

Análisis del Sistema Administrativo del Sector Inmobiliario de Propiedad Horizontal en Cartagena*

Business Analysis System of Condominiums Horizontal Real Estate Sector in Cartagena

José Morelos Gómez**, Tomás J. Fontalvo Herrera***, Jairo Orozco Triana****

RESUMEN

Este artículo de investigación presenta los resultados obtenidos en la evaluación de la oferta de los servicios administrativos de propiedad horizontal en la ciudad de Cartagena, con el propósito de identificar las debilidades y fortalezas del sector inmobiliario. La metodología utilizada en el estudio incluyó el análisis descriptivo y correlacional de los datos, a través de la aplicación de las técnicas y herramientas avanzadas de la estadística descriptiva e inferencial y aplicación de instrumentos y entrevistas *in situ* para la recolección de información. Los resultados obtenidos muestran la importancia de la gestión en los servicios administrativos relacionados con el mantenimiento de equipos y áreas comunes, gestión de cartera, control gastos y seguridad para las propiedades horizontales objeto de estudio. Finalmente, se concluye que los servicios de mayor relevancia, para las propiedades horizontales están representados en los mantenimientos (44%) y seguridad (30%).

Palabras clave: Administración, Sector Inmobiliario, Propiedad Horizontal, Gestión, Indicadores.

ABSTRACT

This research paper presents the results obtained in the evaluation of the supply of administrative services for condominiums in the city of Cartagena, in order to identify weaknesses and strengths of the real estate sector. The methodology used in the study included descriptive analysis and correlation of data, through the application of advanced tools and techniques of descriptive and inferential statistics and application of instrument and on-site interviews for data collection. The results show the importance of management in administrative services related to equipment maintenance and common areas, portfolio management, control and security costs for condos under study. Finally, we conclude that the most important services to the condos are represented in the maintenance (44%) and security (30%).

Key words: Administration, Real Estate, Horizontal Property, Management, Indicators.

* Producto de investigación terminada "Evaluación de la oferta de servicios administrativos del sector inmobiliario de propiedad horizontal en la ciudad de Cartagena", avalada por el Programa Administración Industrial de la Universidad de Cartagena.

** Ingeniero Industrial, Universidad Tecnológica de Bolívar, Especialista en Gestión Gerencial, Universidad de Cartagena y Magíster en Administración, Universidad Nacional de Colombia. Docente investigador y Director del Programa Administración Industrial de la Universidad de Cartagena. jmorelosg@unicartagena.edu.co

*** Doctor en Administración (c), AIU, Ingeniero Químico, Universidad del Atlántico e Ingeniero Industrial, Especialista en Gerencia de la Calidad, Universidad del Norte, Especialista en Finanzas y Sistemas, Corporación Universitaria de la Costa y Magíster en Administración, Universidad Nacional de Colombia. Docente investigador y profesor de tiempo completo de Administración Industrial de la Universidad de Cartagena. tfontalvoh@unicartagena.edu.co

**** Economista, Universidad de Cartagena, Candidato a Magíster en Gestión de la Innovación, Universidad Tecnológica de Bolívar, Docente Fundación Instituto Tecnológico Comfenalco y Jefe de Consultorio Empresarial de la Universidad de Cartagena. joroscot@unicartagena.edu.co

1. INTRODUCCIÓN

Cartagena de Indias es considerado uno de los principales destinos turísticos de nuestro país, según lo expuesto en el Plan Regional de Competitividad de Cartagena y Bolívar, en donde, se presentan las condiciones propicias para realizar negocios e invertir en bienes inmuebles, posicionándose como la tercera ciudad después de Bogotá (64,3%) y San Andrés (61,4%) con la mayor ocupación hotelera del país con un índice de 60,7% en el año 2008, lo que según expertos podría explicarse por la mayor disponibilidad de apartamentos amoblados (Quintero, 2009).

Esta oferta inmobiliaria deriva el interés de extranjeros, turistas nacionales y residentes de la ciudad de Cartagena, a invertir en nuevos proyectos urbanísticos de vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal, lo que demandaría un mayor número de empresas administradoras de este tipo de propiedades, es por ello, que el presente artículo de investigación presenta los resultados del análisis y evaluación del sector inmobiliario con régimen de propiedad horizontal de la ciudad de Cartagena. Primeramente se muestran los referentes conceptuales de evolución y estructura del sistema administrativo de propiedad horizontal y, su relación con la economía, seguidamente, se presentan los resultados de la aplicación de la encuesta al sector inmobiliario objeto de estudio.

2. MARCO REFERENCIAL

2.1 Evolución concepto propiedad horizontal

En Colombia los antecedentes de la propiedad horizontal se remontan a finales de los años 40, época en la cual se desató una generalizada confrontación que produjo un masivo y vertiginoso éxodo de la población asentada en los campos hacia los núcleos urbanos, Así, entonces, el amoblamiento y equipamiento de servicios colectivos de que disponían estos centros urbanos, se tornó rápidamente insuficiente, y lo que es peor, el déficit habitacional se hizo cada vez más evidente.

