



PRHOPPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

EDICIÓN N° 18 • BOGOTÁ, COLOMBIA, OCTUBRE 2020

www.prhopio.com



Vista de una ciudad desde una terraza. Foto: Pixabay.

V Simposio de Propiedad Horizontal 2020 el evento de empresarios para empresarios

Diana Carolina Ruiz Muñoz
Directora ejecutiva - ACEPH

El 2020 ha sido un año lleno de sorpresas y desafíos que han puesto en el crisol al administrador de propiedad horizontal, llevándolo a diferentes escenarios, en los cuales no solo ha tenido que demostrar su tesón a la hora de administrar copropiedades ya sean residenciales, mixtas o comerciales, sino también autorregularse en un período de incertidumbre que se prolongó en el tiempo.

P - 3

Qué pasa con el certificado de Representación Legal para los Administradores de la PH?

Luz Dary Nieto Orozco
Directora de Prhopio

En Bogotá y en la mayoría de los municipios de Colombia, el administrador de propiedad horizontal debe solicitar el documento que lo acredita como el Representante Legal de una PH en las Alcaldías, proceso que siempre ha tenido falencias, dificultades y demoras, pero que finalmente se adquiría y con él los administradores podían llevar a cabo las tareas propias de su trabajo.

P - 4

El rol del Administrador de Propiedad Horizontal

Hernando Carrillo
Gerente General del grupo Inmobiliario Implementar.

Si el fin último que se persigue es lograr el bienestar de la comunidad, bien sea residencial o comercial y desde el ámbito legal garantizar la seguridad y convivencia pacífica, así como la función social de la propiedad, en esta forma especial de dominio, es imperativo tener claridad de la responsabilidad que se tiene hacia el contratante y ante la ley, traducido desde las funciones y desde las facultades de manera consecuencial, para coordinar los recursos en búsqueda de estos objetivos superiores, planear para precisar el futuro deseado, organizar para establecer la relación entre los recursos humanos y económicos con que se cuenta, usando estrategias y políticas orientadas al logro, dirección para conducir y corregir mejorando la productividad junto a la toma de decisiones y controlar para comprobar la ejecución de las acciones, evaluando los resultados.

P - 10

Invita: **e-BROKER** Agencia de Seguros Ltda. **COPROPIEDADES**

¿Como presentar los reclamos de seguros en Propiedad Horizontal ?

INSCRÍBETE:

Te invitamos a nuestro webinar para los responsables de la administración de bienes comunes.

28
OCTUBRE
4pm - YouTube



Luz Dary Nieto Orozco

Qué viene después del 2020?

A finales del 2019 la mayoría de las personas hicimos planes, forjamos sueños, visualizamos metas, planeamos el 2020 como el año de la visión perfecta, imaginamos proyectos, buscamos rutas para alcanzarlos, y proyectamos nuestra vida personal, familiar y laboral.

Todo marchaba bien, una navidad tranquila, un inicio de año sereno y llegó febrero con su acostumbrado agite, múltiples tareas, corre aquí, ve allá, saca cuentas, invierte en esto y acumula allí, abre una sucursal, la proyección de ventas esta buena, aumentemos la producción. Pero en marzo un enemigo invisible dijo, quieto ahí, no te puedes mover, tu inversión ha sufrido una parálisis, tus sueños deben esperar, tu futuro es incierto.

Bueno, esto también pasará dijeron unos, hasta aquí llegamos comentaban otros, el fin del mundo unos pocos, parálisis completa otros tantos y otros más solo dijeron donde hay crisis hay esfuerzo, donde hay esfuerzo hay resultados y donde hay resultados hay abundancia.

En la propiedad horizontal no fue distinto, si bien era cierto que debíamos quedarnos en casa, también era cierto que las comu-

nidades ahora tenían más necesidades, mas requerimientos y por el contrario de los que muchos opinaron el trabajo para estos héroes y heroínas se multiplicó, porque no solo debían cuidar de sí mismos, de sus familias, sino también de sus comunidades.

Fueron pasando los días, las semanas, los meses y aunque muchas tareas como reunión de asambleas, obras de remodelación y mantenimiento debieron posponerse, otras como el cuidado de la salud física y mental de los residentes, la seguridad e integridad de cada familia se multiplicaron, la tolerancia se fue al piso, la convivencia se hizo aún más difícil y toda esa carga a los lomos del administrador.

Pero como toda tormenta pasa, ésta también pasará y nuestros gobernantes en un esfuerzo grande también tomaron decisiones para reactivar la economía, pero sin descuidar la salud de sus connacionales y qué tarea

tan complicada, vuelvan a su vida normal, pero no tan normal, señor administrador ahora le toca luchar con la indisciplina de sus residentes y velar por su cuidado, pero cómo? Sino no hacen caso a sus padres? Si el adulto parece no entender que su vida depende de él mismo, cómo un administrador puede responder por todos ellos?.

Dura tarea, es verdad, pero bueno sigamos adelante, busquemos nuevas formas de reducir a nuestras comunidades aunque perezcamos en el intento, al fin y al cabo cuando aceptó este cargo usted sabía que si no tenía una actitud de servicio, simplemente este puesto no era para usted. Al final le quedará el consuelo que siempre dio lo mejor de usted como ser humano, porque las tareas cotidianas, cualquier persona las puede ejecutar, pero cuidar de una familia, de una comunidad, solo lo puede hacer aquel que

tiene un espíritu de servicio y un alto nivel de liderazgo.

