

Artículo de investigación

<https://doi.org/10.47460/minerva.v7i20.344>

Gestión óptima y coexistencia pacífica en edificaciones plurifamiliares de América Latina

Domingo Hernandez Celis
<https://orcid.org/0000-0002-9759-4436>
dhernandez@unfv.edu.pe
Universidad Nacional Federico Villarreal
Lima, Perú

Orlando Enrique Pacheco Curi
<https://orcid.org/0000-0001-5107-8180>
opacheco@unfv.edu.pe
Universidad Nacional Federico Villarreal
Lima, Perú

Pablo Perea Haya
<https://orcid.org/0009-0003-7329-7255>
pperea@unfv.edu.pe
Universidad Nacional Federico Villarreal
Lima, Perú

Julian Monrroy Aime*
<https://orcid.org/0000-0002-1468-1842>
jmonrroy@unfv.edu.pe
Universidad Nacional Federico Villarreal
Lima, Perú

Efraim Jaime Guardia Huamani
<https://orcid.org/0000-0002-7715-2366>
eguardia@unfv.edu.pe
Universidad Nacional Federico Villarreal
Lima, Perú

Justo Rueda Peves
<https://orcid.org/0000-0002-6218-2431>
jrueda@unfv.edu.pe
Universidad Nacional Federico Villarreal
Lima, Perú

*Autor de correspondencia: jmonrroy@unfv.edu.pe

Recibido: (02/04/2026), Aceptado: (30/07/2026)

Resumen. La gestión de edificaciones plurifamiliares integra procesos administrativos, normativos y operativos que pueden relacionarse con las condiciones de convivencia residencial. El objetivo fue analizar la asociación entre la gestión de edificaciones plurifamiliares y la coexistencia pacífica en un contexto urbano latinoamericano. Se desarrolló un estudio cuantitativo, correlacional, no experimental y transversal, con 217 representantes de edificaciones de Lima Metropolitana. Los datos fueron obtenidos mediante un cuestionario digital y analizados mediante Rho de Spearman. Se identificó una asociación positiva muy fuerte entre la gestión global y la coexistencia pacífica ($\rho = 0,9246$; $p < 0,001$). Las cinco dimensiones de gestión mostraron coeficientes entre 0,8972 y 0,9145, con escasa variabilidad entre ellas. Se concluye que la coexistencia pacífica se encuentra asociada de manera consistente con una gestión residencial multidimensional, articulando gobernanza, administración de recursos, cumplimiento normativo y control.

Palabras clave: gestión residencial, coexistencia pacífica, edificaciones plurifamiliares, gobernanza.

Optimal Management and Peaceful Coexistence in Multifamily Buildings in Latin America

Abstract. The management of multifamily buildings integrates administrative, regulatory, and operational processes that may be related to residential coexistence conditions. The objective was to analyze the association between the management of multifamily buildings and peaceful coexistence in a Latin American urban context. A quantitative, correlational, non-experimental, cross-sectional study was conducted with 217 representatives of buildings in Metropolitan Lima. Data were collected through a digital questionnaire and analyzed using Spearman's rho. A very strong positive association was identified between overall management and peaceful coexistence ($\rho = 0.9246$; $p < 0.001$). The five management dimensions showed coefficients between 0.8972 and 0.9145, with little variability among them. It is concluded that peaceful coexistence is consistently associated with multidimensional residential management, articulating governance, resource administration, regulatory compliance, and control.

Keywords: residential management, peaceful coexistence, multifamily buildings, governance.



I. INTRODUCCIÓN

El crecimiento de las edificaciones plurifamiliares constituye una manifestación relevante de los procesos contemporáneos de densificación y verticalización urbana en América Latina. Esta modalidad residencial concentra en un mismo espacio a propietarios, arrendatarios, administradores y otros actores que comparten infraestructura, servicios y áreas comunes, generando necesidades de coordinación que trascienden el mantenimiento físico del inmueble. En este contexto, la edificación puede entenderse también como un espacio de gobierno y organización colectiva, donde la estructura de propiedad y las formas de administración influyen en las relaciones internas y en la toma de decisiones [1], [2]. La convivencia vecinal adquiere, por tanto, un carácter multidimensional que no puede reducirse exclusivamente al cumplimiento de disposiciones jurídicas o reglamentarias [3].

La gestión de estas edificaciones comprende procesos administrativos, financieros, operativos y comunicacionales que condicionan tanto la conservación de los bienes comunes como la percepción de calidad del servicio y la satisfacción de los residentes. Una administración deficiente puede favorecer problemas asociados con morosidad, mantenimiento inadecuado, limitada transparencia, dificultades comunicativas y escasa participación de los copropietarios [4], [5], [6], [7]. Paralelamente, la transformación del mercado inmobiliario vertical ha incrementado la necesidad de incorporar estrategias de innovación administrativa y tecnológica, sistemas de información y mecanismos de gestión capaces de responder a entornos residenciales cada vez más complejos [8], [9].