Bajo estas condiciones sociales se diseñaron los primeros lineamientos de la propiedad horizontal en Colombia, con la expedición de la Ley 16 de 1985, norma que, a decir verdad, contribuyó de manera significativa a esclarecer el sombrío panorama de legalidad y de regulación que se constataba en la propiedad horizontal. Un año después fue expedido el Decreto reglamentario 1365 de 1986, norma que precisó el alcance concreto de algunas de las disposiciones contenidas tanto en la Ley 16 de 1985, como en la Ley 182 de 1948.

Cuatro años más tarde, entra en vigencia la Ley 428 de 1998 que significó un quiebre en la dinámica normativa de la propiedad horizontal, toda vez que dicha normativa implicó la coexistencia de dos regímenes sobre la misma materia. El 3 de agosto de 2001 fue expedida la Ley 675, norma fundamental en tanto que constituye actualmente el único cuerpo normativo vigente en materia de propiedad horizontal en nuestro país, dado que de manera expresa derogó toda la normativa anterior y superó todas las dualidades existentes.

2.2 Elementos de la propiedad horizontal

Es conveniente definir, conceptos básicos que se manifiestan en el artículo de investigación:

La propiedad horizontal o copropiedad inmobiliaria es un concepto jurídico que hace alusión a un tipo de propiedad caracterizado por extenderse de manera privativa sobre un piso o local de una edificación, y además, sobre una cuota de propiedad de los elementos comunes de todo el edificio.

Para Casado Pallares (1985), la propiedad separada es lo principal y lo accesorio es la comunidad, pues todo el valor directo y utilidad de una cosa depende de los pisos o de las habitaciones, esto es, de los espacios habitables y todo lo demás está respecto de ello, en relación tanto de medio a fin como de accesorio a principal.

Por su parte, Batlle (1954) expresa que en la propiedad por pisos hay una comunidad de ciertos elementos; pero sobre la cosa entera no hay comunidad, sino una simple concurrencia de propietarios que no es lo mismo.

En este sentido, Reffino (1952) manifiesta que “la Propiedad Horizontal de los inmuebles edificados consiste simplemente en que el propietario de un piso o departamento, lo es exclusivamente de él, con independencia de los propietarios vecinos, y es condominio, a la vez, del terreno donde se asienta el edificio y demás bienes comunes”.

Planiol & Ripert (1930) piensan que la Propiedad Horizontal “consiste en una superposición de propiedades distintas y separadas, complicadas con la existencia de una copropiedad que se refiere a las partes afectadas al uso común de los diferentes pisos”.

Así mismo, Aguirre (1954:6) la considera como “la concurrencia de la propiedad singular y exclusiva de una parcela cúbica, delimitada por dos o más planos horizontales y el dominio anejo, indivisible e inseparable de los elementos comunes del edificio”.

En la tabla 1, se muestran las características comunes, tanto de los dominios privados como comunes, de cada uno de estos autores relacionados.

2.3 Teoría del proceso administrativo

Según Koontz & Weihrich (2002) el proceso administrativo comprende las actividades interrelacionadas de: planificación, organización, dirección y control de todas las actividades que implican relaciones humanas y tiempo.

La administración científica se interesaba en la organización del esfuerzo operativo o de taller y, por lo tanto, era un microenfoque. En contraste, se desarrolló un cuerpo de conocimientos durante la primera

Tabla 1. Análisis comparativo de características de dominio privado y común de propiedad horizontal

Autor	Características	
	Referentes al dominio Privado	Referentes al dominio Común
C. Pallares (1985)	La propiedad separada es lo principal	Lo accesorio es la comunidad
Battle (1954)		Comunidad de ciertos elementos y concurrencia sobre la "cosa entera" (edificación)
Reffino (1952)	Propiedad independiente de un piso o apartamento	Condominio del terreno del edificio y demás bienes comunes
Planiol y Ripert (1930)	Superposición de propiedades separadas	Copropiedad de las partes afectadas al uso común
Aguirre (1954)	Concurrencia de la propiedad singular	Dominio indivisible de elementos comunes

Fuente: Autores

mitad del siglo XX, que hacía hincapié principalmente en el establecimiento de principios administrativos generales aplicables a los altos niveles de organización. Los autores citados se refieren a este cuerpo de conocimientos como "teoría de proceso administrativo", que aportaron los elementos estratégicos que coadyuvan al diseño de planes de acción, objetivos y metas, para el logro de los propósitos, tanto de contribución económica como de prestación del servicio a clientes.

2.4 Propiedad horizontal y su relación con la economía

Las perspectivas de crecimiento de la ciudad de Cartagena en su último año, muestran en sus indicadores a un sector inmobiliario de propiedad horizontal con una importante dinámica para la construcción, como se puede observar en la tabla 2, de los índices de la actividad edificadora a julio de 2010, calculados por el Departamento de Estudios Económicos y Técnicos de la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL).