Con toda seguridad, para el 2021 los administradores de propiedad horizontal que persistan, habrán aprendido cómo lidiar mejor con los conflictos entre vecinos, aunque no esté dentro de sus funciones, sabrá cómo hacer rendir al máximo un presupuesto reducido aunque no tenga estudios en economía ni finanzas, podrá resolver situaciones difíciles aunque no tenga estudios en derecho, será capaz de consolar y acompañar a otros aunque nunca se lo agradezcan, pero también tendrá consigo el galardón de la gratitud y el reconocimiento de gente que tal vez solo vio una vez en su vida y la satisfacción del deber cumplido aunque la paga solo hubiese sido un desaire.

También tendrá la certeza que una vez pasado este 2020, tendrá una historia que contar, un camino que recorrer más fortalecido y más capacitado para afrontar lo que la vida le ponga por delante, porque en cada paso que recorrió durante este año, tuvo que dejar de pensar en usted para pensar primero en la necesidad de otros. Eso son los administradores de PH de este hermoso país. Con seguridad lo que les espera es grande, no desmayen, sigan adelante, capacítense, prepárense y luchen por su profesión. 📌

"...donde hay crisis hay esfuerzo, donde hay esfuerzo hay resultados y donde hay resultados hay abundancia".



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Dirección:	Luz Dary Nieto Orozco	
email:	gerencia@prho.io.com	
Contacto:	322 905 1163	
Diagramación:	Efraín Sánchez G.	
Colaboradores:	Eve Polanco Roberto Gómez Duarte Jorge Orlando León Forero Ever Arévalo Delgadillo	Estanislao Rozo Aníbal Ahumada Álvarez – Chile Carlos Alberto Ieno – Córdoba, Argentina
Corresponsales:	Andrés De La Espriella R. – Cali Sandro Nieto – Medellín Horacio Torres B. – Barranquilla Luz Marina Contreras – Villavicencio	Álvaro Beltrán A. – Santa Marta Calixto Pinzón – Tunja Claudia Posada – Manizales Martha Lucía B. – Cajicá

Carrera 27 A No. 72-71 Bogotá, Colombia
Contacto: 322 905 1163 • gerencia@prho.io.com • www.prho.io.com

Viene de P-1 »



Diana Carolina Ruiz M.
Directora ejecutiva - ACEPH

V Simposio de Propiedad Horizontal 2020

El evento de empresarios para empresarios

El 2020 ha sido un año lleno de sorpresas y desafíos que han puesto en el crisol al administrador de propiedad horizontal, llevándolo a diferentes escenarios, en los cuales no solo ha tenido que demostrar su tezón a la hora de administrar copropiedades ya sean residenciales, mixtas o comerciales, sino también autoregularse en un período de incertidumbre que se prolongó en el tiempo.

Para esa nueva generación de administradores y en especial de empresarios de la administración de Propiedad Horizontal, que enfrentaron desafíos y pusieron a prueba sus habilidades socio-emocionales en estos tiempos

de emergencia, la Universidad del Rosario en Alianza con APH S.A.S. y la Agremiación Colombiana de Empresarios de Propiedad Horizontal -ACEPH-, presentan el **V SIMPOSIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, siguiendo con el sello de calidad impuesto por Horacio Torres Berdugo en las cuatro versiones anteriores.

Con esta alianza estratégica – **Academia-Empresa-Gremio**–, tenemos el placer de presentar a todos los lectores de PRHOPIO el evento de *los administradores para los administradores 2020*, el cual se llevará a cabo del 23 al 26 de noviembre del 2020.

Contamos con panelistas nacionales e internacionales, en tres secciones organizados en horarios para empresarios, así como



actividades en nuestro escenario virtual que permitirán al asistente vivir toda una experiencia en materia de propiedad horizontal, con los mejores estándares virtuales ofrecidos por nuestro partner digital **SosadiazBros**.

Para cerrar nuestro evento, contaremos con un Master Class dirigido por uno de los profesores eméritos de la Escuela de Administración de la Universidad del Rosario, catalogada como una de las facultades más destacadas a nivel nacional e internacional en materia de administración, quien guiará al participante en torno a esas herramientas de liderazgo que debe tener todo gerente de

comunidades, que ha dedicado su vida y su tiempo a la noble labor de administrar propiedad horizontal.

Teniendo en cuenta lo anterior, como directora ejecutiva de la ACEPH tengo el gusto de invitar a todos los administradores a nuestro magno evento, en el cual esta alianza sin precedentes contará con el aval de una de las Universidades más prestigiosas del país, que a través de toda su trayectoria aportará la excelencia académica que un evento de esta naturaleza requiere, dentro de la formación de los administradores en este su evento 2020.

Para más información www.vsimposioph.aceph.co, inscripciones hasta el 13 de noviembre de 2020. 📞



V

SIMPOSIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL 2020

Del 23 al 26

Noviembre

Evento virtual

www.vsimposioph.aceph.co

Costo de ingreso: **\$150.000 / 40 US**



Universidad del Rosario | Escuela de Administración





Datos de Contacto:

Carolina Valcárcel
formacion.eadmin@urosario.edu.co
Tel: 2970200 Ext: 3967

Angie Valero
Contacto@aceph.co
Whatsapp
3012117012

Viene de P-1 »

Qué pasa con el certificado de Representación Legal para los Administradores de la PH?