Sin embargo, la eficiencia administrativa representa solo una dimensión del funcionamiento de las edificaciones plurifamiliares. La proximidad espacial, el uso compartido de instalaciones y las diferencias entre intereses individuales y colectivos pueden originar desacuerdos relacionados con ruido, mascotas, estacionamientos, cuotas comunes, utilización de áreas compartidas, seguridad y cumplimiento de normas internas. Estudios realizados en contextos latinoamericanos muestran que la convivencia residencial se encuentra vinculada con factores sociales, normativos y organizacionales, así como con las formas de regulación y gobierno privado desarrolladas dentro de las comunidades residenciales [3], [10], [11], [12]. Asimismo, fenómenos como la desconfianza y la segregación pueden incidir en la construcción de relaciones sociales dentro de espacios residenciales cerrados [13].

En consecuencia, resulta pertinente abordar conjuntamente la gestión administrativa y la coexistencia pacífica, considerando que ambas dimensiones pueden condicionarse mutuamente. Una gestión óptima no debería limitarse al control financiero y operativo del inmueble, sino incorporar mecanismos de comunicación, participación, prevención de conflictos, transparencia y utilización apropiada de herramientas tecnológicas [8], [14], [15], [16]. Desde esta perspectiva, el presente estudio tiene como objetivo analizar los factores asociados con la gestión óptima y la coexistencia pacífica en edificaciones plurifamiliares de América Latina, identificando prácticas administrativas, mecanismos de gobernanza y estrategias de convivencia que contribuyan al funcionamiento sostenible de estas comunidades residenciales.

II. MARCO TEÓRICO

A. Gestión de edificaciones plurifamiliares

La gestión de edificaciones plurifamiliares comprende el conjunto de procesos administrativos, operativos y organizacionales orientados a garantizar el funcionamiento adecuado de los bienes, servicios e instalaciones compartidos por una comunidad residencial. A diferencia de otras organizaciones, su administración debe conciliar criterios de eficiencia en el empleo de recursos con las necesidades particulares de propietarios y residentes, por lo que involucra planificación, organización, ejecución, control y evaluación de las actividades asociadas al inmueble [1], [6], [7]. En este sentido, la gestión no se limita al mantenimiento de la infraestructura, sino que comprende también la administración financiera, la prestación de servicios, la comunicación con los residentes y el cumplimiento de las decisiones adoptadas colectivamente.

La gobernanza interna constituye un componente central de este proceso. Las edificaciones plurifamiliares conforman espacios en los que convergen intereses individuales y colectivos, haciendo necesaria la existencia de estructuras capaces de establecer responsabilidades, administrar recursos y generar mecanismos transparentes para la toma de decisiones [2]. La Junta de Propietarios y la administración

constituyen, desde esta perspectiva, instancias complementarias: mientras la primera representa los intereses colectivos y establece acuerdos, la segunda ejecuta las acciones necesarias para garantizar el funcionamiento cotidiano del inmueble [7], [10]. Una gestión adecuada requiere, además, mecanismos de control que permitan supervisar las actuaciones administrativas y financieras y fortalecer la confianza entre los residentes.

B. Administración de bienes, servicios y recursos comunes

Los bienes y servicios comunes constituyen uno de los principales ámbitos de interacción entre la gestión administrativa y la vida cotidiana de los residentes. Ascensores, instalaciones eléctricas y sanitarias, áreas recreativas, sistemas de seguridad, espacios de circulación y demás infraestructuras compartidas requieren mantenimiento permanente y una distribución eficiente de los recursos disponibles. Su administración implica programar actividades preventivas y correctivas, gestionar proveedores, controlar gastos y garantizar condiciones adecuadas de funcionamiento [7], [12], [13].

Dentro de esta dimensión, la cobranza de cuotas de mantenimiento representa un elemento particularmente relevante, debido a que la sostenibilidad operativa de la edificación depende de la disponibilidad oportuna de recursos financieros. La morosidad puede limitar la ejecución del mantenimiento y afectar la continuidad o calidad de los servicios comunes [11]. Por ello, la gestión financiera requiere procedimientos transparentes de presupuestación, recaudación, rendición de cuentas y comunicación con los propietarios. Asimismo, la incorporación de tecnologías digitales puede facilitar la gestión documental, el seguimiento de pagos, la comunicación interna y el control de incidencias, contribuyendo a una administración más eficiente y trazable [8], [9].

