto, reduciendo el desperdicio y las redundancias, estableciendo estándares para un fácil control construyendo esfuerzos conjuntos que proporcionan la orientación a los administradores y no administradores, reduciendo la incertidumbre, explicando las consecuencias de las posibles acciones.

La mayoría de emprendedores necesitan un respaldo comercial, por más mínimo que sea, esto ayudara a que las decisiones comerciales de la zona se establezcan de manera más ágil, con esto se busca llamar la atención de nuevos inversionistas ya sean grandes o pequeños, también recordar a cada uno de los elementos la trayectoria del sector y con la ayuda necesaria se busca volver a obtener los resultados de anteriores años, para también poder superarlos.

Los líderes responden al cambio siendo conscientes de las desventajas de la planificación, como por ejemplo el hecho de que un planificador tardará más que un administrador, también el hecho de que los gerentes deben encontrar un equilibrio en el consumo de tiempo, para esto es necesario la implementación de la precisión, en los planes no deben estar llenos de declaraciones vagas y en general, porque dominarán acciones específicas.

Cualquier plan debe permitir el cambio en caso de cambios aquí y después de la revisión, para esto debe existir una unidad de dirección por la naturaleza de los programas debe permitir una de cada función y todas son utilizables con su debida coordinación e integración en la empresa debe darse de esta forma, de hecho, se puede decir que solo hay un plan general. Cada plan debe encajar perfectamente con los demás planes, que todos trabajen juntos para lograr para esto es necesario mantener la coordinación entre recursos, funciones y actividades para asegurar alcanzar los objetivos de manera efectiva, generando la rentabilidad, todo programa debe lograr condiciones favorables, el beneficio esperado en relación con los costes que con lleva, que se determina el último y el valor del resultado obtenido de manera más cuantitativa. El plan debe describir el resultado este debe ser mayor que la inversión o el gasto. El compromiso de todo programa debe esforzarse por obtener quién lo construirá o quién está relacionado de alguna manera así es como funciona la etapa de planificación para cualquier tipo de plan, se identifica

una oportunidad, aunque ocurre antes de la planificación real, por lo tanto, no forma parte del riguroso proceso de planificación, prueba el ambiente externo y las oportunidades en la organización son el punto de partida real para la planificación, para establecer metas.

Distribuir y generar consensos y usar supuestos clave para la planificación como: pronósticos, políticas básicas y planes desarrollados por la empresa. Identificar cursos de acción alternativos. esto incluye búsquedas de cursos y acciones alternativas, especialmente aquellas que no son inmediatas naturalmente, algunos planes no tienen alternativas razonables. Muchas veces, el mejor resultado es un resultado inequívoco. después de buscar alternativas y explorar los pros y los contras de la siguiente etapa.

3.1.4.2. Organización.

El propósito de la organización es brindar la oportunidad de lograr los objetivos principales de la empresa de la forma más eficiente posible y con el mínimo esfuerzo, evitar la duplicidad de trabajo, crear canales de comunicación, representar la estructura formal de la empresa, con los principios organizativos.

Para organizar un condominio es importante delimitar los roles, funciones y responsabilidades de cada subordinado, podemos identificar estas intervenciones analizando proyectos anteriores de la empresa, sus logros, tareas pendientes, entre otros. Al valorar estas actividades podemos estudiar las fallas anteriores y encontrar soluciones eficientes. También es importante verificar si cada una de las actividades realizadas cumplen con el puesto de la cada persona. Con los resultados efectuados de esta observación juzgaremos las labores a realizar, cuánto va costar y si la empresa tiene el capital suficiente para realizar cada una de las tareas.

Con organización eficaz se obtiene el mando completo de un subordinado solo puede recibir órdenes de una persona ya este sea el jefe, cuando no se siga este principio, corra responsabilidades, hay incertidumbres y varios conflictos entre personas.

Trabajar con la especialización incluye actividades según su agrupación, de esta manera, por supuesto, es posible hacer lo mismo crear descentralización, con la responsabilidad compartida, se debe mantener un equilibrio entre poder y responsabilidad, incluye diseño estructural, de esta manera, podemos coordinar nuestras acciones mientras se evalúan los resultados; por lo tanto, las personas son responsables de un número limitado de acciones, no

tareas generales. La división del trabajo crea tareas simplificadas que se pueden aprender con el personal adecuado.

