

Decisiones del Administrador

Comisión organizadora:

ESTUDIOS SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

Marzo de 2021

Dr. L.E. Héctor Daniel Varchavsky

**Copia de esta presentación estará en
breve en la web del Consejo.**

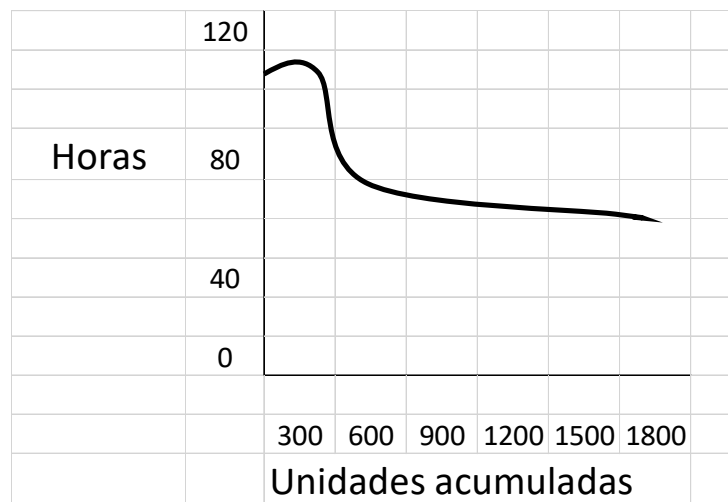
¿Dónde estamos?

¿Cómo es el mercado?

Barreras de entrada y de salida Relación riesgo rentabilidad

Barreras de entrada	ALTA	Alta Rentabilidad Bajo Riesgo	Alta Rentabilidad Alto Riesgo
	BAJA	Baja Rentabilidad Bajo Riesgo	Baja Rentabilidad Alto Riesgo
		BAJA	ALTA
		Barreras de salida	

Curva de la experiencia



Llenar el formulario.

- F931.
- Contrato de trabajo.

Oferta

- Indiferenciada.
- Muchos oferentes.
- Falta preparación.
- Competencia idónea.
- Honorarios bajos.

Oferta

- Indiferenciada.
- Muchos oferentes.
- Falta preparación.
- Competencia idónea.
- Honorarios bajos.

Demanda

- Compra vs. Necesita.
- 3 presupuestos.
- 24 x 365.
- Precio.

Prevenir.

- Cambio de cerradura.
- Segundo cambio de cerradura.

¡Asamblea!
¡Un desconforme!

Prevenir.

- Riesgos gas.
- Pase a electricidad.
- Compra artefactos.
- ¡Asamblea!
- ¡Un desconforme!

Abogado

¿Por qué tantos recaudos?

¿Por qué tantos recaudos?

Multa de \$11700 a \$780000.

Medio externo
sin costo

- CUIT.
- Matrícula.
- Copia del acta.
- 15 datos del presupuesto.

Reclamo judicial
con costo

- Falta dinero.
- No entrega libros.
- Categoría del empleado.

¿Qué hace el consorcio?

Decisión en soledad.

Consortio.

- Mejor.
- Funcionamiento.
- Riesgos.
- Marco regulatorio.
- Límites del Reglamento.

Decisión en soledad.

Propietario / Inquilino / Inmobiliaria / etc.

- Respuesta no satisface.
- Interés personal.
- Reacción desmedida.
- Las reglas son para el otro.

Decisión en soledad.

Inquilino

- Realizar reparaciones transcurridas 24 horas de la notificación.
- Gastos extraordinarios, Art. 2048 CCCN.
 - Frecuencia.
 - Valor.

Decisiones clave

- Entrada.
- Gestión.
- Salida.