C. Coexistencia pacífica y conflictos vecinales

La coexistencia pacífica en edificaciones plurifamiliares puede entenderse como una condición de interacción social caracterizada por el respeto de derechos y obligaciones, el reconocimiento de intereses compartidos y la utilización de mecanismos adecuados para prevenir y resolver desacuerdos. La proximidad física y el uso colectivo de determinados espacios generan relaciones vecinales particularmente complejas, debido a que comportamientos individuales pueden producir efectos directos sobre otros residentes. Por esta razón, la convivencia constituye un fenómeno multidimensional relacionado con aspectos sociales, culturales, normativos y organizacionales [3].

Los conflictos pueden originarse por el uso de espacios comunes, ruido, estacionamientos, mascotas, mantenimiento, seguridad, incumplimiento de obligaciones económicas o interpretaciones divergentes de las normas internas [4], [5]. Su existencia no implica necesariamente el fracaso de la convivencia; el aspecto determinante es la capacidad de la comunidad para gestionarlos mediante comunicación, negociación, participación y mecanismos institucionales de resolución. En este contexto, la adaptabilidad y la disposición para resolver diferencias adquieren especial relevancia para evitar que desacuerdos cotidianos evolucionen hacia conflictos persistentes [17]. A ello se suma que la percepción de seguridad, confianza y pertenencia puede condicionar la calidad de las relaciones desarrolladas dentro de comunidades residenciales [13].

D. Gestión administrativa como soporte de la coexistencia pacífica

La relación entre gestión y convivencia se fundamenta en que numerosas situaciones generadoras de conflicto residencial están vinculadas directa o indirectamente con decisiones administrativas. La ausencia de procedimientos claros, información insuficiente, mantenimiento deficiente, poca transparencia financiera o aplicación inconsistente de las normas puede incrementar la percepción de inequidad y favorecer tensiones entre residentes. Por el contrario, una administración organizada proporciona mecanismos institucionales para canalizar solicitudes, distribuir responsabilidades y resolver controversias antes de que se transformen en problemas permanentes [4], [8].

En este marco, el reglamento interno y los mecanismos de participación constituyen instrumentos de gobernanza que permiten establecer criterios comunes sobre derechos, obligaciones y utilización de espacios compartidos. No obstante, la existencia formal de normas resulta insuficiente si estas no son conocidas, aplicadas de manera consistente y acompañadas por procesos de comunicación y participación comunitaria. La gestión contemporánea de edificaciones requiere, por ello, combinar eficiencia administrativa, innovación tecnológica y capacidad de interacción con los residentes [8], [18]. Desde esta perspectiva, la coexistencia pacífica puede ser entendida como un resultado asociado no

solo al comportamiento individual de los habitantes, sino también a la calidad de las estructuras de gestión, comunicación, control y gobernanza implementadas en la comunidad residencial.

III. METODOLOGÍA

A. *Diseño y alcance del estudio*

Se desarrolló una investigación de enfoque cuantitativo, alcance correlacional, diseño no experimental y corte transversal. El estudio analizó la relación entre la gestión de edificaciones plurifamiliares y la coexistencia pacífica de sus residentes, considerando como contexto de referencia la problemática de la vivienda plurifamiliar en América Latina y como ámbito empírico de observación edificaciones ubicadas en Lima Metropolitana, Perú. Las variables fueron observadas en sus condiciones habituales, sin manipulación deliberada por parte de los investigadores. La gestión de edificaciones plurifamiliares se consideró como variable explicativa y se estructuró en cinco dimensiones: i) gestión de la Junta de Propietarios y administración; ii) administración de bienes y servicios comunes; iii) gestión de la cobranza de cuotas de mantenimiento y servicios; iv) cumplimiento del Reglamento Interno y Manual de Convivencia; y v) control de las actividades de directivos y administración. La coexistencia pacífica se estableció como variable asociada.

En correspondencia con el objetivo del estudio, se planteó como hipótesis que una mejor gestión de las edificaciones plurifamiliares se relaciona significativamente con mayores niveles de coexistencia pacífica. De manera específica, se examinó la asociación de cada una de las cinco dimensiones de gestión con la coexistencia pacífica de los residentes.

B. *Población y muestra*

La población accesible estuvo constituida por 500 representantes de edificaciones plurifamiliares de Lima Metropolitana. La unidad de análisis correspondió a los representantes de estas comunidades residenciales, considerando su conocimiento de los procesos administrativos, servicios comunes y condiciones de convivencia de las edificaciones.

El tamaño de la muestra fue establecido mediante el procedimiento para poblaciones finitas, obteniéndose 217 participantes. La participación fue voluntaria y se consideraron para el análisis los cuestionarios con información suficiente para evaluar las variables y dimensiones definidas en el estudio. Debido a que el ámbito empírico corresponde a Lima Metropolitana, los resultados se interpretaron como evidencia procedente de un contexto urbano latinoamericano y no como estimaciones representativas del conjunto de países de América Latina.