La clasificación de estos departamentos ,actividades laborales que son similares o lógicamente relacionadas .Para ello se elabora un organigrama, en el que se representan mediante una tabla ,diferentes departamentos que componen una organización con jerarquía , es decir los gerentes se preocupan por los números y departamentos que pueden administrar de manera efectiva; exponiendo, un plan para aclarar quién reporta a quién con coordinación ,implica la integración de las actividades departamentales

El efecto de lograr metas organizacionales efectivas es una estructura organizativa bien definida es importante porque divide la autoridad y la rendición de cuentas por el desempeño se organiza formalmente de manera sistemática. Las estructuras organizacionales generalmente se muestran en forma de organigrama, probablemente las empresas necesitan unidades o departamentos de línea y consultoría. Los gerentes en línea contribuyen directamente al logro de metas y objetivos clave, los miembros de la organización están en una cadena de mando de unidades de asesoramiento indirectamente, pero importantes objetivos de negocio. La contribución más importante de la línea de asesoría o del personal es proporcionar asesoramiento y conocimiento experto en un plano de organización, con las herramientas más importantes para definir la estructura organizacional es un organigrama, que en su forma más simple es una representación gráfica de sus áreas o unidades. Administrar y mostrar las relaciones entre todos genera un beneficio. El organigrama hace lo siguiente, proporcionan la imagen oficial de la organización. Estas son fuentes oficiales de referencia, fomentan el conocimiento sobre la empresa y sus relaciones jerarquía. Son un elemento técnico y valioso en el análisis organizacional. Crean conciencia sobre los problemas de comunicación. Orientar a los nuevos empleados a la cadena de mando.

3.1.4.3. Dirección.

Es la fase del proceso administrativo de una organización donde busca evaluar los resultados conseguidos con la intención de mejorar los resultados obtenidos, es el proceso de intervenir en las personas para que favorezcan al cumplimiento de las metas organizacionales, lo que se ve reflejado en el logro de los objetivos y la implementación de los métodos en la

organización, a través de esto se implanta la comunicación necesaria para que la estructura funcione.

Se logra una forma de comportamiento más deseable entre los participantes de la estructura organizativa. La gestión eficaz afecta la moral de los empleados y en términos de productividad. Su calidad se refleja en la implementación de metas y métodos. La eficacia de los sistemas de organización y control. A través de él para crear la comunicación necesaria, por lo que la organización alinea intereses, cuanto más fácil es lograr objetivos comunes, más se alinea la empresa y los intereses personales.

Se debe usar más el poder en las empresas como producto de las necesidades de todo el organismo social, el único resultado de la voluntad del jefe; este se debe asegurarse de que cualquier conflicto que surja y se resuelva esto lo antes posible y trate de no crear frustración entre todas las partes. Aun tratando de explotar el conflicto, obligado a encontrar una solución.

Una decisión es una elección de acción entre varias alternativas, que es responsabilidad principal del administrador requerido, donde se define el problema, lo ideal es definir el problema a resolver, no confundirlo con seguridad, analizar el problema. Una vez que se identifica un problema, se deben desglosar sus componentes para identificar posibles soluciones alternativas, considerar las alternativas. Esto incluye identificar tantas alternativas de solución como sea posible, sus ventajas y desventajas, así como examinar la factibilidad de implementación y los recursos necesarios para implementarlas. Una vez evaluadas las alternativas, se debe elegir la alternativa que mejor satisfaga las necesidades del sistema y proporcione el mayor beneficio; además, se seleccionan dos o más estrategias horizontales para que la decisión de la aplicación. Es poner en práctica las elecciones que ha hecho, por lo que necesita tener un plan para que esto suceda. El plan debe incluir recursos, procedimientos y planes necesarios para su implementación decisión. La integración de lo mencionado anteriormente incluye recursos físicos y humanos, siendo estos últimos los más importantes para su ejecución. Las personas adecuadas deben estar en el lugar correcto, todos deben tener los recursos adecuados para realizar sus funciones y el proceso de incorporación debe ser adecuado, esto servirá de motivación también, es la tarea más importante en la gestión, pero también la más difícil. Mediante su ejecución contra lograr metas basadas en puntos de referencia esperados. La

complejidad de la motivación requiere un enfoque de solución que considere los factores ambientales, incluido el clima organizacional.