Luz Dary Nieto Orozco

Directora de Prhopio

En Bogotá y en la mayoría de los municipios de Colombia, el administrador de propiedad horizontal debe solicitar el documento que lo acredita como el Representante Legal de una PH en las Alcaldías, proceso que siempre ha tenido falencias, dificultades y demoras, pero que finalmente se adquiría y con él los administradores podían llevar a cabo las tareas propias de su trabajo.

El año pasado en Bogotá a las alcaldías les dio por cambiar el proceso y migraron a la virtualidad, dicho documento había que solicitarlo a través de la página web de cada alcaldía local, ante el evidente fracaso que se dio, volvieron a recibir los documentos en físico en cada localidad, y entregaron la certificación.

Pero llegó el 2020 y con él los cambios en las administraciones y por supuesto las Alcaldías también, pero no solo eso, también llegó la pandemia y las reuniones de asamblea de propietarios, se pospusieron y justo en medio de este caos, los administradores de PH, se enteran que ahora no es en las alcaldías locales, donde deben radicar los documentos que los acreditan como representante legal de una PH, sino en la Secretaría de Gobierno y virtualmente para el caso de Bogotá.

Todo muy bien, pues es la época de la virtualidad, todo está más cerca, es mucho más sencillo hacer los trámites, y solo queremos facilitarles las cosas, les dijeron. Pero vaya sorpresa, para acceder a la plataforma toca hacer un curso intensivo de escaneo y compresión – comprimir- de archivos, porque ahora no solo necesita subir el acta del Consejo o de la asamblea que lo



nombró, su documento de identidad y carta aceptando el cargo, ahora debe anexar además, la escritura del reglamento de propiedad horizontal, el certificado de libertad y tradición de la matrícula matriz, acta de la asamblea, acta del consejo donde se hizo el nombramiento, certificado de la anterior representación legal, certificado de nomenclatura, a esto súmele que la plataforma solo recibe archivos con cierto peso –kbytes- y uno se pregunta, ¿dónde son edificios de 1000 o 1.500 apartamentos, cuántos folios puede tener la escritura del reglamento de PH?

“Se solicita a las autoridades competentes que faciliten las tareas del usuario final, si van a usar una plataforma digital, que sea amigable, si van a limitar su capacidad para recibir documentos, no pidan tantos folios...”

Esto no es lo más delicado del asunto, el representante legal de toda entidad tiene unos deberes, pero también unos derechos constitucionales y uno de esos es tener acceso al documento que lo acredita como tal, sin éste no puede realizar operaciones bancarias, contratar pólizas, pagar impuestos, renovar contratos o realizar los nuevos, pagar pro-

veedores, en fin, un sinnúmero de tareas propias de su cargo.

Como consecuencia de esto, debe quedar mal con los propietarios, proveedores, empleados y hasta la nación – pues al no poder actualizar el RUT, no puede pagar impuestos- y aparece otra dificultad, el tema de la convivencia, del maltrato pues los propietarios no aceptan que los proveedores reclamen con justa causa el pago oportuno por la prestación de sus servicios, o que la DIAN les llame al orden y deban pagar multas por no presentar las declaraciones de impuestos en las fechas estipuladas y menos que el edificio esté sin póliza de áreas comunes. Hay algunos administradores de PH que llevan meses, implorando en las alcaldías locales que les entreguen el tan anhelado certificado de representación legal para poder ejercer su labor?

Solicitamos una solución pronta a un caso grave de convivencia entre propietarios, proveedores, empleados y el representante legal de las propiedades horizontales.

Cuando empezamos a hablar del tema pensando que esto solo se daba en Bogotá, con sorpresa empezamos a recibir quejas de Bucaramanga, Cartagena, Cali, Santa Marta, entre otros, es decir, este es un problema a nivel nacional.

Aquí la pregunta es qué hacer para poder trabajar en orden y acogiéndose a la ley, si el mismo estado o entidades delegadas por este no prestan un servicio de calidad y a tiempo? Será que si la DIAN multa a un conjunto por no presentar los impuestos a tiempo acepta la excusa de que el administrador no ha podido obtener el certificado de representación legal y lo exonera de la multa? O cuando un proveedor demanda y cobra intereses de mora por la falta de pago del conjunto, a pesar de tener el dinero en el banco, los propietarios le aceptarían ese egreso extra con la misma excusa?

Solo se solicita a las autoridades competentes que faciliten las tareas del usuario final, si van a usar una plataforma digital, que sea amigable, si van a limitar su capacidad para recibir documentos, no pidan tantos folios, si quieren entrar en la modernidad y la era tecnológica, háganlo, pero ordenadamente y pongan personal suficientemente capacitado allí para atender las solicitudes del usuario, resuelvan con diligencia y eficacia los requerimientos de los directamente afectados, sin violar los derechos fundamentales y sin acrecentar los problemas que ya son críticos como es la convivencia en la propiedad horizontal.

Este es un problema que amerita una atención urgente y una solución inmediata. 

La importancia de la desinfección y la limpieza

Dariamente estamos expuestos a más de 20 millones de bacterias y para protegernos de que alguna de estas bacterias entre a nuestro organismo, no solo basta con lavarse las manos, sino que se debe limpiar las superficies con las que se tienen contacto directo, esto con el uso de desinfectantes y jabones adecuados.