C. *Variables e instrumento*

La información fue recopilada mediante un cuestionario estructurado administrado en formato digital. El instrumento se organizó de acuerdo con las dos variables centrales del estudio y sus respectivas dimensiones. Para la gestión de edificaciones plurifamiliares se consideraron indicadores relacionados con gobernanza y administración, gestión de bienes y servicios comunes, cobranza de cuotas de mantenimiento, cumplimiento de disposiciones internas y mecanismos de control administrativo.

La coexistencia pacífica fue evaluada mediante indicadores relacionados con cumplimiento de normas de convivencia, respeto y consideración entre residentes, inclusión y comunicación, empatía y tolerancia, y percepción general del clima de convivencia. Los ítems emplearon una escala ordinal de respuesta y las puntuaciones obtenidas fueron codificadas para construir los indicadores correspondientes a cada dimensión y a las variables globales.

D. *Procedimiento de recolección de datos*

La investigación se desarrolló en tres etapas. En la primera se definieron las variables, dimensiones e indicadores y se estructuró el cuestionario digital. En la segunda se realizó la aplicación del instrumento a los participantes, previa aceptación voluntaria de su participación. Finalmente, las respuestas fueron revisadas, codificadas y organizadas en una matriz para su procesamiento estadístico. La información fue tratada de manera agregada y destinada exclusivamente a los propósitos académicos de la investigación, preservando la confidencialidad de las respuestas individuales.

E. *Análisis estadístico*

Los datos fueron organizados inicialmente mediante *Microsoft Excel* y posteriormente procesados con *IBM SPSS Statistics*. El análisis descriptivo comprendió la distribución de las respuestas correspondientes a las variables y dimensiones mediante frecuencias, porcentajes y medidas de resumen acordes con la naturaleza de los datos.

Para el contraste de las hipótesis se efectuó un análisis de correlación entre las puntuaciones de gestión de edificaciones plurifamiliares y coexistencia pacífica. Posteriormente, se analizaron de manera independiente las asociaciones entre cada una de las cinco dimensiones de gestión y la variable de coexistencia pacífica. Se estableció un nivel de significancia de $\alpha = 0,05$; por tanto, valores de $p < 0,05$ fueron considerados indicativos de asociaciones estadísticamente significativas. La magnitud y dirección de los coeficientes obtenidos fueron utilizadas para interpretar la intensidad y el sentido de las relaciones identificadas.

IV. RESULTADOS

A. *Asociación global entre gestión y coexistencia pacífica*

El análisis mediante el coeficiente Rho de Spearman evidenció una asociación positiva muy fuerte entre la gestión de las edificaciones plurifamiliares y la coexistencia pacífica de los residentes. Se obtuvo un coeficiente de $\rho = 0,9246$ para una muestra de 217 participantes. La significancia estadística reportada permitió rechazar la hipótesis nula de ausencia de asociación ($p < 0,001$).

Tabla 1. Asociación entre gestión de edificaciones plurifamiliares y coexistencia pacífica.

Relación analizada	ρ de Spearman	p	n	Interpretación
Gestión global ↔ coexistencia pacífica	0,9246	< 0,001	217	Positiva muy fuerte

La magnitud del coeficiente indica que mayores puntuaciones en gestión estuvieron asociadas con mayores puntuaciones de coexistencia pacífica. Este resultado constituye el principal hallazgo inferencial del estudio y respalda la hipótesis general planteada. El resultado original efectivamente reporta $\rho = 0,9246$ y $n = 217$.

Con el propósito de integrar la estructura de la variable de gestión con el principal hallazgo inferencial del estudio, la Figura 1 representa las cinco dimensiones consideradas y su relación global con la coexistencia pacífica. El análisis mediante Rho de Spearman evidenció una asociación positiva muy fuerte entre ambas variables ($\rho = 0,9246$; $p < 0,001$; $n = 217$), lo que indica que mayores puntuaciones en la gestión de las edificaciones plurifamiliares se asociaron con mayores niveles de coexistencia pacífica en el contexto analizado. La representación de las dimensiones tiene carácter estructural y no implica correlaciones individuales para cada una de ellas.