La comunicación es el proceso mediante el cual se transmite y recibe información dentro de un grupo social. La comunicación en una empresa incluye muchas interacciones, desde conversaciones informales hasta los más complejos sistemas de información. En una organización eficaz, la comunicación fluye en muchas direcciones, hacia arriba, hacia abajo y entrecruzándose, cada una de estas formas de comunicación es ideal para los negocios porque es necesaria para una operación eficiente, pero estas también deben ser supervisadas o dirigidas, implica controlar y dirigir a los subordinados para que realicen las actividades correctamente.

Este nivel suele referirse a los niveles inferiores de la jerarquía, aunque cada administrador realiza esta función en mayor o menor medida. Para la empresa, la dirección o supervisión es muy importante, porque el impulso necesario se caracteriza por los recursos humanos para el logro de los objetivos.

3.1.4.4. Control.

En esta etapa lo principal es analizar los resultados conseguidos durante todo el proceso, se estudia los resultados obtenidos en función de la variable de control, se deben medir y comprar resultados obtenidos con los esperados desde un principio, se alcanzan conclusiones ya sean positivas o negativas con esto podremos establecer formulas que nos permitan alcanzar mejores resultados. Para finalizar cuando se encuentran problemas de implementación, se realizan ajustes y correcciones mediante el uso de un sistema de control de gestión. También se evalúa la necesidad de redefinir las metas y estrategias existentes.

El control de gestión es esencial para cualquier empresa en crecimiento porque ayuda a los gerentes a detectar errores y tomar medidas correctivas, reducir las desviaciones de los estándares y garantizar la gestión de proyectos. Con tal escenario, la empresa tiene una buena oportunidad de lograr sus objetivos. En este proyecto, veremos la importancia del control administrativo en las pequeñas y medianas empresas en crecimiento. De esta manera, se busca desarrollar medidas para acciones correctivas que son completadas con éxito en el programa. Se aplica a todo para reducir costes y ahorrar tiempo evitando errores. Su uso incide directamente en

el grado de racionalización, que es la gestión para lograr la productividad de todos los recursos de la empresa

El propósito y la esencia del control es principalmente asegurar el cumplimiento planificado, y la detección exitosa de desviaciones proporciona una base para la acción para corregirlos. Las funciones de control proporcionan a los administradores suficientes medios de control, los planes preparados se implementan correctamente. Las funciones de gestión incluyen indicar el nivel medio de cumplimiento, estableciendo niveles de producción aceptables para el personal, también es necesario comprobar el rendimiento con regularidad determinando si ha habido algún cambio en la media, si existiera algún cambio, acción o instrucciones adicionales, como un nuevo entrenamiento o instrucción adicional. La responsabilidad tiene un propósito, el control sirve para lograr la meta. Además, si el control no se basa en el destino, la misma realización no se evalúa. Para que el control sea efectivo, debe ser oportuno, es decir, debe usarse antes de que ocurra el error, para que las acciones correctivas se pueden tomar por adelantado sin ninguna desviación o cualquier cambio, la presentación relacionada con el programa debe ser analizada en detalle, para que se conozcan sus causas, para tomar las medidas necesarias para el futuro.

Si todos los empleados hicieran siempre lo que es mejor para la empresa, no habría necesidad de control ni de gestión compartida. Pero la realidad es que a veces hay personas en la industria que no quieren actuar en el mejor interés de la empresa. Por lo tanto, se deben implementar buenos controles de gestión para ayudar a evitar que las personas se comporten mal y dirigir las al lugar correcto en ciertos procesos, como producción, gestión de inventario, entre otros.

Tabla 14*Modelo de gestión, segunda fase*

Modelo de gestión estratégica para Servicios Administrativos en Condominios									
1 ORGANIZACIÓN									
Nombre del Condominio									
No.	Apellidos	Nombres	Cédula	Cargo	Descripción del cargo	Fecha de inicio	Sueldo	Observaciones	Encargado

Elaboración: Esmeralda Vallejo (2023)

Tabla 15*Modelo de gestión, segunda fase*

Modelo de gestión estratégica para Servicios Administrativos en Condominios						
2 ORGANIZACIÓN						
Nombre del Condominio						
Fecha	No. OFC/DPT	Propietario	Valor	Detalle	No. Recibo	Saldo
<i>Elaboración: Esmeralda Vallejo (2023)</i>						