EL lugar donde se tiene mas contacto con superficies contaminadas es el hogar, estamos en contacto directo desde el suelo hasta las ventanas incluyendo sillas y sofás; para desinfectar cada superficie es necesario usar desinfectantes, jabones diferentes y otros productos. Con esto buscamos proteger a la familia de bacterias, virus y enfermedades.

Es importante utilizar en la limpieza del hogar y todo nuestro entorno, productos que desinfecten, ya que los jabones normales lo que hacen es encapsular la suciedad y en algunos casos

esparcirla a diferencia de éstos, los jabones desinfectantes no solo encapsulan, sino que también matan las bacterias y evita su proliferación futura. Con el uso constante de desinfectantes las bacterias, mohos y virus bajaran su población a niveles que no representan un riesgo para la salud.

La desinfección del hogar debe acompañarse con la del agente contaminante más grande, que son las prendas de vestir, en solo la suela del zapato se albergan cientos de miles de bacterias ya que están en contacto directo con la superficie de la calle y pisos del hogar o sitio de trabajo y por este medio pueden ser transportadas bacterias, como E. coli, la cual causa, vómitos, mareos y fiebre, entre otros síntomas. Esto se puede evitar con la simple desinfección de los zapatos antes de entrar al hogar; otro foco de

proliferación de bacterias y virus es la ropa -sacos, camisas, pantalones- donde también se almacenan los virus, como es el caso del covid-19, el cual si ningún tipo de desinfectante puede llegar a vivir entre las fibras de la ropa hasta 72 horas.

No es suficiente con higienizar y desinfectar las prendas de vestir y las superficies, se debe complementar con una buena limpieza y desinfección de las manos y en general de todo el cuerpo. Para

las manos es recomendado el lavarlas mínimo cada 3



horas, esto hace que el PH de la piel cambie y se reseque, por eso es importante humectarlas al mismo tiempo que se desinfectan; para eso es recomendable usar jabones desinfectantes suaves y que tengan una base de glicerina para impedir la deshidratación y el daño a largo plazo de la piel. Asegúrese de utilizar productos confiables de altísima calidad.

Para la propiedad horizontal es importante recalcar la importancia de mantener las áreas comunes debidamente limpias y desinfectadas con la rigurosidad y frecuencia que amerita la realidad actual y las directrices de los entes gubernamentales.

Las administraciones deben velar por la adecuada desinfección de estas áreas para prevenir los contagios dentro de sus comunidades. 📞



SERVICIOS

- Suministro personal de aseo, toderos y jardinería.
- Contabilidades de propiedad horizontal.
- Todo lo relacionado con Reparaciones locativas
- lavado de fachadas e impermeabilizaciones.
- Cristalización de pisos.

📞 3164653785 - 0317226605 - 3178324544

✉️ Admi.bramas@gmail.com



Alta Gerencia en Propiedad Horizontal



Ever Arévalo Delgadillo
Coach & Consultor Empresarial

En el marco de la gestión administrativa inmobiliaria, nos encontramos con miles de profesionales en diversas áreas, que han desarrollado aptitudes y habilidades organizacionales, para liderar procesos de gestión en propiedad horizontal, logrando excelentes resultados y llevando la ley 675/2001 a un escenario práctico que le permite a los beneficiarios de su servicio gozar del bienestar y la tranquilidad propia de la gestión de un buen administrador.

Lo anterior nos ha permitido contar con un selecto equipo de profesionales, enfocados en el desarrollo de la administración de propiedad horizontal, pero nos abre una brecha en la proyección y profesionalización de la gestión inmobiliaria, de cara a los retos del mercado y las nuevas temporadas que se avecinan, en el marco de la legalidad y el desarrollo natural de este segmento.

En Nueva Generación de Líderes, estamos seguros que la pro-

fesionalización del mercado no parte de los conocimientos técnicos y teóricos, sino más bien del entendimiento de los perfiles y las competencias, ya que conceptos como la ley 675, la ley 640, los procesos contables, los pormenores jurídicos, las pautas de contratación y conceptos administrativos, son parte del desarrollo diario de la labor, que se complementa con profesionales especialistas en cada una de sus ramas, los cuales pueden en determinado momento asesorar al administrador y apoyarlo en el desarrollo de su gestión; por tanto, el desarrollo del rol del administrador en PH no puede estar fundamentado simplemente en el conocimiento de conceptos básicos de gestión, que cualquier profesional puede aprender al leer la ley o rodearse de buenos asesores.

Un administrador administra, un Gerente proyecta

El profesional en administración de PH debe entender que el modelo actual del mercado, no necesita administradores que mantengan, necesitamos Gerentes que proyecten el desarrollo de la propiedad horizontal y garanticen el bienestar de la propiedad y de las personas a mediano y largo plazo; para esto debemos ser formados en principios de vida que nos conviertan en gestores

de transformación, crecimiento y proyección.