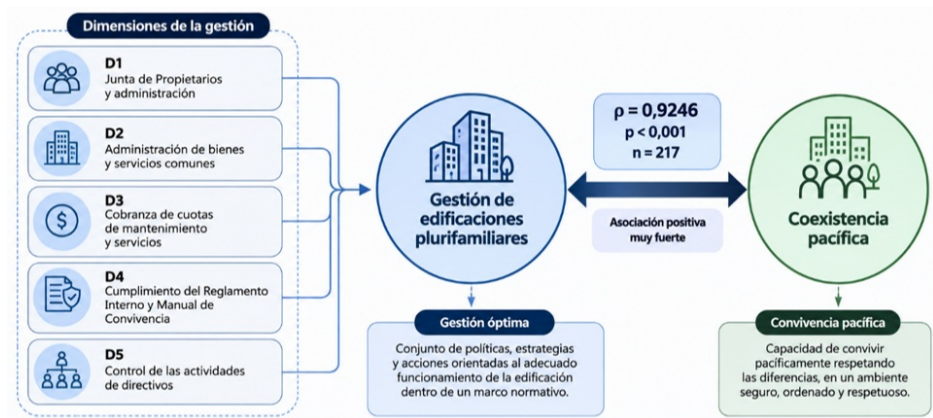


Fig. 1. Modelo de asociación entre la gestión de edificaciones plurifamiliares y la coexistencia pacífica.

B. Asociación de las dimensiones de gestión con la coexistencia pacífica

El análisis desagregado mostró que las cinco dimensiones de la gestión presentaron asociaciones positivas de elevada magnitud con la coexistencia pacífica. Los coeficientes oscilaron entre $\rho = 0,8972$ y $\rho = 0,9145$, evidenciando un comportamiento consistente entre los diferentes componentes del constructo.

Tabla 2. Asociación de las dimensiones de gestión con la coexistencia pacífica.

Dimensión	ρ de Spearman	Orden
Administración de bienes y servicios comunes	0,9145	1
Cobranza de cuotas de mantenimiento y servicios	0,9078	2
Control de actividades de directivos y administración	0,9043	3
Reglamento Interno y Manual de Convivencia	0,8988	4
Junta de Propietarios y administración	0,8972	5

La Figura 2 permite comparar la intensidad de las asociaciones identificadas. La administración de bienes y servicios comunes presentó el coeficiente más elevado ($\rho = 0,9145$), seguida por la cobranza de cuotas de mantenimiento y servicios ($\rho = 0,9078$) y el control de las actividades de directivos y administración ($\rho = 0,9043$). Aunque las diferencias entre dimensiones fueron reducidas, el patrón observado evidencia que todos los componentes analizados mantuvieron asociaciones positivas de elevada magnitud con la coexistencia pacífica.

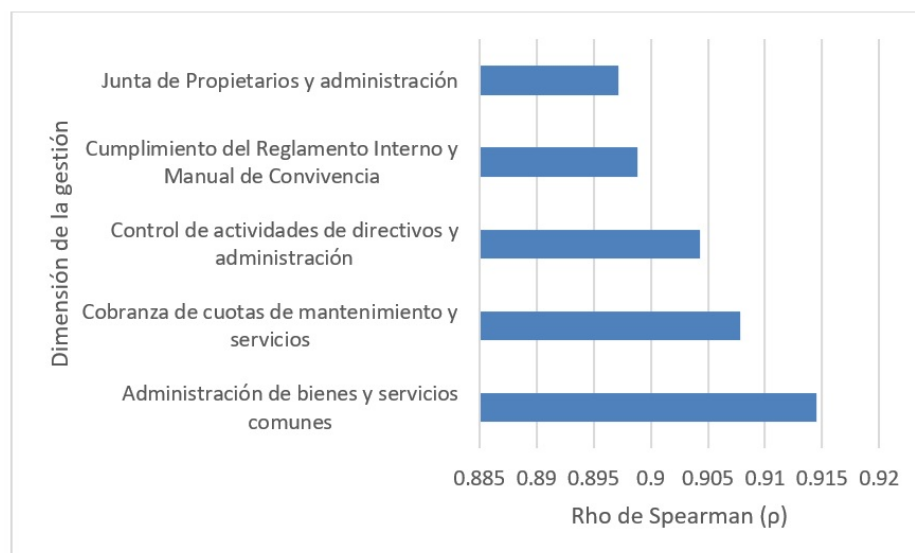


Fig. 2. Intensidad de la asociación entre las dimensiones de gestión y la coexistencia pacífica.

C. Integración de los resultados

La comparación de los coeficientes muestra que ninguna dimensión presentó una asociación débil o claramente diferenciada respecto de las restantes. El intervalo entre el coeficiente dimensional mayor ($\rho = 0,9145$) y el menor ($\rho = 0,8972$) fue de apenas 0,0173, lo que evidencia una marcada homogeneidad en el comportamiento de los componentes de gestión. En consecuencia, los resultados no respaldan la interpretación de que la coexistencia pacífica se encuentre vinculada exclusivamente con un aspecto administrativo particular; por el contrario, sugieren una relación consistente con el conjunto de procesos que conforman la gestión residencial.

Resulta igualmente relevante que la correlación correspondiente a la gestión global ($\rho = 0,9246$) supere los coeficientes observados individualmente para las cinco dimensiones. Este comportamiento es compatible con la consideración de la gestión como un constructo multidimensional, en el cual la articulación de gobernanza, administración de bienes y servicios, gestión financiera, cumplimiento normativo y control administrativo proporciona una representación más integral de su asociación con la coexistencia pacífica que cualquiera de sus componentes considerados aisladamente.