Tabla 16*Modelo de gestión, tercera fase*

Modelo de gestión estratégica para Servicios Administrativos en Condominios									
DIRECCIÓN									
Nombre del Condominio									
No	Fecha	Nombre Empleado	Cargo	Hora de Entrada	Hora de Salida	Firma Empleado	Observaciones	Encargado	Firma Encargado

Elaboración: Esmeralda Vallejo (2023)

Tabla 17*Modelo de gestión, cuarta fase*

Modelo de gestión estratégica para Servicios Administrativos en Condominios									
CONTROL									
Nombre del Condominio									
No OFC/DPT	Nombre del Propietario	Saldo inicial	Valor Alícuota	Abono	Saldo	Fecha	Estado	Observaciones	Encargado

Elaboración: Esmeralda Vallejo (2023)

3.2 Descripción de la implementación del modelo de gestión para la administración de condominios habitacionales en el distrito metropolitano de Quito, parroquia la Mariscal.

3.2.1 Implementación del Modelo de Gestión Administrativa

En los primeros cinco días de cada mes, se envía la cuenta de cobro correspondiente a cada copropietario.

Los pagos de mantenimiento se recaudarán según las condiciones que establezca la asamblea de copropietarios, utilizando recargos por mora advertidos por la ley. Es necesario señalar que, para el mejor manejo de los recursos recogidos por el cobro de alcúotas, se elaborara un proceso con fines de seguridad mediante el envío depósito o transferencia a través de la jurisdicción bancaria donde el dueño de la cuenta bancaria tenga la comodidad de verificar los pagos.

Si el pago fue realizado y declarado por los propietarios del inmueble, se hace constar en la planilla de control; se redacta y fija un recibo de correspondencia o recibo de caja, cuya copia se entrega o envía al lugar acordado con el propietario del apartamento.

Los comprobantes de pago o recibos de efectivo cumplen con las normas contables y tienen que contar con la debida información del pago realizado, este debe contar fecha de pago y numeración como parte de la secuencia; Asimismo, según la normativa contable, la administración conserva los recibos como respaldo.

Nuestro enfoque para el análisis de la actividad empresarial implica dividir una empresa en sus partes constituyentes y explorar el potencial de ventaja competitiva a través de estas actividades. Esto se conoce como la cadena de valor. La competitividad se potencia cuando el servicio integra las actividades de un vínculo empresarial a un menor costo y con una mejor diferenciación, lo que conduce al desempeño de los procesos de desarrollo.

Ser la representación de la historia mediante, estrategia y buscar cómo la implementarla para obtener los mejores resultados.

Las principales funciones consisten en el desarrollo de servicios, tales como producción, logística, marketing y soporte post-servicio. Riesgos que son esenciales en ayuda para tareas fundamentales, como la gestión de recursos humanos y la operación de bienes. Pero también la investigación en progreso de procesos, avance tecnológico e infraestructura financiera.

Las áreas de especialización incluyen contabilidad, gestión de calidad, asesoramiento legal y gestión general.

Con los procesos anteriormente señalados el margen de beneficio, que es la proporción del gasto total de la empresa en actividades generadoras de valor y los gastos generales incurridos.

El enfoque de la seguir un procedimiento se centra en identificar los procesos que contribuyen al valor del negocio, desde la generación de demanda hasta la entrada del producto final. En este proceso existen dos subsistemas: la evolución de la demanda, que involucra todos los procesos relacionados con la generación de demanda y la alineación de todos los procesos de negocio con el cumplimiento de los requisitos de demanda en tiempo, cantidad y forma, resultando en la excelencia en la ejecución logística y la obtención de niveles de servicio al mínimo costo.

Los dirigentes que usan la causa administrativa solo para lograr las metas organizacionales, se interrelacionan porque dependen de los resultados de otras personas. Los procesos administrativos forman una estructura gerencial común y promueven la investigación la cual es omnipresente donde quiera que la gente obtenga un trabajo.

Es posible entender algo tan confuso como su gestión cuando se describe como “Una serie de partes o funciones individuales que componen un proceso global”. Este tipo de descripción se llama modelo y se ha utilizado durante mucho tiempo, guiado por profesionales a lo largo de los años. El modelo simplifica mostrar relaciones complejas de una manera fácil de entender y comprender.