Tabla 2. Indicadores del mercado de vivienda

Regional	Lanzamientos		Ventas		Valor Ventas*	
	VIS	No VIS	VIS	No VIS	VIS	No VIS
Antioquia	364	431	480	787	\$22	\$151
Bogotá & Cundinamarca	0	96	34	105	\$2	\$29
Bolívar	2	12	40	43	\$2	\$5
Boyacá	36	109	56	59	\$3	\$10
Caldas	0	110	145	258	\$5	\$38
Caribe	1367	613	2029	1878	\$94	\$453
Huila	0	0	13	50	\$0.4	\$8
Nariño	139	21	34	37	\$1.4	\$6
Risaralda	101	114	72	170	\$3	\$22
Santander	0	174	139	355	\$9	\$50
Tolima	0	105	11	66	\$0.7	\$9
Valle	281	115	727	358	\$32	\$51
Subtotal	2.290	1.900	3.780	4.166	\$173	\$832
TOTAL	4.190		7.946		\$1.005	

Fuente: CAMACOL, 2010

En concordancia con la tabla 2, se tiene que la actividad edificadora en Colombia presenta 4190 nuevos lanzamientos de vivienda para el año de análisis, de los cuales el 54,65% corresponde a viviendas de interés social (VIS) y el 45,35% a construcciones residenciales no subsidiadas. Así mismo, se registran 7946 unidades de vivienda vendidas por valor de un billón cinco mil millones de pesos (\$1.005.000.000.000) de los cuales, ochocientos treinta y dos mil millones de pesos (\$832.000.000.000) corresponde al valor ventas de viviendas no subsidiadas, es decir, el mercado inmobiliario de interés de los sectores sociales con ingresos promedios altos.

Asimismo, en lo que se refiere a la oferta de vivienda para el mismo año, en el gráfico 1 se observa el incremento más alto en el mes de junio registrándose un crecimiento de 13%, derivado de la dinámica del sector construcción e impulso a la oferta de viviendas de interés social, las cuales ascendieron en un 27%. Por su parte, las unidades residenciales no subsidiadas escalaron 6,5%, respecto al año inmediatamente anterior.

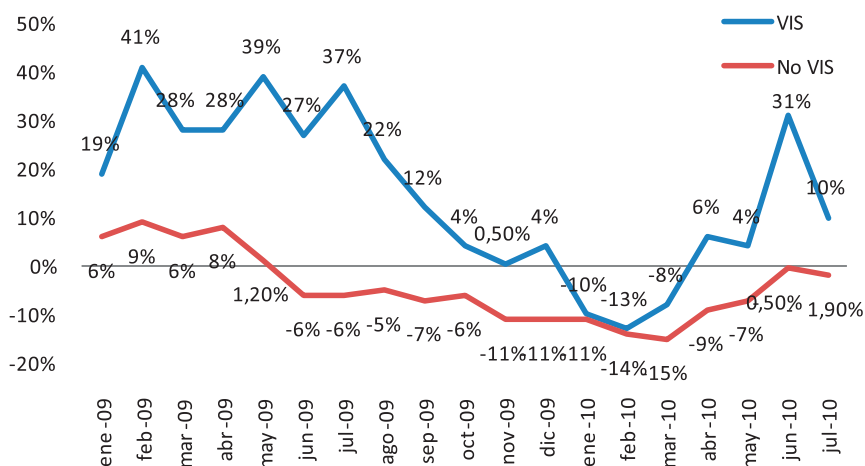


Gráfico 1. Crecimiento porcentual de la oferta inmobiliaria

Fuente: CAMACOL, 2010

En general la actividad edificadora en el país a julio de 2010 en cuanto a nuevos lanzamientos, tuvo un incremento del 1,1% en relación al año inmediatamente anterior, registrándose un crecimiento de 15,4% en viviendas de interés social y un descenso de 11,8% en unidades residenciales no subsidiadas. Para el caso particular de la dinámica del sector mostrada en el departamento de Bolívar, el crecimiento de vivienda (VIS) fue de 45,5% y el decrecimiento de las viviendas no VIS fue de 9,4%.

En cuanto a las ventas la variación anual fue del 5,3% positivamente, aunque las viviendas no subsidiadas decrecieron en 7,1%, sin embargo, se registran 42.567 iniciaciones de las cuales 23.056 corresponden a unidades residenciales no subsidiadas; estas últimas incrementaron 9,1% en relación al año inmediatamente anterior. Para efectos de nuestro estudio es importante anotar que en Bolívar se registran 375 iniciaciones en 2010, siendo 333 con destino a unidades residenciales no subsidiadas.

3. METODOLOGÍA

Este artículo de investigación es de tipo descriptivo-correlacional, toda vez que se pretende realizar un análisis descriptivo de los diferentes sistemas de administración de propiedad horizontal utilizados en la ciudad de Cartagena. En esta investigación se utilizaron las fuentes de información primaria a partir de la aplicación de un cuestionario estructurado y entrevistas *in situ*, a los diferentes administradores de propiedad horizontal encuestados; como fuentes de información secundaria, los documentos relacionados con estudios administrativos del sector inmobiliario de la ciudad de Cartagena.

