



**UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA**

**PROPIEDAD HORIZONTAL EN FUSAGASUGÁ  
ENSAYO**

**PRESENTADO POR:  
DORA CAROLINA CASTAÑO  
Código: d0102685**

**FACULTAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA  
ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS  
DIPLOMADO FINANZAS PARA LA TOMA DE DECISIONES  
JULIO DE 2014**

## INTRODUCCIÓN

El presente ensayo es una reflexión para los administradores, que de una u otra forma visualizan los futuros empleos, la creación de su propia empresa o el ejercicio profesional independiente, aprovechando la oferta que hay en el mercado como es el auge de la propiedad horizontal en las zonas aledañas a las grandes ciudades; ofreciendo un servicio con calidad un personal capacitado sobre algo tan complejo como es la ley 675 de propiedad horizontal.

El objetivo de este ensayo es visualizar como el crecimiento poblacional de un lugar específico puede llegar a fomentar crecimiento empresarial, desarrollo económico y profesional en ciertos lugares diferentes a las grandes ciudades.

Seleccionando y capacitando el personal adecuadamente para lograr una prestación de servicio con calidad, eficiencia y eficacia y lograr una prestación de servicios satisfactoria según las necesidades del conjunto o unidad comercial.

Hacer un breve recuento de como las necesidades básicas para el ser humano se convierten en leyes y se especializan cada día para lograr una mejor convivencia en un ente jurídico como lo es todo aquello que abarca la propiedad horizontal, (conjuntos residenciales, centros comerciales.)

## **PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA**

### **BREVE RESEÑA HISTÓRICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA**

- **Ley 182 de 1948.-** A finales de los años 40 con la guerra entre conservadores y liberales, los campesinos al sufrir el desplazamiento de la guerra se vieron obligados a refugiarse en las grandes ciudades; es por esto que se crea la necesidad de ofrecer vivienda, las familias se ven en la obligación de conformar sus grandes viviendas en inquilinatos y de allí se empiezan a ver los primeros hincapiés para la convivencia.

Debido al crecimiento poblacional las ciudades han quedado pequeñas para tal desarrollo, es por esta razón que se ve como a pasos agigantados crecen las edificaciones hacia arriba no se debería llamar propiedad horizontal sino propiedad vertical, en Colombia en el año 1948 se regula la propiedad sobre inmuebles divididos en departamentos o pisos de propiedad con la ley 182 cuyo dominio era exclusivo de los propietarios, que a la vez, eran copropietarios de las zonas de uso común del mismo inmueble. Está fue una solución que el gobierno quiso dar a la problemática del éxodo de los campesinos a las grandes urbes y fue así que esta ley legalizo los inquilinatos y los inmuebles de uso multifamiliar, el cual rigió aproximadamente por 50 años.

Cada propietario debía contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes en proporción al valor de su piso o apartamento. La copia del acta de la asamblea prestaba merito ejecutivo para la ejecución de las mismas. (Asamblea de copropietarios)

- **Ley 16 de 1985.-** En 1985 el congreso hizo una nueva reforma sin derogar la anterior donde los copropietarios podían elegir el sistema de propiedad horizontal, es decir la ley 182 de 1948 o a la ley 16 de 1985. Las dos leyes fueron reglamentadas por el decreto 1365 de 1986.

Se da el nombre de persona jurídica, sin ánimo de lucro y los propietarios de dominio particular se convertían en dueños de los bienes de uso común con funciones de dirección, se nombra un administrador por asamblea general de propietarios donde este es el representante legal y administra los intereses comunes de los propietarios.

Los bienes comunes se transferían como patrimonio de la persona jurídica, se establecieron multas de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal para aquellos propietarios que infringieran las normas de convivencia.

- **Ley 428 de 1998.**- Regulo los derechos y obligaciones de los propietarios de las Unidades inmobiliarias cerradas con relación a los bienes de uso común. Clasifico las unidades según su uso, residenciales, comerciales, industriales, turísticas y de servicios tecnológicos; reglamento el uso de las áreas sociales y comunes.