La principal finalidad es programar y asignar los aliados del lugar, que busquen el crecimiento real, no se refiere solo a lo económico, sino también a mejorar la calidad de las personas en un entorno seguro, donde las familias puedan mantener sus negocios y ver crecer sus sociedades, con el potencial de la zona, al ser un lugar céntrico con grandes oportunidades de realización.

Conclusiones

A partir del análisis precede que la Junta de condóminos es una sociedad sin ánimo de lucro, esta organización socorre sus gastos, y no genera ninguna clase de utilidad, también es importante instaurar una constitución colectiva, donde se resalten normas, derechos y deberes, estos tendrán base en la Ley de Propiedad Horizontal. Para finalizar, el modelo de gestión proporciona los instrumentos precisos para desempeñar cada uno de los procesos.

Como se ha podido observar las operaciones realizadas por el administrador no responden a un orden, este actúa mediante su razonamiento y lógica, la cual ha adquirido con la experiencia, por eso esta apela a la retención del proceso por todos los actores claves del Condominio para crear un modelo que esté relacionado con la comunidad estudiada.

Podemos concluir que el Modelo presentado reduce completamente los lapsos de tiempo, además alcanza un valor agregado superior en cada parte del desarrollo, por lo cual mejora costos; lo que nos indica la importancia de seguir mejorando cada uno de los procesos.

Recomendaciones

- Establecer un reglamento interno, en el cual se señale normas y funciones, procesos administrativos, derechos y obligaciones de los participantes de la Junta, también que se encargue de designar personal administrativo, empleados temporales o definitivos.
- Crear recopilaciones detallando los procesos, por esto es necesario especificar las herramientas que señale la gestión de trabajo elaborado por la junta, para comprobar el manejo correcto del talento humano, recursos financieros, venciendo los contrastes de las ideologías políticas y religiosas.
- Señalar a las administraciones futuras que es indispensable manejar un proyecto anual, que tiene como propósito valorar el desempeño del trabajo y los beneficios obtenidos, en proporción a las pautas de calidad.

Referencias

- Ecuador. A.C. (2008). Constitución de la Republica. Quito: Registro Oficial No. Registro Oficial 449 de 20-oct.-2008.
- Ecuador. C.N. (2005). Ley de Propiedad Horizontal. Quito: Registro Oficial 119 de 06-oct.-2005.
- Ecuador. P.R. (1999). Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal. Decretos Ejecutivos 1229 y 1759. Quito: Registro Oficial 270, 6-IX-1999. Registro Oficial 396, 23-VIII-2001.
- Fayol, H. (2020). La Administración. Monterrey: Trillas.
- Modelos de gestión de negocios en empresas logísticas. (s/f). Beetrack.com. Recuperado el 7 de marzo de 2023, de <https://www.beetrack.com/es/blog/modelos-de-gestion-de-negocios>
- Pastor, T., & Alfredo, R. (s/f). MODELO DE GESTIÓN FINANCIERA PARA UNA ORGANIZACIÓN. Redalyc.org. Recuperado el 7 de marzo de 2023, de <https://www.redalyc.org/pdf/4259/425942159005.pdf>
- Pérez, D., & Pérez, I. (2006). El producto. Concepto y desarrollo. Recuperado de http://api.eoi.es/api_v1_dev.php/fedora/asset/eoi,45113.(S/f). Researchgate.net. Recuperado el 18 de julio de 2023, de <https://bit.ly/47DuzT4>
- Reyes, M. P. (2015). La encuesta. Obtenido de <http://files.sld.cu/bmn/files/2015/01/laencuesta.pdf>.
- Sánchez, Á. M. M. (2018, marzo 20). El condominio. Aspectos legales y su extinción - AR Abogados ®. Álvarez Ramos Abogados. <https://www.alvarezramosabogados.com/el-condominio/>
- Thompson, I. (2005). La segmentación del mercado. Promonegocios. net, 5, 25-35

Anexos

En la Ley de Propiedad Horizontal menciona:

Art 1. Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, así como los departamentos o locales de las casas de un sólo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.

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

Se denomina planta baja la que está a nivel de la calle a que tiene frente el edificio, o a la calle de nivel más bajo cuando el edificio tenga frente a más de una calle, o del nivel del terreno sobre el que esté construido el edificio.

