



**SALESIANA**  
FUNDACIÓN UNIVERSITARIA

**DIPLOMADO EN**  
**ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN**  
**DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Educación Continuada**



## **DIA Y HORARIO**

Martes – Miércoles y Jueves de 6:30 a 9:30 P.M.



## **MODALIDAD**

En línea



## **DURACIÓN**

110 horas

# JUSTIFICACIÓN

La Fundación Universitaria Salesiana, ofrece el Diplomado en Administración y Gestión de Propiedad Horizontal, para capacitar a los Copropietarios (Asambleístas), miembros del Consejo de Administración, Administradores que actúan como Representantes Legales, Gerentes y dueños de Empresas de Vigilancia y Aseo, Revisores Fiscales y Contadores que desarrollan actividades en los conjuntos residenciales y de propiedad mixta y que deben regirse bajo sus estatutos y la Ley 675 de agosto de 2001.

La propiedad horizontal es necesaria para la sociedad ya que el área de suelo urbano disponible cada día es más limitada lo que obliga a la transformación de las ciudades concentrando grandes grupos de personas o comunidades en espacios que demandan un régimen jurídico que permita organizar las relaciones de convivencia entre personas, identificar deberes, derechos y limitaciones . Mediante la propiedad horizontal, destinada a todos los usos posibles: vivienda, comercio, oficinas, centros médicos, etc.

Es así como el diplomado se proyecta como la mejor alternativa de formación para las personas que atienden esta actividad o que se interesan en hacerlo a futuro, en especial a los Administradores de Propiedad Horizontal, Contadores y Revisores Fiscales en el caso que aplique, con las competencias necesaria para llevar a cabo una gestión con excelentes resultados, con gran responsabilidad social valorando bienes comunes y promoviendo el respeto por las personas, logrando así un servicio integral y un modelo de éxito en los diferentes aspectos de que trata la propiedad horizontal.

## **PREPÁRATE PARA ADMINISTRAR Y GESTIONAR LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

Entre vecinos hay múltiples caracteres y puntos de vista lo que permite que afloren inconformidades y se agudicen los conflictos por el arraigo, estos factores son también detonantes que originan la problemática social al interior de las copropiedades de uso residencial y comercial bajo el régimen de propiedad horizontal en Colombia.

La Universidad Salesiana en el marco de su compromiso social tiene como objetivo fortalecer los conocimientos a los Administradores de Propiedad Horizontal, conforme a lo normado en la Ley 675 de agosto de 2001 y la norma técnica sectorial del sector inmobiliario la NTS SI 02.

Instrumentos base para diseñar las reglas de juego que deben intervenir en la convivencia de la comunidad como elemento necesario para el bienestar y la calidad de vida de todos al interior de las copropiedades.

El programa tiene como finalidad lograr los siguientes objetivos:

## **OBJETIVO GENERAL**

Socializar los conocimientos relacionados con la normatividad en propiedad horizontal, en particular la Ley 675 de 2001 y las normas relacionadas. Igualmente, contribuir en el desarrollo de las destrezas y habilidades para implementar una gestión dinámica que integre de forma correcta y asertiva el área administrativa, financiera y contable para la sostenibilidad de las copropiedades, así como la identificación de herramientas para la gestión de la seguridad y atención de emergencias y la promoción de la convivencia y la solución de conflictos al interior de las copropiedades.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Al finalizar el Diplomado en Administración y Gestión de la Propiedad Horizontal, el participante habrá desarrollado las capacidades para:

- Comprender la historia y evolución de la propiedad horizontal como forma de propiedad privada; reconocer su marco jurídico en Colombia y reconocer su evolución desde la ley 182/48 hasta la ley 675/2001 y la normatividad relacionada.
- Reconocer el marco jurídico de la P.H. en Colombia; reconocer las leyes y decretos que tienen aplicación en la P.H. como Código S. de Trabajo, Código de Policía, C. de Comercio, Ley de Piscinas, Decreto sobre Vivienda Turística etc. y aplicar el conocimiento de las normas legales en la gestión administrativa y financiera.
- Contribuir en el desarrollo de las destrezas y habilidades para implementar una gestión administrativa, financiera y contable eficiente y eficaz para la sostenibilidad de las copropiedades.
- Desarrollar las capacidades para liquidar las cuotas de expensas comunes según presupuesto y coeficiente; cuotas ordinarias, cuotas extraordinarias, intereses de mora, incentivos PP; elaborar el presupuesto de ingresos y egresos de la copropiedad; interpretar los balances y demás estados financieros; realizar un adecuado manejo de la cartera, evitando el incremento de la morosidad y gestionando eficientemente el proceso de cobranza; preparar informes de gestión, notas a los estados financieros, etc.
- Identificar las herramientas para la gestión de la seguridad y atención de emergencias y la promoción de la convivencia y la solución de conflictos al interior de las copropiedades.
- Actualizar los conceptos y la dinámica de la normatividad tributaria en las obligaciones fiscales de los impuestos que aplique Renta, IVA, Retención en la Fuente, Industria y Comercio, medios magnéticos nacionales o distritales de conformidad con las recientes reformas tributarias y normas concordantes.

# CONTENIDO ACADÉMICO

## **I. MARCO LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL (10 Horas)**

Describir el concepto de propiedad horizontal, clases de bienes, comunidad y copropiedad, de igual manera su desarrollo en el marco normativo y legal.

- Historia, antecedentes y legislación de propiedad horizontal en Colombia.
- La Ley 675 de 2001, tipos de usos: el principio de la “copropiedad”, la persona jurídica, otros órganos de dirección y control de la propiedad horizontal, disposiciones varias.
- Ingresos de la copropiedad. Coeficientes de copropiedad, solidaridad y obligaciones de los beneficiarios de bienes de uso exclusivo. Arrendamiento de bienes comunes.
- La Ley 675 de 2001 y la reforma tributaria.
- Recursos humanos: introducción al derecho laboral.
- Régimen fiscal aplicado a la propiedad horizontal.
- Otras normas legales y su aplicación en la propiedad horizontal: Ley 1209 de 2008 y sus decretos reglamentarios.
- Ley 1801 de 2016, modificada por la Ley 2000 de 2019 - Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.
- Recibo de zonas comunes.
- Relaciones entre entidades públicas y alcaldías locales.
- Reforma a la ley 675 de 2001

## **II. PROCESO ADMINISTRATIVO DE LA COPROPIEDAD (20 Horas)**

Comprender las funciones del administrador, creación del plan de trabajo, planeación estratégica, organización administrativa, coordinación en la gestión de la propiedad horizontal.

- Facultades y funciones del administrador.
- Responsabilidad de los Consejos de Administración.
- Asamblea (clases, quorum, características, funciones, actas, obligatoriedad de decisiones).
- Impugnación de las decisiones de asamblea.
- Reglamentos y manuales de convivencia.
- El código de ética y el administrador.
- Gestión administrativa: Órganos comités.
- El proceso administrativo: principios, funciones, planificación y responsabilidades.
- Herramientas gerenciales en la administración de la propiedad horizontal.
- Manejo de áreas comunes, recibo de áreas comunes a las constructoras
- Garantías de edificios nuevos ley del consumidor
- Ley de habeas data en propiedad horizontal

## **III. GESTIÓN DOCUMENTAL EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL (10 Horas)**

Proporcionar herramientas conceptuales, metodológicas y técnicas para llevar a cabo una adecuada gestión documental física y electrónica, en cada una de las propiedades horizontales que tengan como responsabilidad la gestión administrativa, garantizando la adecuada organización, consulta y conservación de los documentos y del patrimonio documental.

- Generalidades de la gestión documental.
- Normograma aplicable en la Propiedad Horizontal.
- Instrumentos archivísticos.
- Ciclo de vida de los documentos.
- Manejo de archivo físico y electrónico.
- Valoración de documentos existentes.
- Legalidad de uso de información generada en sistemas de información.
- Formas de firmas electrónicas.
- Producción documental con estándares aplicando normas técnicas de elaboración de documentos según el tipo de documento.
- Seguridad en la documentación.
- Generalidades para la custodia de los documentos electrónicos DIAN (Facturación, nómina, documento soporte).
- Migración de archivo físico a electrónico.
- Derechos de autor aplicables en documentos.
- Aplicación ventanilla única en la propiedad horizontal.