- **Ley 675 de 2001.**- El congreso nacional expidió esta ley derogando las leyes anteriores así como los decretos reglamentarios. A la fecha la Ley 675 de 2001 de Propiedad horizontal busca dar herramientas al administrador para que haga su labor basados en normas donde prime el bien común de la copropiedad y no el bien particular , algunas de las herramientas a tener en cuenta son:

- Preceptúa a las entidades encargadas de certificar la existencia y representación legal de la persona jurídica a las alcaldías municipales o distritales del lugar de ubicación del edificio o conjunto.
- Clasifica los bienes en privados y comunes, los comunes a su vez se clasifican en esenciales y no esenciales.
- Clasifica los edificios en residenciales, comercial o mixto.
- Establece los coeficientes de participación porcentual de los propietarios.
- Obliga a constituir pólizas de seguros contra incendio y terremoto de los bienes comunes.
- Se crea el comité de convivencia para la solución de problemas menores entre la comunidad.

Con esta breve historia se puede ver como la propiedad horizontal ha crecido en nuestro país y como se ha especializado tanto en el sector comercial y jurídico, y se ha reglamentado de manera que el administrador de propiedad horizontal sea una persona capacitada e idónea para realizar esta labor.

## **PROPIEDAD HORIZONTAL**

Al no existir un claro conocimiento de las leyes el administrador de propiedad horizontal se le dejaba a los pensionados, al ama de casa o a la persona que quería desarrollar una labor en la comunidad desconociendo todas las responsabilidades que conlleva ser el administrador y representante legal de una copropiedad.

La propiedad horizontal, por su crecimiento e importancia se ha convertido en un tema principal del derecho colombiano, donde existen la propiedad de bienes privados y comunes, dirigidos por administradores o propietarios de las unidades privadas, la organización administrativa para cumplir los objetivos debe implementar procesos de carácter administrativo, financiero, legal y político.

- Bienes privados o de dominio particular: son aquellos inmuebles que están debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo de los integrantes de un edificio o conjunto.
- Bienes Comunes: son las partes de un edificio o conjunto pertenecientes en común a todos los propietarios de bienes privados, estos facilitan la existencia y el funcionamiento, conservación, seguridad de los bienes de dominio particular.

Por qué hago mención a estas dos definiciones tan simples y tan complejas para los copropietarios?

La falta de conocimiento de significados tan simples como estos, han causado que el gobierno colombiano dedique tiempo para desarrollar leyes como la última (ley 675 de 2001), para lograr una convivencia en paz y armonía y así generar un orden y control a una problemática tan simple como es la compartir una edificación o un lugar denominado conjunto.

**Expensas Comunes.-** La propiedad horizontal por ser un ente jurídico sin ánimo de lucro debe asignar a los propietarios una cuota mensual para el mantenimiento, reparación y conservación de los bienes comunes, esta cuota se debe establecer según el presupuesto anual elaborado por la administración con fundamento y conocimiento de las necesidades de la copropiedad, esto quiere decir que de acuerdo al tamaño, servicios (piscina, zonas húmedas, gimnasio, etc), así mismo será asignada la cuota de las expensas comunes a los propietarios que va relacionada con el coeficiente que se le asigne a cada propietario.

**Coeficiente.-** Es el porcentaje que le corresponde a cada propietario de una unidad privada, de los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

**Presupuesto.-** La Ley 675 de 2001 establece el administrador debe elaborar un presupuesto en el cual se determine los ingresos y los egresos, este servirá de base para la fijación de las cuotas de administración que deben aportar los propietarios de acuerdo con los coeficiente de propiedad.

Este debe tener un periodo comprendido entre el 1ro de enero y el 31 de diciembre cada año, y este a su vez debe ser aprobado por los propietarios que por lo menos se deben reunir una vez cada año, y en esta reunión aprobar el presupuesto de ingresos y gastos y evaluar la ejecución presupuestal del periodo anterior.

**Empresas De Prestación De Servicios En Propiedad Horizontal.-** En la actualidad podemos encontrar empresas que prestan sus servicios, especializados en propiedad horizontal, pero dejando de lado la capacitación tanto para el personal que los acompaña como las copropiedades a las que les prestan sus servicios, porque es tan fundamental que el empelado de los oficios varios, como el administrador, el contador que muchas veces no tienen en cuenta al consejo de administración que son los que toman las decisiones de las empresas que lo acompañan y quienes deben responder a un grupo de propietarios llamados asambleístas, quien son la autoridad máxima en cualquier copropiedad.