La gestión del administrador y la gestión del gerente varían en términos de visión, productividad, empatía y estrategia, de manera que es muy importante la formación en roles gerenciales y el desarrollo de perfiles competitivos, que encaucen el potencial gerencial de cada uno de los profesionales, hacia la maximización de su capacidad productiva y la fundamentación de sus roles de liderazgo integral, en su desarrollo personal, familiar y profesional, que son la base del éxito gerencial. Nuestros programas gerenciales de formación, buscan desarrollar profesionales competitivos desde la proyección del SER, logrando de esta manera, transformar el HACER y potenciar el TENER, durante 10 años hemos trabajado en el mercado inmobiliario con grandes empresas privadas,

pero ha llegado el tiempo de abrirnos a las personas que necesitan proyectar el desarrollo y capitalización del mercado de *Propiedad Horizontal*, es tiempo de gerenciar hacia el éxito, la productividad y la proyección.

El secreto de un Gerente Exitoso, Productivo y Proyectivo, no consiste en la cantidad de información que posee, hoy en día cualquier persona puede acceder a la información y el conocimiento a través de google, asesores expertos y libros de consulta, pero un verdadero gerente sabe que el éxito, la productividad y la proyección, están basados en 5 elementos: *Decisiones, Relaciones, Actitud, Carácter y Liderazgo*.

Uno de los principales paradigmas de los profesionales, es creer que esto se forma en la universidad, en la empresa o con los años y es un gran error... se necesita un proceso direccionado de coaching, que permita descubrir el verdadero potencial y establecer las creencias correctas, para así tomar las decisiones correctas, establecer las relaciones correctas, proyectar la actitud correcta, afianzar el carácter correcto y manejar un liderazgo que trascienda las esferas de la administración contemporánea... solo hay que atreverse a hacer algo diferente y se verá la diferencia. 📌

"El profesional en administración de PH debe entender que el modelo actual del mercado, no necesita administradores que mantengan, necesitamos Gerentes que proyecten el desarrollo de la propiedad horizontal y garanticen el bienestar de la propiedad y de las personas a mediano y largo plazo".



Ramiro Serrano Serrano
Abogado y Asesor de PH.

El registro del administrador

La segunda célula social después de la familia, es la propiedad horizontal. También es verdad que quien administra propiedad horizontal, maneja recursos como las grandes empresas.

La tendencia en los proyectos de propiedad horizontal que hoy se adelantan en el Congreso de la República, es crear el registro nacional de los administradores. Esto con el fin de poder exigir a quienes ejercen este oficio idoneidad y poder crear un órgano sancionatorio para las prácticas poco éticas en esta actividad. Unos plantean que dicha idoneidad se debe demostrar con años de práctica y otros por medio de entidades certificadoras avaladas por la ONAC.

La práctica me ha enseñado que gran parte de los errores



que tienen los administradores no son por el incumplimiento de las normas éticas, sino por la falta de conocimiento en el ejercicio del cargo; muchas veces acompañados por consejos de administración que coadministrando tampoco conocen sobre este ejercicio. En la propiedad horizontal sucede como nuestro derecho a ser papás, todos

podemos serlo, pero nunca nos han educado para realizar esa función en forma efectiva; llevándonos muchas veces a múltiples errores, que a veces se hacen irremediables.

La segunda célula social después de la familia, es la propiedad horizontal. También es verdad que quien administra

propiedad horizontal, maneja recursos como las grandes empresas - sólo haga cuentas, cuánto vale un apartamento donde usted vive y multiplíquelo por el número de unidades privadas y a eso súmele el presupuesto-. También preguntemos a los órganos de administración de nuestro edificio si ha leído el reglamento de propiedad horizontal y qué capacitación ha tenido para poder velar por los intereses de toda una comunidad. Podríamos hacernos muchas más preguntas para hablar de la idoneidad de dichos órganos, pero lo más seguro es que muchos saldrían rajados.

Yo no considero que el problema sea de ética -aunque hay algunos casos-, considero que este ejercicio, donde se construyen gran parte de las ciudades, lo que necesita es una mayor capacitación para el ejercicio de la actividad. Esperemos que si estos proyectos salen adelante, permitan mejorar la actividad de la administración en propiedad horizontal y sea suficiente al compromiso de quienes en esto trabajan para que no resulten excluidos de esta noble labor. 🙏

¿CÓMO REACTIVAR SU EMPRESA O NEGOCIO?

1SEC
SOLUCIONES DE EVALUACIÓN DE LA CONFORMIDAD

PROTOCOLOS DE BIOSEGURIDAD

Asesoramos la implementación de protocolos de bioseguridad de acuerdo a la resolución 666 de 2020 del Ministerio de Salud enfocados en su tipo de negocio.