La población de esta investigación la constituyeron 58 bienes inmuebles con régimen de propiedad horizontal, ubicados en los estratos 5 y 6 de la ciudad de Cartagena (zona norte).

Para el análisis y tabulación de la información se utilizaron las técnicas y herramientas avanzadas de la estadística descriptiva.

4. RESULTADOS

Análisis de los sistemas administrativos actuales aplicados a las propiedades horizontales en Cartagena

Para la realización del análisis del sistema administrativo de propiedad horizontal de tipo residencial en la ciudad de Cartagena, se evaluó el modo de funcionamiento de empresas y/o personas que actualmente administran las propiedades horizontales de la ciudad, servicios suministrados por las mismas, aspectos importantes a tener en cuenta para la gestión administrativa, costo promedio de la administración para los estratos 5 y 6, problemáticas transversales detectadas en las edificaciones, entre otros. A continuación se presentan los resultados de la aplicación de una encuesta a población identificada, para la evaluación del sistema administrativo de propiedad horizontal en Cartagena.

En el sector inmobiliario de propiedad horizontal 10% de las copropiedades son administradas por empresas y el 90% restante es representado por personas naturales, como lo muestra el gráfico 2.

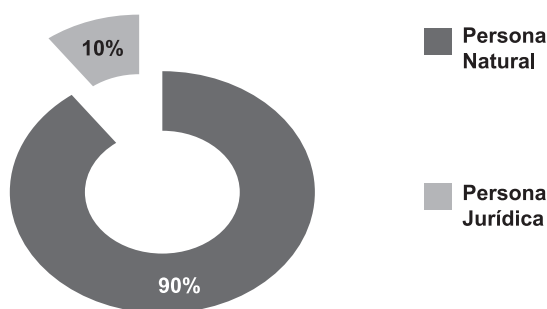


Gráfico 2. Tipo de sociedad encargada que administran las propiedades horizontales

Fuente: Autores

En consecuencia con lo anterior, el 100% de los entes administradores prestan servicios de supervisión permanente, sin embargo, solo el 10% de estos adiciona actividades como mantenimiento de jardines, control de celadores, asesoría legal, contabilidad sistematizada, aseo y seguridad como se observa en el gráfico 3. Así mismo, el 8% adiciona asistencias en mantenimiento de equipos, reparaciones locativas, y control de plagas. Lo anterior, sumado a que el 10% de los administradores son empresas, lo cual suministra mayor respaldo y cobertura de servicios, que las personas naturales.

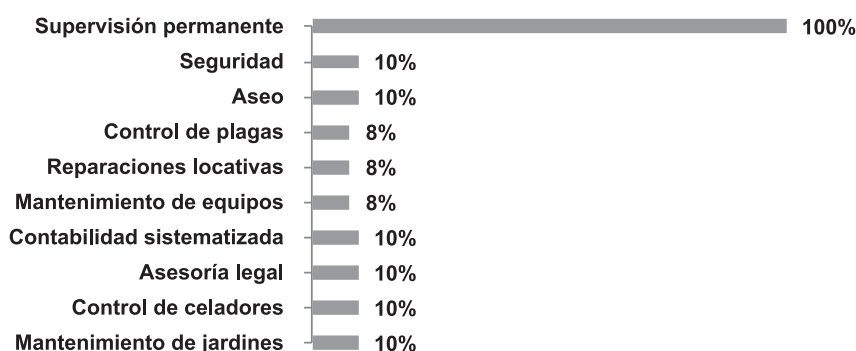


Gráfico 3. Servicios suministrados por los entes administradores actuales

Fuente: Autores

En promedio los edificios de tipo residencial con régimen de propiedad horizontal cuentan con una o dos personas de carácter administrativo para la atención a la copropiedad, como se muestra en el gráfico 4. Sin embargo, resulta insuficiente dado que el 72% de los entes administrativos designa menos de una hora diaria, para la atención de la propiedad horizontal, seguido de un 20% que de forma personalizada dedica entre una y seis horas a la edificación. Solo el 6% asigna entre siete y 12 horas, y el 2% de 13 a 24 horas.