#### **IV. PROCESO FINANCIERO Y CONTABLE DE LA COPROPIEDAD (10 Horas)**

Identificar los aspectos básicos de la contabilidad en propiedad horizontal, aplicación de normas internacionales, obligaciones y procesos tributarios, mecanismo de solución ante problemáticas financieras y tributarias.

- La cuota de aporte a expensas comunes.
- Cuota ordinaria y cuota extraordinaria.
- Intereses de mora, recargos e incentivos por pronto pago.
- Elaboración de presupuestos e informes de la copropiedad.
- La contabilidad en la propiedad horizontal.
- Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) en la propiedad horizontal.
- Ejecución presupuestal.
- Obligaciones tributarias y fiscales en PH.

#### **V. PROCESO DE COBRO Y RECUPERACIÓN DE CARTERA (10 Horas)**

Establecer el proceso de cobro y recuperación de cartera en la propiedad horizontal, mediante la adopción de un plan de cobranzas.

- El manejo de la cartera.
- Plan de cobranzas en la propiedad horizontal.
- Cobro persuasivo.
- Cobro prejurídico.
- Cobro judicial.
- Acuerdo de pago.
- Disposiciones Código General del Proceso.
- Proceso ejecutivo (requisitos, costos).

#### **VI. PROCESO DE CONTRATACION, SEGURIDAD Y SALUD EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL (20 Horas)**

Analizar las modalidades de contratación; así como, identificar las clases de riesgos, analizarlos en áreas críticas, mitigándolos, e implantando así un plan de seguridad, plan de evacuación, creación de conciencia ante el riesgo y su manejo óptimo.

- Contratación en la propiedad horizontal.
- Laboral en la propiedad horizontal.
- Contratos de vigilancia, aseo y mantenimiento (características y responsabilidades).
- Delincuencia y terrorismo.
- Análisis de riesgos y áreas críticas.
- Medios tecnológicos.
- El bienestar de la comunidad.
- La salud de la comunidad en la propiedad horizontal.
- Las emergencias en la propiedad horizontal.
- La atención de emergencias.
- Tipos de emergencias.
- Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.



## **VII. CONVIVENCIA Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN LA COPROPIEDAD (20 Horas)**

Analizar los conflictos o problemáticas, así como los mecanismos alternativos de solución, negociación, preparación y conducción; aplicando técnicas y habilidades para las diversas situaciones presentadas.

- Desarrollo de convivencia pacífica.
- La tranquilidad y la sana convivencia.
- La integración de la comunidad con su entorno.
- Herramientas para la convivencia.
- El manual de convivencia.
- ¿Quién elabora el manual de convivencia?
- ¿Para qué elaborar el manual?
- Lo que debe contener el manual de convivencia.
- Algunas prohibiciones comunes.
- La conciliación en la solución de conflictos.
- Otras formas alternativas en la solución de conflictos.

## **VIII. SEGUROS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL (10 Horas)**

Ilustrar al participante en la vulnerabilidad que hay en las diversas de eventos que se pueda presentar en una propiedad horizontal. Así mismo, identificando grandes pérdidas por responsabilidad civil, robos y daños en maquinarias, entre otros, lo cual se explica en detalle en el estudio de este módulo.

- Partes y aspectos técnicos del contrato de seguro.
- El siniestro y la indemnización.
- Los seguros en la propiedad horizontal.
- La póliza de copropiedades.
- Póliza de seguro de empresas de vigilancia.
- La póliza de directores y administradores.
- Pólizas de cumplimiento.
- Pólizas de Responsabilidad Civil.