Algunos servicios que podemos encontrar en el amplio sector de propiedad horizontal son:

- **Administrador:** persona que debe estar capacitada para conocer a cabalidad las leyes la ley 182 de 1948 régimen de propiedad de pisos y departamentos del mismo edificio, la ley 16 de 1985 régimen de propiedad horizontal, decreto reglamentario 1365 de 1986, ley 428 de 1998 unidades inmobiliarias cerradas, ley 675 de 2001 reglamentación de la propiedad horizontal en Colombia, plan de ordenamiento territorial, ley 746 de mascotas, el código de policía, reglamentación tributaria para las propiedades horizontales, manejo de personal, manejo de zonas comunes, tener conocimiento en relaciones interpersonales, manejo de conflictos. En una palabra un administrador de propiedad horizontal debe tener unos valores agregados que le permitan ejercer su cargo con compromiso y con responsabilidad.
- **Contador:** la propiedad horizontal se constituye en personas jurídicas sin ánimo de lucro, debe llevar una contabilidad con el propósito de informar y rendir cuentas a los copropietarios y así tener un control de las expensas que reciben para dar cumplimiento y adecuado mantenimiento de las zonas comunes. La obligatoriedad de llevar contabilidad nace de los siguientes ordenamientos jurídicos: decreto reglamentario 2500 de 1986 artículo 2º, Estatuto tributario artículo 364, ley 190 de 1995 artículo 45, decreto reglamentario 2649 de 1993 artículo 2º, ley 675 del 2001 artículo 51. Este juega un papel muy importante para un buen desarrollo de la administración, debe velar por el uso adecuado del presupuesto por parte de la administración.
- **Revisoría Fiscal:** este es de carácter profesional contribuye con la confianza pública, fiscaliza el ente económico, rendir informes y dar fe pública, en una palabra es el encargado de vigilar que el ente jurídico funcione con todas las normas, debe ser contador público tener matrícula profesional vigente e inscrito en la junta central de contadores. Las copropiedades que están obligadas a tener revisor fiscal son aquellas de uso comercial o mixto, son elegidos por la asamblea.
- **Vigilancia:** hay empresas que prestan el servicio de vigilancia con o sin armamento, con perros como acompañamiento canino, pero desafortunadamente en la actualidad las empresas de vigilancia no cumplen con las normas que regulan la Superintendencia de Vigilancia es decir turnos de 8 horas, con tres guardas de seguridad, para los administradores este rubro es el más significativo en el presupuesto anual por asamblea,

una unidad o conjunto residencial debe disponer más o menos del 15% del valor de las cuotas de administración para cumplir a cabalidad con este ítem esencial para el buen desarrollo de una administración.

- **Servicio Generales:** este es otro ítem vital del funcionamiento en la propiedad horizontal, como servicio es un poco más favorable contratar un outsourcing, así se evita la carga prestacional y la obligación que contrae tener a cargo personal, la prestación de este servicio en algunas ocasiones es visto como insignificante entre los copropietarios pero para la administración es fundamental, tener un equipo que mantenga las zonas sociales con su debida presentación deja ver el trabajo de una administración comprometida con la copropiedad.

Otros servicios que se pueden encontrar como prestación de servicios externos:

- Recaudo de Cuotas
- Seguro de administración de propiedad horizontal
- Cancelación de servicios públicos
- Contabilidad
- Mantenimiento de equipos
- Asesoría legal
- Sueldos y prestaciones
- Pólizas y garantías

Este tema lo planteo como una opción de trabajo ya que en Fusagasugá, el mercado de propiedad horizontal ha tenido un incremento del 60%, en todos los estratos sociales, las constructoras han venido desarrollando proyectos de vivienda, pero debido a la falta de capacitación en la administración de propiedad horizontal se han venido presentado falencias como:

## **CONSTRUCTOR VS ADMINISTRACION**

Entrega de las zonas comunes, cuando la constructora hace la entrega de las zonas comunes deben llevar unos planos llamados record donde están las modificaciones que se le han realizado



en el transcurso de la obra, además deben anexar a la administración delegada de los copropietarios la siguiente información:

- Planos arquitectónicos
- Planos estructurales
- Planos de instalaciones eléctricas
- Planos de instalaciones hidráulicas y sanitarias
- Planos de instalaciones de gas
- Planos de citofonia

Una de las causas es el afán por parte de los constructores de hacer entregas rápidas para disminuir costos, dejando a los copropietarios un sinfín de promesas hechas sin cumplir, y si problemas para las administraciones en las zonas comunes y con los copropietarios.