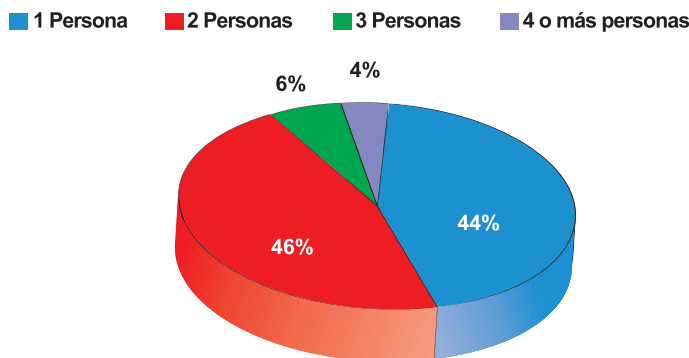


Gráfico 4. Número de personas destinadas para atención en propiedades horizontales

Fuente: Autores

Como se observa en el gráfico 5, 33% de las empresas y/o personas que prestan servicios administrativos a propiedades horizontales de tipo residencial tienen a su cargo entre tres y seis edificaciones; el 28,9% atienden entre una y dos copropiedades. Así mismo, el 20% atiende de 7 a 10 edificaciones y un

2,2% representan a 19 o más propiedades horizontales ubicadas en los estratos socioeconómicos 5 y 6 de la ciudad. Este último equivalente a las empresas del sector.

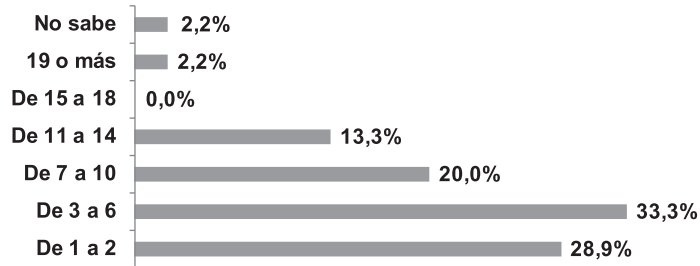


Gráfico 5. Número de clientes promedio de las empresas y/o personas que prestan servicios administrativos a propiedad horizontal

Fuente: Autores

Con relación al número de apartamentos existentes en el sector inmobiliario de análisis, el 50% de las edificaciones tienen entre 11 y 30 apartamentos, consecutivamente el 28% cuenta con un rango de 31 a 60 unidades residenciales, como se presenta en el gráfico 6.

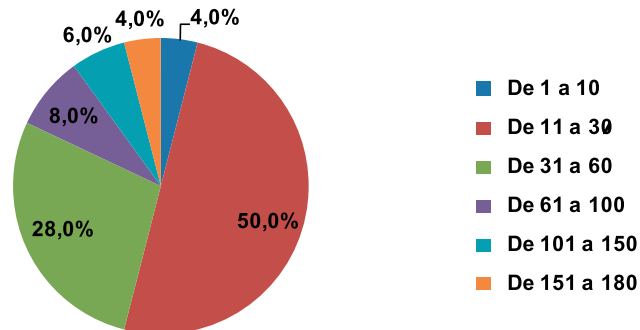


Gráfico 6. Número de apartamentos de las propiedades horizontales de tipo residencial

Fuente: Autores

Según lo expuesto por los representantes administrativos de las edificaciones, en el gráfico 7 se observa que, 28,6% afirma que el principal inconveniente que se presenta en las copropiedades es el aseguramiento de la convivencia, seguido del mantenimiento de la infraestructura con 27%; en tercer lugar se ubica la ejecución del presupuesto en conformidad con lo proyectado con 22,2%. Con calificaciones relativamente cercanas estos factores se convierten en los principales desafíos para los sistemas administrativos actuales.

De este análisis se destaca, que en el sistema administrativo de propiedad horizontal es común la propensión de factores de riesgo, teniendo que 82% de los sistemas administrativos aseguran que al interior de las edificaciones, se identifican aspectos de riesgo tales como: sistemas de seguridad, control de incendios, etc. Para este efecto, el 59,7% de la población encuestada da a conocer las normas de seguridad colocándolas visibles en los lugares donde se requiere, el 20,8% realiza reuniones y charlas programadas para socializar dichas normas, y el 19,4% utiliza folletos, como lo muestra el gráfico 8.

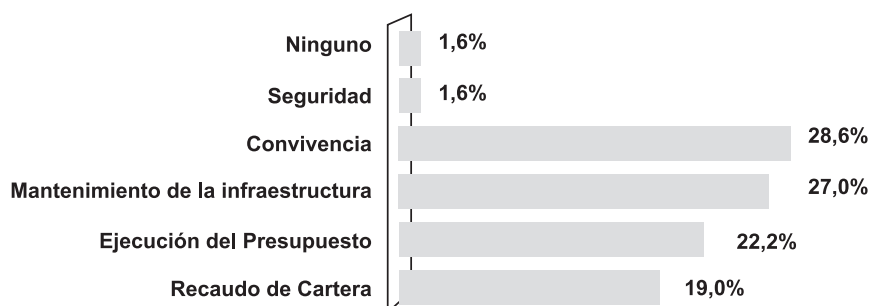


Gráfico 7. Principales inconvenientes de los entes administrativos actuales
Fuente: Autores