D. Discusión

Los resultados evidenciaron una asociación positiva muy fuerte entre la gestión de las edificaciones plurifamiliares y la coexistencia pacífica ($\rho = 0,9246$; $p < 0,001$; $n = 217$). Este hallazgo indica que, en el contexto estudiado, mayores puntuaciones de gestión se relacionaron sistemáticamente con mayores niveles de coexistencia pacífica. La magnitud de la asociación adquiere especial interés al considerar que la gestión integra procesos administrativos, financieros, normativos y de control, mientras que la coexistencia comprende aspectos vinculados con las relaciones y condiciones de convivencia entre residentes. En este sentido, los resultados respaldan una comprensión de la administración residencial que trasciende el mantenimiento físico y financiero del inmueble y la sitúa como parte de la estructura organizativa dentro de la cual se desarrolla la vida colectiva. Este planteamiento resulta consistente con estudios que han destacado la importancia de la gobernanza interna [2] y el carácter multidimensional de la convivencia vecinal [3].

El análisis desagregado refuerza esta interpretación, dado que las cinco dimensiones de gestión presentaron asociaciones positivas de elevada magnitud con la coexistencia pacífica. La administración de bienes y servicios comunes registró el coeficiente más alto ($\rho = 0,9145$), seguida por la gestión de la cobranza de cuotas de mantenimiento y servicios ($\rho = 0,9078$) y el control de las actividades de directivos y administración ($\rho = 0,9043$). Este comportamiento sugiere una especial relevancia de aquellos componentes administrativos que afectan de manera directa y cotidiana el funcionamiento de la comunidad residencial. La adecuada gestión de instalaciones, servicios, mantenimiento y recursos económicos determina la disponibilidad y calidad de bienes compartidos y puede reducir situaciones susceptibles de generar desacuerdos. Esta interpretación coincide con investigaciones que destacan la administración de bienes comunes como una función central de la gestión residencial [7] y con estudios que relacionan la gestión administrativa y las obligaciones económicas con el funcionamiento de las juntas de propietarios [11].

No obstante, las diferencias observadas entre las cinco dimensiones fueron reducidas. El intervalo entre el coeficiente mayor ($\rho = 0,9145$) y el menor ($\rho = 0,8972$) fue únicamente de 0,0173, por lo que no resulta apropiado atribuir la asociación con la coexistencia pacífica a un componente aislado. La Junta de Propietarios y administración ($\rho = 0,8972$), así como el cumplimiento del Reglamento Interno y Manual de Convivencia ($\rho = 0,8988$), mantuvieron asociaciones igualmente elevadas. Este patrón es coherente con la idea de que la convivencia residencial depende de una combinación de estructuras de gobernanza, reglas compartidas y mecanismos organizacionales para gestionar los intereses individuales y colectivos [2], [4]. Asimismo, los estudios sobre conflictos residenciales muestran que los desacuerdos vecinales pueden involucrar simultáneamente normas, utilización de espacios comunes, responsabilidades individuales y capacidad institucional para resolver controversias [4], [5].

Un hallazgo particularmente relevante es que la asociación correspondiente a la gestión global ($\rho = 0,9246$) fue superior a las observadas para cada una de sus dimensiones por separado. Aunque esta diferencia no permite establecer efectos aditivos o causales, sí resulta compatible con la consideración de la gestión residencial como un constructo multidimensional. Desde esta perspectiva, la articulación entre gobernanza, administración de recursos, cumplimiento de obligaciones económicas, aplicación de normas y control administrativo podría ofrecer un marco organizativo más consistente que la intervención aislada sobre cualquiera de estos componentes. La innovación administrativa y tecnológica planteada para los entornos residenciales verticales [8], así como la incorporación de tecnologías de información en la administración de edificaciones [9], adquieren especial pertinencia bajo este enfoque integrado, al facilitar mecanismos de comunicación, seguimiento y transparencia entre administración y residentes.

La dimensión relacional tampoco puede desvincularse de estos procesos administrativos. La comunicación interna ha sido asociada con la percepción de calidad de los servicios en comunidades residenciales [16], mientras que otros trabajos han señalado la relevancia de la adaptabilidad y de los mecanismos de resolución de conflictos para favorecer relaciones entre copropietarios [17]. De esta manera, la coexistencia pacífica no debería interpretarse exclusivamente como resultado de disposiciones individuales de respeto o tolerancia. La existencia de procedimientos claros, canales de comunicación, normas conocidas y mecanismos transparentes de toma de decisiones puede proporcionar condiciones organizativas para gestionar diferencias antes de que evolucionen hacia conflictos persistentes. Esta interpretación también resulta compatible con estudios que relacionan confianza, seguridad y organización de los espacios residenciales con las dinámicas sociales desarrolladas en su interior [13].