## **POBLACIÓN A LA CUAL VA DIRIGIDO EL PROGRAMA**

Administradores de Propiedad Horizontal - Gerentes, Propietarios o Residentes (asambleístas), contadores públicos y Revisores Fiscales, Gerentes y dueños de Empresas de Vigilancia y Aseo, auditores, consultores, asesores tributarios, profesionales o no profesionales que deseen incursionar en el área de la administración de copropiedades en general, que participen en los procesos de preparación y toma de decisiones en la propiedad horizontal. No es necesario experiencia previa en el tema.

## **METODOLOGÍA**

El diplomado ofrece a los estudiantes exposiciones y conferencias realizadas por expertos temáticos, quienes a través de su experiencia logran transmitir diversos conocimientos que puede acoger cada estudiante para su propia empresa o entorno al que pertenece.

La metodología es particularmente práctica, ya que mediante la realización de talleres aplicativos y casos prácticos el estudiante podrá conocer y desarrollar los procesos necesarios para una óptima administración de propiedad horizontal.

## **EVALUACIÓN**

Participación activa en el desarrollo de mínimo el 80% de las actividades propuestas.

## **CERTIFICACIÓN**

Los participantes que culminen el Diplomado con un promedio de asistencia como mínimo al 80% de las clases programadas, se les otorgará, por parte de la Fundación Universitaria Salesiana el certificado en: DIPLOMADO EN ADMINISTRACIÓN GESTIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

## **RECOMENDACIONES GENERALES**

Se recomienda que la persona que aspira al programa tenga dominio de software, especialmente Excel, Word, Power Point y navegabilidad en Internet.

Se dispone de una sala Meet con diferentes recursos educativos, además de la interacción entre los participantes y los docentes

El certificado del programa se entrega de manera digital (vía correo electrónico)

# PERSONAL ACADÉMICO

## **DRA. NANCY RUSINQUE MORENO**

Contadora Pública, especialista en Gerencia Tributaria, Diplomado IFRS Convenio ICAEW. Postulante a certificación internacional ICAEW, con amplia experiencia en el área de impuestos con énfasis en los servicios de cumplimiento tributario, outsourcing y asesoría tributaria, auditoría y planeación tributaria, Desarrollo de trabajos de diseño e implementación de cumplimiento tributario, consultoría, planeación, control y revisión de procedimientos tributarios, atención de requerimientos de las autoridades tributarias, Durante quince años en la firma ha liderado los servicios de Outsourcing y cumplimiento tributario. Ha trabajado en empresas de sector privado y público, implementando sistemas de información, control y seguimiento de procesos tributarios. Docente en programas de actualización tributaria en diferentes instituciones como la Universidad Piloto de Colombia, la Universidad de Catalunya, UNIAsturias.

## **DR. ANDRES MARTINEZ DIAZ**

Abogado Titulado, 36 años de experiencia como litigante, Especializado U. Rosario Derecho Económico; Universidad Libre Derecho Procesal; tratadista de temas inmobiliarios: autor de la obra :“LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU ADMINISTRACIÓN” Ediciones jurídicas El Profesional, Bogotá D.C. Año 2016- Cuarta Edición;“ LA DEUDA DE EXPENSAS COMUNES EN PROPIEDAD HORIZONTAL” Obra financiada por CCJS Bogotá año 2012;“LAS ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL”, Bogotá año 2014- Obra financiada por CCJS; ha Colaborador externo de varios medios de Comunicación masivos y especializados entre otros: Revista metrocuadrado.com, Revista Propiedades y Remodelaciones, Revista Condóminos de Legis, Revista Propiedad Horizontal, Radio Virtual de la Alcaldía de Bogotá, Habitemos en Propiedad Horizontal emisora la Norte FM 94.4; Promotor de la Cultura de Participación Ciudadana; Docente universitario; U. Católica, U. Cooperativa, U. autónoma, Universidad EAN, Universidad Piloto de Colombia; Conferencista de múltiples seminarios en Propiedad Horizontal en el país; Conferencista en el convenio IDPAC- FEDELONJAS en Propiedad Horizontal, años 2006,2007 - EAN; Docente en el Programa de fortalecimiento de Participación Ciudadana en Propiedad Horizontal- MInterior año 2014; Docente del Diplomado de Propiedad Horizontal- convenio Mininterior- Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá año 2014; Asesor externo y voluntario de varias publicaciones en Propiedad Horizontal del IDPAC ; Director del Centro de Conciliación CONFLICTO & SOLUCIONES de la CORPORACIÓN CASA JURÍDICO SOCIAL; especialista en solución de conflictos inmobiliarios; consultor de múltiples copropiedades y varias constructoras; generador de la cultura del recibo técnico de bienes comunes de manos del constructor ; ha sido Asesor Jurídico en el área de propiedad Horizontal de la Alcaldía del municipio de Mosquera. Cundinamarca en Propiedad Horizontal; contratista del IDPAC de Bogotá como tallerista-académico 2016-2017, consultor y asesor en temas de Propiedad Horizontal y Derecho Inmobiliario.