Se denomina planta del subsuelo la que queda inmediatamente debajo de la planta baja.

Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el número ordinal, conforme se alejan de la planta baja.

Se denomina primer piso al que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso al que queda inmediatamente superior al primero; y así en adelante. Los entrepisos formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán considerarse como pisos independientes.

Art. 2. Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y comunero en los bienes destinados al uso común.

Art. 3. Se reputan bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, etc., salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Art. 4. El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, piso o local se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso, departamento o local a que acceden.

Art. 5. Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso, departamento o local, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes. El dueño o dueños del piso bajo, no siendo condóminos y los del subsuelo, cuando tampoco lo sean, quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores. Las cuotas de impuestos o tasas deberán ser cobrados a cada propietario como si se tratase de predios aislados.

Art. 6. Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

Art. 7. Cada propietario usará su piso, departamento o local en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los establecidos en dicho Reglamento, o a falta de éste a los que el edificio esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio. Tales restricciones regirán, igualmente, respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso, departamento o local.

Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical. Tampoco podrá hacer modificaciones en la fachada. Para realizar esta clase de obras se necesita el consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.

El juez, a petición del administrador del edificio o de cualquier copropietario, podrá aplicar al infractor una multa de dos 85/100 (2,85) dólares de los Estados Unidos de América a doscientos ochenta y cinco 06/100 (285,06) dólares de los Estados Unidos de América, sin perjuicio de las indemnizaciones a que diere lugar y podrá ordenar la cesación de los actos previstos y prohibidos anteriormente, así como disponer, a su juicio, la reposición de las cosas a su estado primitivo. La reclamación se sustanciará en juicio verbal sumario.

Art. 8. Con las limitaciones de esta Ley, cada copropietario podrá ejercer los derechos que se derivan de su condición de dueño sin necesidad de consentimiento de los demás copropietarios. Dividido el inmueble de acuerdo con lo previsto en el Art. 14 subsistirá la hipoteca o gravamen en la proporción respectiva.

Art. 9. La hipoteca constituida sobre un piso, departamento o local que ha de construirse en un terreno en que el deudor es condueño, gravará su cuota en el terreno desde la fecha de la inscripción, y al piso, departamento o local que se construya, sin necesidad de nueva inscripción.

Art. 10. Terminada la construcción de un edificio de propiedad horizontal, se protocolizará en una de las notarías del cantón, el plano general del edificio, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador.

El plano contendrá los siguientes detalles:

- a) Ubicación y linderos del inmueble;
- b) Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local; y,
- c) Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

La tradición del dominio de un departamento, piso o local, y la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, se efectuarán en la forma señalada en el Código Civil y en la Ley de Registro. Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo. (Ecuador, C.N., 2005, Artículo 1-10)

Art. 11. El Reglamento General de esta Ley establecerá un capítulo especial para precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios. Los propietarios de los diversos pisos, departamentos o locales, podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración de los mismos. Si no lo hicieren, deberán dictar un reglamento interno acorde con el Reglamento General.

El Reglamento Interno deberá ser aprobado por el voto de por lo menos las dos terceras partes de los copropietarios.

En tratándose de edificios destinados a propiedad horizontal, construidos directamente o con fondos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social u organismos de derecho público o de derecho privado con finalidad social o pública, el Reglamento Interno de Copropiedad deberá ser expedido por la respectiva institución.

El Reglamento Interno de Copropiedad deberá, en todo caso, ser protocolizado en una notaría del cantón e inscrito en el Registro de la Propiedad respectivo. Cumplidas estas formalidades, tendrá fuerza obligatoria aún respecto de terceros adquirentes a cualquier título. Esta inscripción no pagará impuestos y no causará más derechos que los que corresponda cobrar al Registrador de la Propiedad.

Art. 12. El Reglamento Interno de Copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes, funciones que correspondan a la Asamblea de los Copropietarios, facultades y obligaciones y forma de elección del administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

El Reglamento determinará en qué casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la Asamblea de los Copropietarios.

La imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias y cualquiera sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.

Art. 13. La copia del acta de la sesión de la asamblea, celebrada en conformidad al Reglamento Interno de Copropiedad, en que se acuerden expensas comunes, tendrá mérito de título ejecutivo para el cobro de las mismas, pasados treinta días de acordadas.