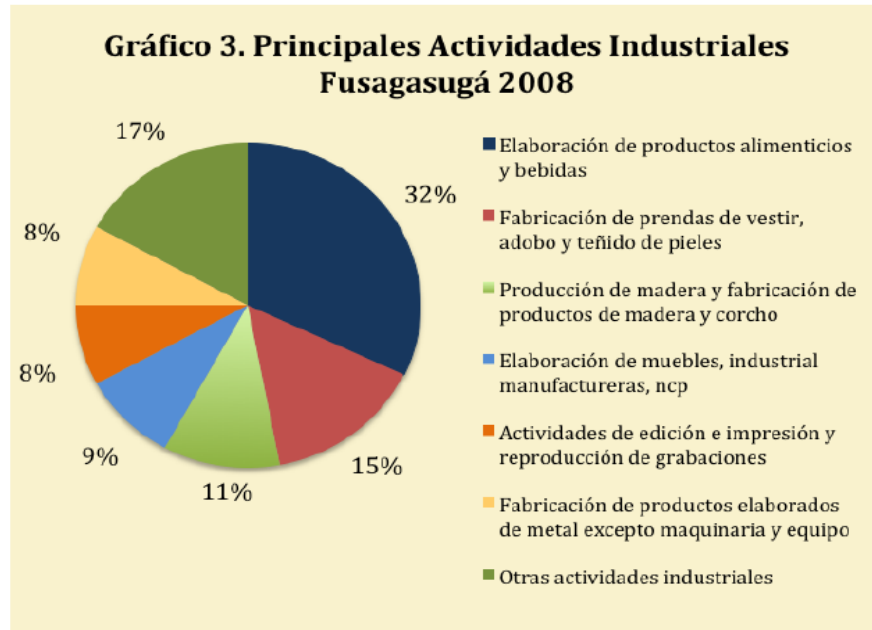
## **PROPIEDAD HORIZONTAL EN FUSAGASUGA**

Al vivir en la ciudad de Fusagasugá y siendo una futura administradora de empresas, veo la posibilidad de hacer empresa en este auge de la propiedad horizontal, capacitándome y capacitando a las personas que pueden prestar un servicio con eficiencia y eficacia, lograr dar una prestación de servicio integral a este sector y así enriquecer mis conocimientos y generar posibles empleos con salarios y labores dignas de los habitantes de esta población; ya que esta ciudad no posee grandes cifras en empresas, la mayoría de la población son pensionados, se dedican al comercio por menor, elaboración de productos alimenticios y bebidas y un poco porcentaje dedicados a otras actividades, como se puede ver a continuación en el gráfico (1.1).

Grafico 1.1

## ECONOMÍA DE FUSAGASUGÁ

### La economía del municipio – estructura económica



Fuente: P OT Fusagasugá Marzo de 2014

En el grafico 1.2 se puede observar como en Fusagasugá hay un crecimiento significativo en las edificaciones, desde el año 2009 a la fecha esta ciudad se ha tenido que expandir hacia la periferia ya que en la parte central se ha convertido en un sector comercial importante, y las personas que están llegando de las ciudades grandes están buscando sectores residenciales y es allí donde la oferta de la propiedad horizontal se ha incrementado en un 60%, y donde veo como futura administradora de empresas una fuente de trabajo con posibilidades de generar más empleos en esta ciudad en crecimiento.

Grafico 1.2

## ECONOMÍA DE FUSAGASUGÁ

### Actividad Edificadora

Fusagasugá se caracteriza por un fuerte dinamismo de la actividad en los últimos años frente a otros municipios de Cundinamarca

Municipio	2.000	2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009
Cundinamarca	1.185	737	1.106	1.367	1.462	1.686	1.505	1.739	1.461	1.454
Bogotá	3.760	3.554	4.152	4.260	4.168	3.885	3.946	4.141	4.835	3.580
Chía	183	174	116	303	384	461	295	300	221	255
Facatativá	144	0	156	406	386	427	244	377	351	185
Fusagasugá	245	154	352	308	300	351	381	479	376	460
Girardot	108	50	81	100	94	143	183	139	135	224
Soacha	304	238	209	154	192	163	235	250	208	135
Zipaquirá	201	121	192	96	106	141	167	194	170	195

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, D.C. Diagnóstico de la Región Capital 2010.  
Cifras DANE.]