Hay un cambio

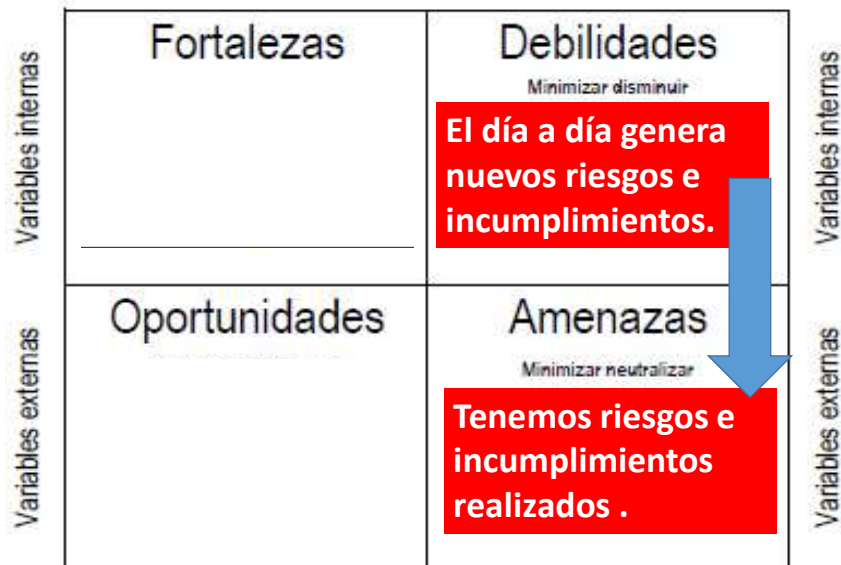
Variables FODA



18-8-15

17

Variables FODA



18-8-15

SITUACIÓN - DIAGNÓSTICO

18



18-8-15

SITUACIÓN - DIAGNÓSTICO

19

Variables FODA

Variables internas	Fortalezas Maximizar aumentar Tenemos las capacidades y habilidades.	Debilidades Minimizar disminuir El día a día genera nuevos riesgos e incumplimientos.	Variables internas
	Oportunidades Maximizar aprovechar Necesidad de buen servicio.	Amenazas Minimizar neutralizar Tenemos riesgos e incumplimientos realizados .	
Variables externas			Variables externas

18-8-15

SITUACIÓN - DIAGNÓSTICO

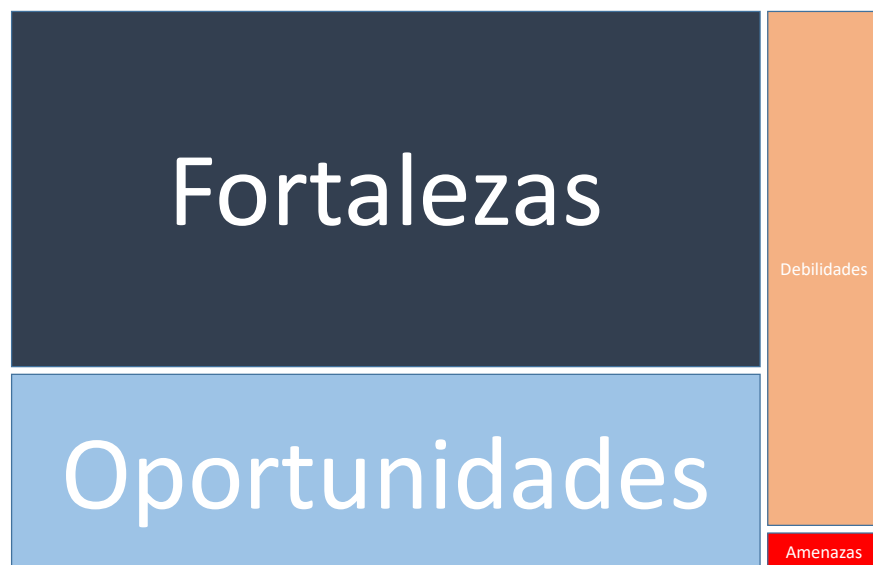
20

Estrategias



18-8-15

21



18-8-15

¿QUÉ HACER Y CÓMO HACERLO?

22

Muchas gracias.