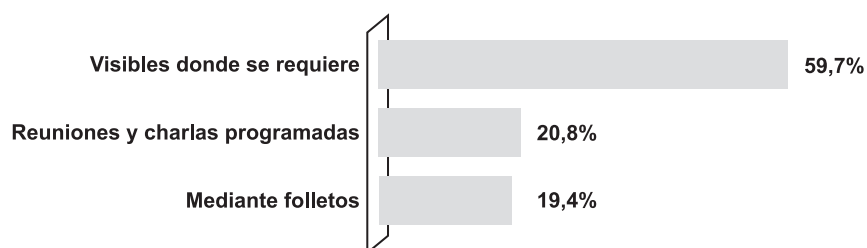


Gráfico 8. Porcentaje de entes administrativos que identifican aspectos de riesgo dentro de las edificaciones
Fuente: Autores

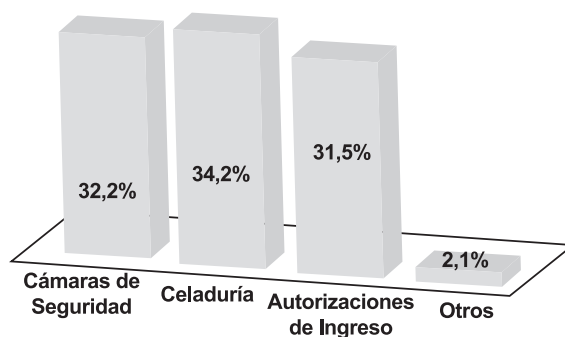


Gráfico 9. Medidas que se toman actualmente para velar por la seguridad de la propiedad horizontal
Fuente: Autores

Entre los principales servicios requeridos por la propiedad está la seguridad de las instalaciones como se muestra en el gráfico 9; con relación a este aspecto, las principales medidas para velar por la seguridad son: en primer lugar, celaduría permanente con 34,2%, utilización de cámaras de seguridad, 32,2% y autorizaciones de ingreso con 31,5%. Adicionalmente, 2,1% utiliza otro tipo de herramientas como lectores de huella y manillas.

Según se muestra en el gráfico 10, la principal queja de los propietarios se presenta debido a grietas y filtraciones de la infraestructura con 26,2%, seguidamente el 23,8% presenta quejas a la administración por ruido y el 14,3% expone inconformismo con el mantenimiento de los equipos.

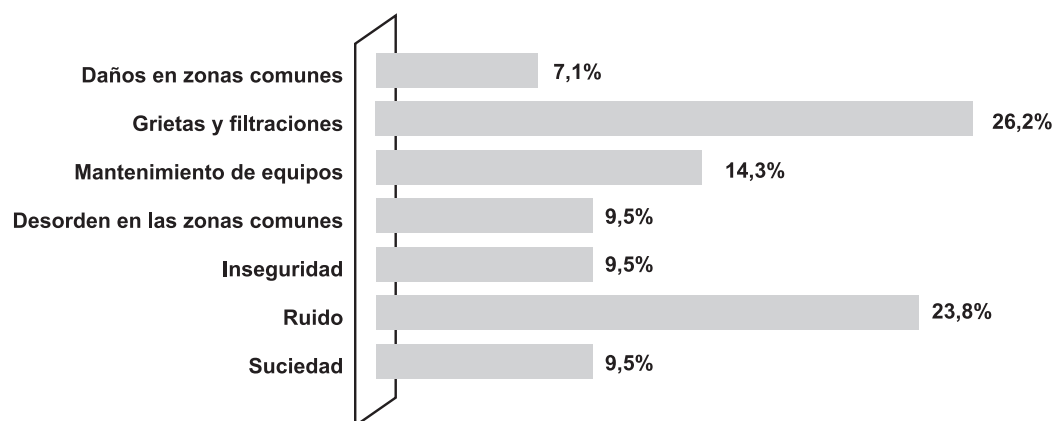


Gráfico 10. Principales quejas presentadas en propiedades horizontales

Fuente: Autores

Así mismo, 98% de las propiedades horizontales de tipo residencial de la ciudad ubicadas en los estratos socioeconómicos 5 y 6, cuentan con zonas de dominio común. El 55% cuenta con piscina y salón de eventos, seguidamente 20% cuenta con piscina, parques y salón de eventos; 10% solo cuenta con piscina, siendo este el 85% de la población encuestada, como se presenta en el gráfico 11.