RESOLUCIÓN NO. 1050 DE 2020

RESTAURANTES Y BARES

RESOLUCIÓN NO. 890 DE 2020

PROPIEDAD HORIZONTAL

RESOLUCIÓN NO. 666 DE 2020

FABRICAS Y EMPRESAS

RESOLUCIÓN NO. 991 DE 2020

SALUD Y BIENESTAR

RESOLUCIÓN NO. 677 DE 2020

ALMACENES Y CENTROS COMERCIALES

RESOLUCIÓN NO. 1054 DE 2020

AEROPUERTOS

RESOLUCIÓN NO. 576 DE 2020

ALOJAMIENTO

RESOLUCIÓN NO. 957 DE 2020

DIVERSION Y ENTRETENIMIENTO

1SEC

solucionesdeevaluacion

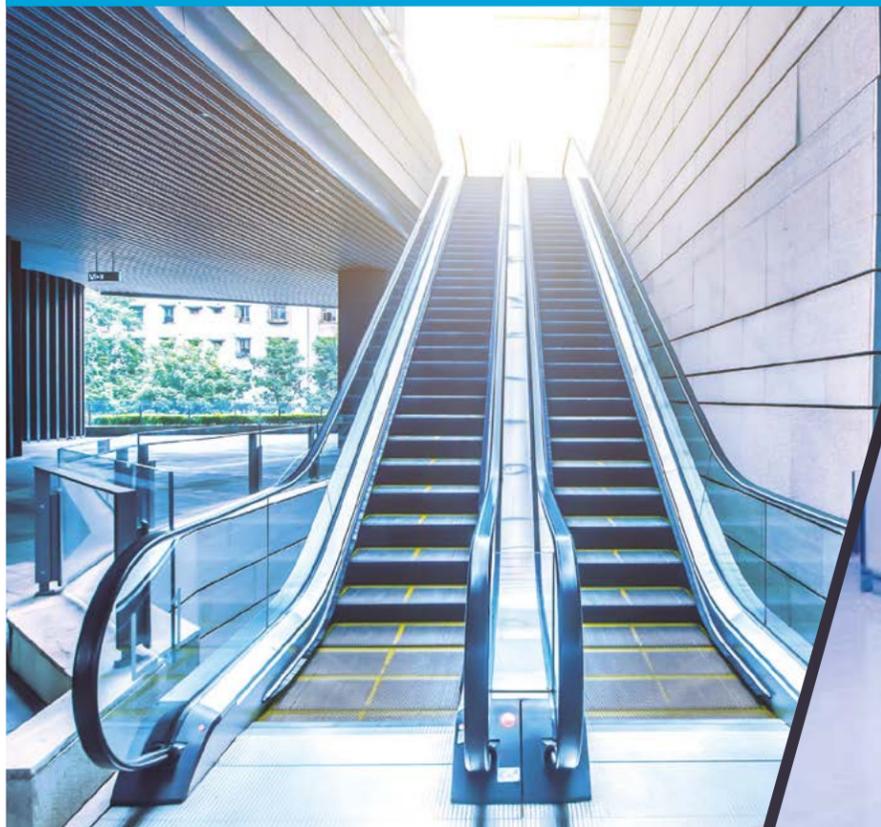
1sec.com.co

Tel: +57 300 3674210

info@1sec.com.co



INNOVANCE ELEVATORS



Ascensores, escaleras, rampas y puertas eléctricas.

Nuestros Servicios

- Mantenimiento preventivo y correctivo en equipos de elevación y puertas electromecánicas.
- Acompañamiento a consejos y administraciones hasta que los equipos sean certificados por la entidad autorizada.
- Instalación, modernización y reparación de ascensores, escaleras y rampas.
- Suministro e instalación de implementos y realización de trabajos para certificar equipos de elevación.
- Asesoría de implementación en la norma NTC para ascensores, escaleras, rampas y puertas electromecánicas.

¿ Quienes Somos ?

Innovance Elevators es una empresa colombiana legalmente constituida, que cumple con las normas de seguridad y con la legislación legal colombiana, naciendo de la necesidad de los clientes con equipos de elevación de tener un aliado que cumpla idóneamente con los compromisos adquiridos tanto técnicos como comerciales a unos precios razonables en el mercado.

CONTÁCTOS

📍 Carrera 54 N 106-18 of. 406  www.innovanceelevators.com

☎ Call center: 031 9234636  [innovance_elevators](https://www.instagram.com/innovance_elevators)  [Innovance Elevators](https://www.facebook.com/InnovanceElevators)



**NOS TRANSFORMAMOS
PENSANDO EN SU SEGURIDAD
Y EN LA NUESTRA.**

SERVICIOS: Inspección y certificación de transporte vertical.



300 317 5663 - 318 802 3195



Diagonal 61c Bis # 24 - 59



contacto@certinext.com - servicioalcliente@certinext.com

Viene de P-1 »

El rol del Administrador de Propiedad Horizontal



Hernando Carrillo

Gerente General del grupo Inmobiliario Implementar.

Si el fin último que se persigue es lograr el bienestar de la comunidad, bien sea residencial o comercial y desde el ámbito legal garantizar la seguridad y convivencia pacífica, así como la función social de la propiedad, en esta forma especial de dominio, es imperativo tener claridad de la responsabilidad que se tiene hacia el contratante y ante la ley, traducido desde las funciones y desde las facultades de manera consecencial, para coordinar los recursos en búsqueda de estos objetivos superiores, planear para precisar el futuro deseado, organizar para establecer la relación entre los recursos humanos y económicos con que se cuenta, usando estrategias y políticas orientadas al logro, dirección para conducir y corregir mejorando la productividad junto a la toma de decisiones y controlar para comprobar la ejecución de las acciones, evaluando los resultados.

Todos estos postulados no se apartan del papel tradicional que universalmente ejercen los administradores en cualquier sector de la economía, sin embargo es más sensible cuando se regentan comunidades y se tienen que medir intangibles, como el bienestar; por eso la tendencia a especializarnos como gerentes desde donde se organizan estratégicamente los recursos, es decir, acciones meditadas para alcanzar los objetivos planteados por la administración, que es más general.