Fusagasugá ciudad que al estar cerca de la ciudad de Bogotá en los últimos años ha tenido un crecimiento poblacional y comercial importante a lo que se refiere a la Propiedad horizontal, hacen parte de este crecimiento los condominios, los conjuntos cerrados, los edificios, los centros comerciales, las industrias ubicadas en sus alrededores y esto ha llevado que en este municipio creciendo en ciudad se cometan varios de los errores que anteriormente mencione, pero aun es más grave el desconocer las leyes que rigen este sector y que pueden llegar a causar daños perjudiciales a esta ciudad en crecimiento, por eso quiero hacer énfasis en que la administración en propiedad horizontal necesita de capacitación y un enfoque para poder lograr una mejor calidad de vida sin atropellar los derechos fundamentales de las personas que laboran para sobrevivir, en esta ciudad no es raro ver como la empresas de vigilancia explotan a sus guardas de seguridad laborando turnos de 12 horas y según ellos el descanso es un cambio de turno, esta es una de las fallas que con más frecuencia se presenta.

## **ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

La administración de propiedad horizontal es una profesión que no se debe dejar ni a las amas de casas o pensionados, sin saber que el administrador como representante legal de un ente jurídico tiene responsabilidades que no puede omitir por falta de conocimiento a continuación relaciono algunas de las funciones del administrador y la importancia de su cargo:

- 1- Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
- 2- - Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.
- 3- Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.
- 4- Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
- 5- Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.
- 6- Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
- 7- Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
- 8- Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto,

iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

- 9- Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
- 10- Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
- 11- Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
- 12- Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
- 13- Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
- 14- Las demás funciones previstas en la presente ley y en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. (Tomado de la Ley 675 del año 2001)

Uno de los errores que se comete con la contratación del administrador es el hacer un contrato laboral, siendo una carga prestacional para los recursos del conjunto o de la copropiedad, es por esto que se debe realizar con el administrador un contrato de prestación de servicios, el administrador debe acreditar idoneidad para ocupar el cargo, esto está reglamentado y se le daba dar cumplimiento según el artículo 50 parágrafo 2 de la ley 675 de propiedad horizontal del 2001.

El administrador de propiedad horizontal se encuentra constantemente expuesto a recibir las apreciaciones de los copropietarios que muchas veces no están de acuerdo con las inversiones o

con las problemáticas de convivencia que son tan comunes cuando se vive en comunidad, por lo tanto aquel administrador debe estar preparado para encontrar las posibles soluciones que favorezcan tanto a la copropiedad como su cargo, ya que como representante legal es aquel responsable jurídica y ante una asamblea de propietarios.

Es la razón por la que el administrador debe contar con un plan de mejoramiento implementando las últimas tendencias tecnológicas como el internet y las comunicaciones IP para hacer seguimientos constantes y oportunos a los posibles problemas que se presenten en la copropiedad y así lograr satisfacer las necesidades de los propietarios que conforman un conjunto, no solamente en la parte operativa sino también en todo lo que se debe manejar en una administración de propiedad horizontal, como la facturación de las cuotas ordinarias, el pago de servicios, la contabilidad, los recaudos, es así como se debe contar con programas contables que se encuentren disponibles en la internet, para tener la información oportuna y disponible.

**ARTÍCULO 50. Naturaleza del administrador.-** **Parágrafo 2º.-** En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional. (Tomado de la Ley 675 de 2001)

## **OUTSOURCING EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Definición:** Subcontratación, es un proceso utilizado por una empresa en la que otra empresa u organización es contratada para desarrollar una determinada área de la empresa. ([www.significados.info/outsourcing/](http://www.significados.info/outsourcing/))

Este tipo de contratación es apropiado en lo relacionado con la propiedad horizontal ya que no hay vinculación laboral que a largo plazo puede llegar a perjudicar económicamente a los propietarios pertenecientes a un conjunto o una copropiedad; como administradora de empresas es aquí donde se puede aprovechar el crecimiento del municipio de Fusagasugá, prestando un

servicio con calidad, eficiencia y eficacia, para lograr los objetivos de una copropiedad que son velar por el buen mantenimiento de las zonas comunes así como tener un personal capacitado y preparado para realizar tareas específicas.

Entre los procesos para ofrecer los servicios a una propiedad horizontal es la de identificar las necesidades básicas de funcionamiento y mantenimiento de cada uno de los conjuntos, identificar los cargos que pueden existir, así como el reclutamiento, el proceso de selección, entrevistas, exámenes, capacitación de cada una de las personas que pueden contribuir de su experiencia y conocimiento a la propiedad horizontal.