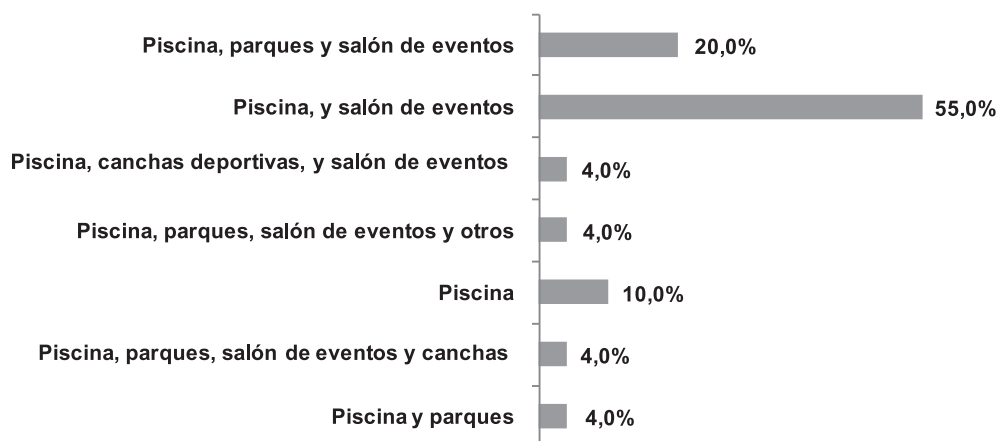


Gráfico 11. Zonas comunes que poseen las propiedades horizontales

Fuente: Autores

Con relación al valor promedio pagado por metro cuadrado, se tiene en el gráfico 12 que 57% de los propietarios cancela por su administración entre \$2001 y \$3000 por metro cuadrado, seguidamente 21% paga expensas por metro cuadrado entre \$3001 y \$4000 y 16% cancela un valor estimado según el coeficiente de copropiedad.

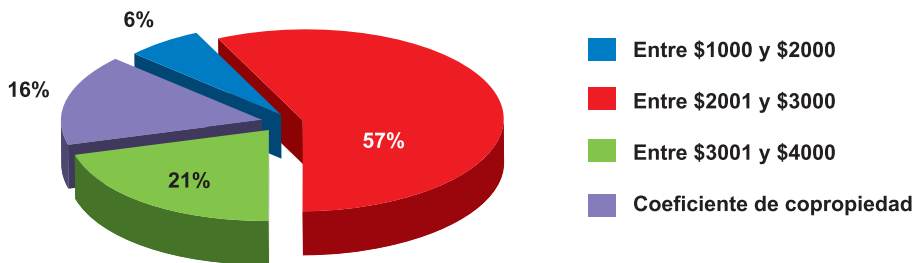


Gráfico 12. Valor promedio de la administración por metro cuadrado

Fuente: Autores

En relación con lo anterior, el 85,1% de los sistemas administrativos relacionan una diferencia entre lo presupuestado y lo ejecutado de menos del 5%, seguidamente 12,8% no registran diferencia y 2,1% presenta diferencias entre 6% y 10%, como se observa en el gráfico 13.

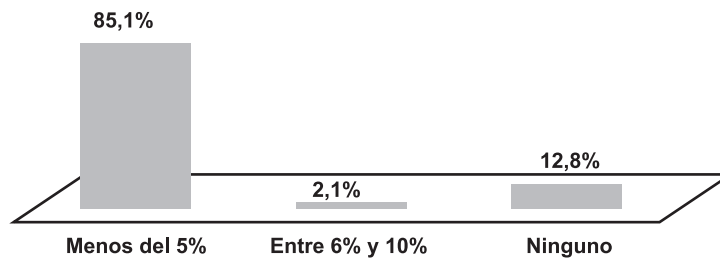


Gráfico 13. Diferencia porcentual entre lo presupuestado y lo ejecutado por los entes administrativos actuales

Fuente: Autores

En este orden, el 50% de las empresas y/o personas que actualmente prestan servicios administrativos al sector inmobiliario de propiedad horizontal consideran que fueron seleccionadas por su experiencia en el sector, así mismo, 35% asegura que se debió a la integralidad de los servicios ofrecidos, el 8% obtuvo la administración de las edificaciones por recomendación de la constructora y 7% refiere que su propuesta fue escogida por bajo costo, como se ilustra en el gráfico 14.

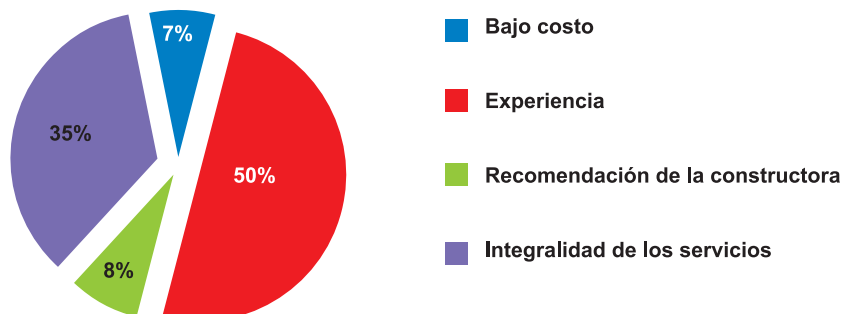


Gráfico 14. Razones expuestas por empresas y/o entes administrativos que prestan servicios a propiedades horizontales

Fuente: Autores

Se observa en el gráfico 15, que 46% de los administradores delegados en las propiedades horizontales y/o asistente administrativo devengan entre 2 y 3 salarios mínimos legales vigentes (SMLV), 44% recibe un salario entre 1 y 2 SMLV, 2% recibe entre 3 y 4 SMLV y 4% devenga entre 4 y 5 SMLV.