Un administrador competente, que marque diferencia con sus pares e idóneo es decir ideal para el cargo, debe conocer muy bien las áreas de gestión, así como las actividades que desempeña cada una, que para el caso de la propiedad horizontal se agrupan en cinco, las administrativas con

todos los indicadores procesos y manuales; las financieras con sus exigencias contables y de cartera; las legales que debe tener en cuenta una ley reglamentaria y la multiplicidad de normas que influyen su desempeño; las operativas, que van en dos direcciones, una encaminada al recurso humano y la otra al mantenimiento que a su vez contempla las locativas de un lado y por el otro la maquinaria y equipo y el área de convivencia, tan sensible que debe tener una habilidad especial para gestionarse y saber medir sus indicadores de satisfacción, máxime que nos desenvolvemos en una sociedad que culturalmente generaliza un preocupante desarrollo moral.

La integridad del administrador presupone una formación enmarcada en cuatro pilares, el econó-

mico, el jurídico, el técnico y el humanístico, el cual debe tener unas habilidades personales que soporten, no solo la sostenibilidad, sino la propia satisfacción por el desempeño que genere a su vez felicidad por esta labor compleja y exigente, cuya interiorización se transmite socialmente y que porcentualmente tiene mayor peso que los otros conocimientos, que a su vez, para evitar desgastes administrativos, no solamente deben afianzarse, gestionarse oportunamente y actualizarse, como en el caso de las tecnologías de información y comunicación, economías circulares, especializarse en los diferentes retos que presentan la caracterización y conformación de la propiedad horizontal, entre otras.

Siendo esta una labor que al ejercer el mandato en esta forma de hábitat se convierte en la columna vertebral debe, de un lado concientiar una permanente capacitación dada la dinámica social conatural con el desarrollo, la autorregulación que nos permita autonomía y mayor reconocimiento, tanto económico como profesional que soporte este liderazgo

transformacional, certificarnos para capitalizar nuestra experiencia y esfuerzos por la competitividad; velar por una fuerza gremial que nos permita solidarizarnos, afrontar retos como en el caso de la emergencia sanitaria presentada, afianzar el fuero facultativo, apoyarnos ante los abusos y tratos inadecuados, optimizar recursos, generar códigos de ética, que conduzcan el mercado, construir con prácticas de buen gobierno, exigir y representarnos en instancias gubernamentales, fortalecer legislativamente y contractualmente la actividad, generar procesos de innovación para la modernización en la prestación del servicio, gestionar el riesgo dada la responsabilidad

legal que compromete el patrimonio, acompañada de la inversión de la carga de la prueba en el código general del proceso y en términos generales propender por el respeto y la dignificación que en últimas fortalece la convivencia y la participación que como políticas públicas ayudan a las competencias ciudadanas que mitigaran el riesgo social en procura de un mejor país.

"La integridad del administrador presupone una formación enmarcada en cuatro pilares, el económico, el jurídico, el técnico y el humanístico".

Fernando Ochoa

Gerente E-bróker.

Digitalización de los seguros

La coyuntura generada a raíz de la pandemia aceleró la transformación digital en el mundo y el sector de los seguros, no es ajeno a esta realidad.

La implementación del seguro digital dejó de ser una "elección" y pasó a ser una "obligatoria necesidad" que surge dentro de una serie de medidas del sector asegurador para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones, buscando con esto, agilizar y flexibilizar los procesos en el marco de la emergencia sanitaria por la pandemia del coronavirus - COVID 19-, así como también y no mucho menos importante, garantizar la seguridad de todos los intervinientes.

En este sentido, las aseguradoras ya NO están entregando pólizas de seguro en medio físico, (Ni siquiera el SOAT) para lo cual, es importante conocer, que esta "póliza digital" tiene



la misma connotación y validez jurídica de la póliza impresa, de conformidad con lo establecido en los artículos 5º y 6º de la Ley 527 del 18 de abril de 1999, reglamentada por el Decreto 1747 del 11 de septiembre de 2000, la comunicación por me-

dios electrónicos goza de validez en el ordenamiento jurídico colombiano.

Así mismo y dando cumplimiento a lo establecido en el Decreto 2242 de 2015 y las resoluciones expedidas por la DIAN

-Dirección de impuestos y aduanas Nacionales- las compañías de seguros están en la obligación de emitir **Facturas Electrónicas** de venta para todos sus productos. Estas facturas serán emitidas y enviadas al asegurado de forma inmediata una vez se realice la expedición y envío de la póliza. Una vez enviada la factura electrónica al mail del cliente, esta podrá ser consultada y descargada para su correspondiente uso contable y administración de la misma.

La póliza impresa, está siendo sustituida por los canales digitales, así como las cartas con sellos postales fueron reemplazadas por el fax, luego el mail y hoy día, las diferentes Redes Sociales, es inevitable reconocer esta nueva realidad, el mundo continúa cambiando y como seres humanos, debemos y tenemos que adaptarnos a este cambio a fin de mantenernos vigentes y competitivos.

"No es la especie más fuerte la que sobrevive, ni la más inteligente, sino, la que responde mejor al cambio" (Charles Darwin).