Desde una perspectiva aplicada, los resultados sugieren que las estrategias destinadas a fortalecer la convivencia no deberían concentrarse únicamente en reglamentos o medidas disciplinarias. La elevada y homogénea asociación observada en las cinco dimensiones apunta hacia la conveniencia de modelos de gestión que combinen eficiencia operativa, transparencia financiera, gobernanza participativa, comunicación y mecanismos de supervisión. En este sentido, la coexistencia pacífica puede concebirse como una responsabilidad compartida entre residentes y estructuras de administración, donde las normas proporcionan el marco formal, pero su funcionamiento depende también de la legitimidad de las decisiones, la calidad de los servicios y la capacidad institucional para gestionar intereses potencialmente divergentes.

Finalmente, los hallazgos deben interpretarse atendiendo a las características del diseño. La naturaleza transversal y correlacional del estudio impide establecer relaciones causales; por tanto, los coeficientes obtenidos no demuestran que una mejor gestión produzca por sí misma una mejora de la coexistencia pacífica. Asimismo, ambas variables fueron evaluadas mediante información proporcionada por los participantes, lo que aconseja considerar la posible influencia de percepciones compartidas sobre las asociaciones observadas. A ello se suma que la evidencia empírica procede de Lima Metropolitana, por lo que los resultados representan un contexto urbano latinoamericano específico y no deben generalizarse estadísticamente al conjunto de América Latina. Futuras investigaciones podrían contrastar el modelo en diferentes ciudades y países, incorporar indicadores objetivos de desempeño administrativo y conflictividad residencial y emplear diseños longitudinales que permitan examinar la evolución temporal de las relaciones identificadas.

CONCLUSIONES

Los resultados permiten concluir que la gestión de las edificaciones plurifamiliares presenta una asociación positiva muy fuerte con la coexistencia pacífica de sus residentes ($\rho = 0,9246$; $p < 0,001$). Este hallazgo permite comprender la gestión residencial desde una perspectiva que supera su función estrictamente administrativa: la organización de recursos, servicios, normas y mecanismos de control se encuentra estrechamente vinculada con las condiciones en las que se desarrolla la convivencia. No obstante, dada la naturaleza correlacional y transversal del estudio, esta relación debe interpretarse como una asociación estadística y no como evidencia de causalidad.

El análisis de las dimensiones muestra, además, un comportamiento consistente, con coeficientes comprendidos entre $\rho = 0,8972$ y $\rho = 0,9145$. La administración de bienes y servicios comunes presentó la asociación de mayor magnitud con la coexistencia pacífica ($\rho = 0,9145$), seguida por la gestión de la cobranza de cuotas de mantenimiento y servicios ($\rho = 0,9078$) y el control de las actividades de directivos y administración ($\rho = 0,9043$). Estos resultados sugieren que los aspectos cotidianos y directamente perceptibles de la administración, disponibilidad y mantenimiento de servicios, gestión de obligaciones económicas y transparencia de las actuaciones administrativas ocupan una posición especialmente relevante dentro de la dinámica residencial.

Asimismo, la relación observada para el cumplimiento del Reglamento Interno y Manual de Convivencia ($\rho = 0,8988$) y para la gestión de la Junta de Propietarios y administración ($\rho = 0,8972$) evidencia que la dimensión institucional tampoco puede separarse de la convivencia. Las normas constituyen un marco necesario, pero su contribución práctica depende de una gestión capaz de comunicarla, aplicarlas consistentemente y generar mecanismos legítimos para resolver diferencias. De igual manera, la existencia formal de órganos administrativos adquiere valor cuando se acompaña de participación, rendición de cuentas y procedimientos transparentes para la toma de decisiones.

Desde una perspectiva aplicada, los hallazgos permiten proponer que la gestión de las edificaciones plurifamiliares avance hacia un modelo integrado sustentado en cinco componentes: gobernanza participativa, administración eficiente de bienes y servicios, gestión transparente de las obligaciones económicas, aplicación consistente de las normas de convivencia y mecanismos permanentes de supervisión y rendición de cuentas. Más que incrementar el control sobre los residentes, estas acciones deberían orientarse a generar procedimientos previsibles, transparentes y equitativos que reduzcan las condiciones capaces de favorecer conflictos y fortalezcan la confianza dentro de la comunidad residencial.