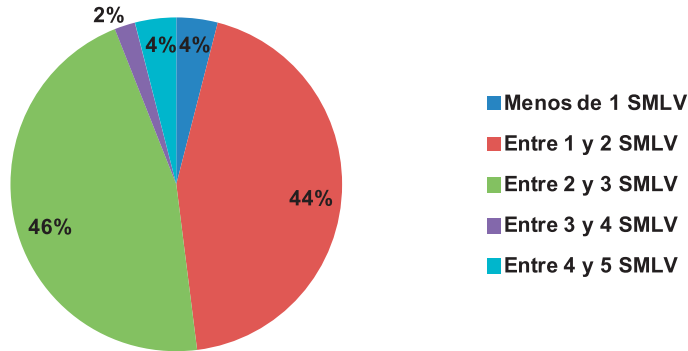


Gráfico 15. Salario promedio de un administrador de propiedad horizontal

Fuente: Autores

Finalmente, 50% de los encuestados opina que los sistemas administrativos han tenido una duración de menos de 1 año, y, entre 2 y 3 años (25% respectivamente para cada uno). Así mismo el 21,3% registra una duración de 6 o más años como representantes de la copropiedad.

14,9% de las empresas y/o personas administradoras que llevan un año representando la personería jurídica de las edificaciones y finalmente el 12,8% tienen una duración de 4 a 5 años al frente de la copropiedad.

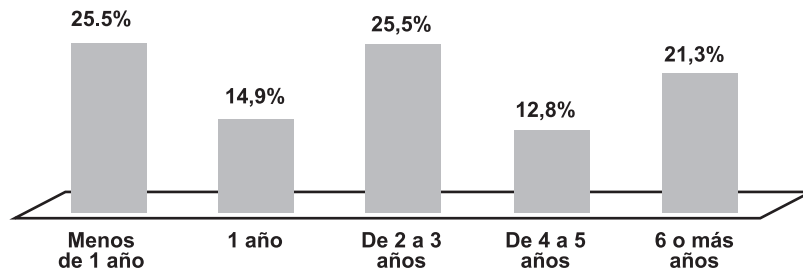


Gráfico 16. Duración promedio de los sistemas administrativos delegados actualmente

Fuente: Autores

5. CONCLUSIONES

Dentro del proceso de evaluación del sistema administrativo inmobiliario de propiedad horizontal en la ciudad de Cartagena, se concluye que los servicios de mayor relevancia para las propiedades horizontales están representados en los mantenimientos con 44% y seguridad 30%, respectivamente. Así mismo, se tiene que el sistema administrativo de propiedad horizontal es común a la propensión de factores de riesgo, teniendo que 82% de los sistemas administrativos asegura que al interior de las

edificaciones, se identifican aspectos de riesgos físicos y eléctricos. Entre las quejas presentadas más comunes se tienen las grietas y filtraciones de la infraestructura e inconformismo con el mantenimiento de los equipos de comunicación y mecánicos.

Otro aspecto que se destaca son los costos por metro cuadrado, que se pagan por concepto de administración para este sector, representado por el 57% de los propietarios que pagan entre \$2001 y \$3000 por metro cuadrado, seguido del 21% que pagan entre \$3001 y \$4000. Finalmente, este artículo en su análisis del sistema administrativo inmobiliario contribuye con sus resultados al fortalecimiento del proceso administrativo del sector.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AGUIRRE TORRADO, A. *Disposición sobre la Ley de Propiedad Horizontal*. La Habana, 1954.
- BATLLE VÁSQUEZ, M. *La propiedad de casas por pisos*. Segunda edición. España: Editorial Marfil S.A., 1954.
- CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN {En línea}. {21 febrero 2011} Disponible en: <http://www.camacol.org.co/inicio/inicio.php>
- CASADO PALLARES, F. *Tratado de Notaría*. Madrid, 1895.
- FERNÁNDEZ BULTE, J. *Teoría del Estado y el Derecho*. La Habana: Editorial Félix Varela, 2001.
- KOONTZ, H. y WEHRICH, H. *Administración. Una Perspectiva Global*. 11ª edición. México, 2002.
- LEGISLACIÓN COLOMBIANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL; LEY 675 DE AGOSTO 3 DE 2001 {En línea}. {21 febrero 2011}. Disponible en: <http://www.aiphlda.com/leyph.html>
- PLAN REGIONAL DE COMPETITIVIDAD DE CARTAGENA Y BOLÍVAR {En línea}. {30 octubre 2011}. Disponible en: <http://www.cccartagena.org.co/competitividad03.php>
- QUINTERO, Jorge. Hay fiebre de casas lujosas en Cartagena. Son para extranjeros que quieren tener donde descansar. En: *El Tiempo*. Cartagena (22 agosto, 2009).
- REFFINO PEREIRA, V. *La Propiedad Horizontal*. Buenos Aires: Editorial Claridad, 1952.