Los tipos de servicios que se pueden ofrecer son:

- Administradores, profesionales y capacitados en propiedad horizontal, asignado a cada conjunto.
- Medios de comunicación: un correo o línea IP para reportar cualquier emergencia durante las 24 horas del día.
- Seguridad: personal con capacitación para prestar un servicio de 24 horas, respetando las horas laborales y descansos según el régimen laboral de Colombia.
- Mantenimiento en general: plomeros, electricistas, obreros, personal capacitado las 24 horas para dar solución a alguna emergencia.
- Aseo: tanto el personal como el suministro de aquellos elementos y productos que se necesitan para cumplir esta labor, (detergentes, limpiadores , etc.) a precios favorables para el conjunto.
- Mantenimiento para piscinas: personal capacitado en tratamiento de agua, en toma de muestras y laboratorios autorizados para el análisis de las mismas, con el fin de dar cumplimiento a la resolución 4113 de 2012. Así como también el suministro de los productos químicos para el mantenimiento adecuado.
- Salvavidas: personal capacitado e inscrito en las entidades autorizadas por el ministerio de protección social para ejercer esta labor.
- Mantenimiento de jardines y fumigación: jardineros calificados y suministro de los productos autorizados para la prevención de plagas dentro de la copropiedad, así como los abonos para el mantenimiento de los jardines de las zonas comunes.

- Recaudo de cartera pre-jurídico y jurídico: personal profesional para lograr conciliaciones con políticas claras trabajo; que se llevara a cabo con el consejo de administración y la administración.

Para lograr con los objetivos específicos de una organización se puede implementar el PHVA

- Planificar:** Establecer los objetivos y procesos necesarios para obtener los resultados, de conformidad con los requisitos del cliente y las políticas de la organización.
- Hacer:** Implementar procesos para alcanzar los objetivos.
- Verificar:** Realizar seguimiento y medir los procesos y los productos en relación con las políticas, los objetivos y los requisitos, reportando los resultados alcanzados.
- Actuar:** Realizar acciones para promover la mejora del desempeño del (los) proceso(s).

Tomado de: ([udea.edu.co/fnsp/cvsp/Practicaprocesos/Metodologiasprocesos/CicloPHVA](http://udea.edu.co/fnsp/cvsp/Practicaprocesos/Metodologiasprocesos/CicloPHVA))

El administrador de propiedad horizontal debe mejorar sobre el proceso resolviendo continuamente las desviaciones que pueden llevar a lograr y conseguir los objetivos de la copropiedad, ya que debe planificar, implementar, controlar y mejorar el desempeño de los procesos; así logrando la satisfacción total del propietario como el de la copropiedad o conjunto.



## CONCLUSIONES

En las ciudades aledañas a la ciudad de Bogotá la oferta de la propiedad horizontal tanto residencial como comercial es una fuente que se puede aprovechar para formar empresa, como es el caso de Fusagasugá y sus alrededores; logrando una prestación de servicio a esta área poblacional con calidad y profesionalismo, respetando la calidad humana y logrando un servicio con eficiencia y eficacia, rescatando los valores de cada cargo.

Capacitación tanto al profesional como el trabajador común en propiedad horizontal para cumplir objetivos específicos y lograr que estos los cargos laborales en esta área específica den resultados satisfactorios para los propietarios de un conjunto o unidad comercial.

Demostrar que el outsourcing en la propiedad horizontal es la alternativa económica y laboral que deben adoptar las copropiedades para evitar gastos de personal, y en un futuro demandas laborales, obteniendo pólizas de seguros que respalden las cuotas de administración debido a los manejos que se dan los administradores empíricos.

Como administradora de propiedad horizontal debo conocer y mantener informada sobre las últimas técnicas de construcción ir a la vanguardia en los adelantos de construcción, materiales y normatividades y calificadas según los estándares de calidad internacionales y que se pueden encontrar en la cámara colombiana de la construcción CAMACOL, estar actualizada del Plan de Ordenamiento Territorial, principalmente en la ciudad que encuentro la oferta de crecimiento de este mercado en la ciudad de Fusagasugá, donde se encuentra el auge de la propiedad horizontal para residencias ocasional y de comercio empresarial.

## **BIBLIOGRAFIA**

- Ley 675 de 2001 Propiedad Horizontal de Colombia, declarado exequible por la Corte Constitucional mediante sentencia C-318 de 2002 M.P Alfredo Beltrán Sierra.
- Plan de ordenamiento territorial participativo de la alcaldía de Fusagasugá, Marzo de 2014
- Administración de la propiedad horizontal (Novena edición) Legis 2013
- Administración una perspectiva global y empresarial, Mc Graw Gill 2012