Finalmente, los resultados aportan evidencia procedente de Lima Metropolitana para comprender una problemática presente en los procesos de verticalización residencial latinoamericana. Su alcance, sin embargo, no permite generalizar estadísticamente los hallazgos al conjunto de América Latina. Futuras investigaciones deberían incorporar muestras multicéntricas de diferentes ciudades y países, comparar

distintos modelos de administración y considerar diseños longitudinales que permitan determinar si las mejoras en determinadas dimensiones de gestión preceden efectivamente a cambios en los niveles de convivencia. De esta manera, sería posible avanzar desde la asociación identificada en este estudio hacia una comprensión más amplia de las condiciones administrativas y sociales que favorecen comunidades plurifamiliares sostenibles y pacíficas.

REFERENCIAS

- [1] V. Betancourt, A. Carranza, J. Micher, and C. Pacheco, "Modelo prolab: Ayllu, una solución para la gestión y convivencia de edificaciones plurifamiliares en lima metropolitana," Ph.D. dissertation, Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú, 2022.
- [2] L. M. Rojas, "El negocio del habitar: Gobernanza interna de las torres de estación central, santiago de chile," *Revista INVI*, vol. 37, no. 105, pp. 45–70, 2022.
- [3] M. T. Rincón, "La convivencia vecinal en unidades residenciales de cali, colombia. un análisis cualitativo con modelo multidimensional," *Entramado*, vol. 14, no. 1, pp. 214–229, 2018.
- [4] I. Remolina, "Principales conflictos de convivencia percibidos en un conjunto residencial en el norte de la ciudad de bogotá d.c., para proponer estrategias de mejora," Ph.D. dissertation, Universidad Nacional Abierta y a Distancia, Colombia, 2021.
- [5] C. Rayos and N. Rodríguez, "Estudio de los conflictos vecinales que afectan la convivencia de los residentes del conjunto margaritas i beneficiarios de la vivienda de interés prioritario: Aportes de trabajo social en escenarios comunitarios de propiedad horizontal," Master's thesis, Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, Colombia, 2019.
- [6] V. García, E. Vivanco, and W. Córdova, "Empresa administradora de edificaciones y condominios plurifamiliares en lima norte," Ph.D. dissertation, Universidad Tecnológica del Perú, Lima, Perú, 2019.
- [7] J. Esquivel, "La administración de bienes y servicios comunes de inmuebles sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común," Ph.D. dissertation, Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú, 2020.
- [8] L. M. Sánchez and S. Arroyo, "La innovación administrativa y tecnológica como estrategia para enfrentar los retos actuales del mercado inmobiliario en vertical: Una revisión teórica," *Economía: Teoría y Práctica*, no. 57, pp. 71–93, 2022.
- [9] E. Huamani, "Administración de edificaciones en los distritos de san borja, san isidro y santiago de surco, con integración de las tics," Ph.D. dissertation, Universidad Marcelino Champagnat, Perú, 2020.
- [10] M. Montes de Oca, "Problemática de la junta general de propietarios y estrategias de solución desde la administración de edificaciones: Caso edificio italflores," Ph.D. dissertation, Universidad Inca Garcilaso de la Vega, Perú, 2019.
- [11] H. Duran and O. Falcón, "Gestión administrativa y deudas en la junta general de propietarios del edificio bello horizonte del distrito de san miguel, lima, en el año 2021," Ph.D. dissertation, Universidad San Ignacio de Loyola, Lima, Perú, 2021.
- [12] L. Rivera, "Plan de negocio para la constitución de una administradora de condominios integral," Ph.D. dissertation, Universidad de Chile, Santiago, Chile, 2018.
- [13] G. Capron, "Seguridad, desconfianza y la dimensión simbólica de la segregación en urbanizaciones cerradas," *EURE*, vol. 47, no. 142, pp. 121–137, 2021.
- [14] J. C. Chuquivilca, "Administración de edificaciones y condominios dirigido al nivel socioeconómico b y c, usando plataformas virtuales como nuevo enfoque cultural en lima metropolitana," Ph.D. dissertation, Universidad Nacional Federico Villarreal, Lima, Perú, 2019.
- [15] L. De la Cruz, "Mejoramiento del servicio de administración de condominios de servgen rd," Ph.D. dissertation, Universidad APEC, República Dominicana, 2019.

- [16] L. Barnett, “Comunicación interna y calidad de servicio en los condominios administrados por la empresa w&m security s.a.c. lima, 2019,” Ph.D. dissertation, Universidad Católica Sedes Sapientiae, Lima, Perú, 2021.
- [17] C. Beltrán, L. Arias, and L. Calderón, “Adaptabilidad y convivencia pacífica: Resolución de conflictos en copropietarios de vivienda de interés prioritario,” Ph.D. dissertation, Corporación Universitaria Minuto de Dios, Colombia, 2019.
- [18] L. M. Vergara, “El rol de la sociedad civil en la gestión de vivienda y barrios vulnerables en Chile,” *Revista INVI*, vol. 35, no. 100, pp. 62–90, 2020.