# PERSONAL ACADÉMICO

## CP MARTHA LUCIA MUSUSÚ MOLINA

Contadora Pública de la Universidad Central, Tecnóloga en Gestión de Propiedad Horizontal del SENA, Diplomado en NIIF y NIC de la Universidad de Asturias, Directora del Comité de Contaduría y Revisoría Fiscal de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, Miembro del Comité de revisión y modificación de la Orientación número 15 ante el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, Cofundadora del canal de Youtube LA HORA CONTABLE espacio que genera contenido especializado en propiedad horizontal, Expositora en temas de propiedad horizontal, Columnista para diferentes medios escritos especializados en propiedad horizontal.

## CP OFELIA BETSABE BARROS GARCIA

Contadora Pública, Tecnóloga en Gestión de Propiedad Horizontal del SENA, Miembro del Comité de Contaduría y Revisoría Fiscal de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, Miembro del Comité de revisión y modificación de la Orientación número 15 y Comité ESAL ante el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, Cofundadora del canal de Youtube LA HORA CONTABLE espacio que genera contenido especializado en propiedad horizontal, Expositora en temas de propiedad horizontal, Columnista para diferentes medios escritos especializados en propiedad horizontal.

## CP MARLEN TOCARRUNCHO PUENTES

Contadora Pública y Gerencial de la Pontificia Universidad Javeriana, Avaluadora de la Corporación Tecnología Laboral, Miembro del Comité de Contaduría y Revisoría Fiscal de la Cumbre Nacional de Propiedad Horizontal, Miembro del Comité de revisión y modificación de la Orientación número 15 y Comité ESAL ante el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, Cofundadora del canal de Youtube LA HORA CONTABLE espacio que genera contenido especializado en propiedad horizontal, Expositora en temas de propiedad horizontal, Columnista para diferentes medios escritos especializados en propiedad horizontal.

# PERSONAL ACADÉMICO

## **ING. SANDRA INES VASQUEZ RAMIREZ**

Ingeniera de Sistemas ICESI, Consultora empresarial para el desarrollo e implementación de nuevas tecnologías, Miembro del Comité de revisión y modificación de la Orientación número 15 ante el Consejo Técnico de la Contaduría Pública, Generadora de contenido de propiedad horizontal por diversas redes.

## **GIANCARLO IGNACIO SANCHEZ CARDONA**

Técnico en seguros, profesor de la Universidad Piloto de Colombia en el área de seguros en propiedad horizontal, Gerente de una de las mejoras intermediarias en seguros de Colombia.

## **ING. CESAR BERRIO MOLANO**

Ingeniero de Sistemas de la Fundación Universitaria Los Libertadores, Especialista en SST de la Universidad Escuela Colombiana de Carreras Industriales, Profesor en diversos diplomados en el área de gestión y seguridad en el trabajo, CEO en sociedad dedicada a la consultoría de SGSST, capacitador en propiedad horizontal, Cofundador del canal de Youtube GESTIÓN Y ASESORIA.

[www.salesiana.edu.co](http://www.salesiana.edu.co)  
Teléfonos:(+57.1) 315 898 5638  
Dirección Sede Campus: Av. El Dorado No. 69 – 96  
[asesoracademico1@salesiana.edu.co](mailto:asesoracademico1@salesiana.edu.co)