Art. 14. Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo ni de los demás bienes comunes.

Si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Art. 895 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.

Art. 15. Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes:

- 1) Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga;
- 2) Dicha cuota, acordada en la asamblea que se celebre de conformidad al Reglamento Interno de Copropiedad, será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en el Art. 13, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder de todo perjuicio.

Las reparaciones de cada piso, departamento o local serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; y estará obligado a realizar todas aquellas que conciernan a la conservación o permanente utilidad del piso, departamento o local.

Si por no realizarlo oportunamente estas reparaciones disminuyesen el valor del edificio o se ocasionaren graves molestias o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

Art. 16. Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensor de todo edificio regido por esta Ley.

Art. 17. Si el edificio destruido total o parcialmente fuere reconstruido, subsistirán las hipotecas en las mismas condiciones que antes.

Art. 18. Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que ésta sea procedente y salvo acuerdo unánime de los propietarios.

En caso de que el inmueble no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá entre los propietarios, en proporción al derecho de cada cual.

Si el importe de la indemnización no se destinare a construcción o reconstrucción del edificio, lo primero que se pagará con dicha indemnización son los créditos hipotecarios, si los hubiere.

Art. 19. Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley.

Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12. Se entenderá que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda, las Cooperativas de Vivienda, y los vendedores, personas naturales o jurídicas, en general, han dado cumplimiento a la obligación de insertar copia auténtica del Reglamento de Copropiedad que prevé este artículo, por el hecho de mencionar expresamente en la escritura, la fecha y la Notaría ante la cual se hubiere protocolizado el Reglamento Interno de Copropiedad, la fecha de la sesión en que dicho instrumento haya sido aprobado por la institución respectiva, si éste fuere el caso, bastando para el caso de vendedores, personas naturales o jurídicas que no sean las instituciones ya mencionadas, la indicación relativa a la protocolización de dicho Reglamento; así como por el hecho de insertar en la escritura una declaración expresa del comprador de que ha recibido de la institución o persona vendedora una copia del aludido Reglamento y que se halla plenamente impuesto de su contenido.

Art. 20. Se tendrá como valor de cada piso, departamento o local, el precio del avalúo municipal.

Art. 21. Los avalúos que ordenen las leyes tributarias deben hacerse separadamente para cada uno de los pisos, departamentos o locales que existan en los edificios.

Art. 22. Las instituciones del sistema financiero y los organismos de derecho público o de derecho privado con finalidad social o pública, quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas a su favor sobre edificios sometidos al régimen de esta Ley, entre los diferentes pisos, departamentos o locales que integran tales edificios, a prorrata del valor de cada uno de ellos.

Art. 23. Una vez efectuada la división de la correspondiente hipoteca y hecha la inscripción en la oficina del Registro de la Propiedad, los dueños de cada piso, departamento o local serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones correspondientes a los respectivos gravámenes.

Art. Final. Las disposiciones de esta Ley, sus reformas y derogatorias entraron en vigencia desde la fecha de las correspondientes publicaciones en el Registro Oficial. Ley de propiedad horizontal (2005) Que por Decreto Ley de Emergencia No. 08 de 11 de marzo de 1960, publicado en el Registro Oficial No. 1069 de 15 de los mismos mes y año, se expidió la Ley de Propiedad Horizontal; Que el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal expedido mediante Decreto Ejecutivo 1708 del 5 de agosto de 1998, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 378 del 7 de los mismos, no contempla normas acordes a la realidad actual; Que es necesario que en las disposiciones de propiedad horizontal se hagan constar normas particulares sobre el sector comercial, porque las que se aplican para la vivienda son insuficientes; Que el vigente Reglamento General contiene disposiciones contrarias a principios universales de propiedad horizontal; Que el último inciso del artículo 11 del Reglamento contradice los artículos 13 y 15 de la Ley de Propiedad Horizontal porque establece otra vía para demandar a los copropietarios morosos; Que es indispensable dictar un reglamento que supla las falencias existentes y sobre todo que contemple aspectos básicos como la valoración de los inmuebles para efectos de las expensas comunales; que garantice la participación de las minorías; y para que esa Ley pueda tener aplicación actual, en ejercicio de las atribuciones constantes en el numeral 5 del artículo 171 de la Constitución Política de la República. (Ecuador, C.N., 2005, Artículo 11-24)