CUSTODIA S.A.S
Gerencia de Propiedades

- ADMINISTRACIÓN
- ASEO
- MANTENIMIENTOS GENERALES
- VIGILANCIA
- ASESORÍA CONTABLE Y REVISORIA FISCAL

- ASESORÍAS JURÍDICAS Y ADMINISTRATIVAS
- SEGUROS DE BIENES COMUNES Y PRIVADOS
- ASESORÍA RECIBIMIENTO DE ZONAS, AREAS, BIENES COMUNES A LA CONSTRUCTORA
- IMPLEMENTACIÓN Y CONVERGENCIA NIF Y NIAS EN P.H
- COBRANZA JURÍDICA



57 (1) 211-5823
CALLE 63 13 - 34 OF 401
CUSTODIAPH@CUSTODIA.COM.CO

WWW.CUSTODIASAS.COM.CO

PERPETUAMOS EL VALOR DE TU PROPIEDAD

Entrevistas con Eve

La química en la Propiedad Horizontal: una alternativa vital para la bioseguridad



Eve Polanco Becerra
Periodista y empresaria.

& Juan Camilo Parra Polanco

Periodista.

La química es la ciencia que trata de la naturaleza y la composición de la materia y de los cambios que ésta experimenta. Su estudio es muy importante para el ser humano ya que se aplica a todo lo que nos rodea, desde un simple lápiz hasta un gran edificio. En fin, se aplica en todo. Esta afirmación la realiza el ingeniero químico Alexander Coy. En estos tiempos convulsos cobra vital importancia en nuestras vidas y en convivencia con el virus que causa la enfermedad del Covid-19, nuestra nueva realidad.

Este ingeniero químico de la Universidad Nacional de Colombia, quien con orgullo aclara que fue de los primeros matriculados en un centro educativo de ingeniería química, recuerda sus primeros años como empresario prestándole servicios a KODAK a través de la investigación y elaboración de productos de revelado fotográfico a partir de la bioimagen, lo cual le generó un status a la marca en toda Latinoamérica.

¿Cómo fue su entrada al mundo de la propiedad horizontal?

IncurSIONÉ en la fabricación de productos de aseo, fui instructor del SENA, allí creamos conciencia a las personas del buen uso de los productos de aseo, fue un éxito rotundo, la gente estaba interesada en aprender y adicional se masificó el concepto, dado que la capacitación alcanzó todos los estratos, llegamos al punto que tocaba cancelar cursos por la alta demanda. Iniciamos seminarios para la



Asociación de Recicladores de Bogotá, para que con el reciclaje se hicieran envases para los productos de aseo.

Después de esta etapa incurSIONÉ en la propiedad horizontal, con productos como ambientadores, desengrasantes, toallas poliméricas, suavizantes entre otros.

Desde su experiencia qué recomendaciones le hace a las personas que manipulan los productos de aseo y desinfección?

Es importante que el cliente cuente con una buena desinfección, yo puedo aplicar un producto y dejarlo estéticamente presentable pero nadie me asegura que esté desinfectado el espacio; en consecuencia es muy importante no solo que aparentemente se vea limpio sino que realmente quede desinfectado;

"La limpieza va a ser un aspecto cada vez más importante en nuestras vidas, la sociedad no tiene otro camino que el de velar por un ambiente menos propenso a los ataques de bacterias y virus patógenos"

la desinfección significa que no exista ningún elemento macro ni microscópico, que pueda atender contra la salud humana y tercero, adicionalmente es muy importante que no se presente untuosidad; ésta significa que el operario quiera coger un producto y dejar sus huellas impregnadas en la superficie sólida.

¿Cuál es la importancia de la biodegradabilidad en estos productos?

La biodegradabilidad no se observa, yo le puedo asegurar a usted que esto es biodegradable, pero ¿qué me asegura que sea biodegradable?, esta pregunta se resuelve siempre y cuando existan ciertas características físicas y químicas comprobables, esas características implican que el producto si cumple y que presente buena afinidad con el ambiente. Si los productos se vierten en corrientes de agua, se puede asegurar que ese producto tiene cierta biodegradabilidad en un 90 o 95%; lo cual implica que se puede usar perfectamente en cantidades razonables sin que haya perjuicio de contaminar el aire y los espacios comunes con sustancias químicas nocivas, en un intervalo de tiempo razonable.

Los geles desinfectantes cogieron vida progresivamente, como forma de prevenir la infección con el COVID-19 y va a seguir por algún tiempo, máxime

si se tiene en cuenta que es vital continuar con las buenas prácticas de higiene; en consecuencia, la limpieza va a ser un aspecto cada vez más importante en nuestras vidas, la sociedad no tiene otro camino que el de velar por un ambiente menos propenso a los ataques de bacterias y virus patógenos, sin contar el riesgo de convivir con un virus que sigue amenazando nuestro modo de vida. Ante esta amenaza no nos queda otra opción que aprender sobre biotecnología y por supuesto, bioseguridad.

Dada mi experiencia como empresario de productos de bioseguridad y en el mundo de la química, les hago énfasis en que todos debemos tener directrices claras y prácticas para garantizar la seguridad de todas las acciones a través de la prevención. Es importante que de una u otra manera no solo con nuestras familias sino con el entorno y la comunidad, nos convirtamos en promotores de la prevención y el control de la propagación de virus, bacterias, gérmenes que atraen enfermedades; obviamente es necesario tener en cuenta numerosas consideraciones; sin embargo, si se actúa adecuadamente será posible promover la salud pública.

Finalmente, quisiera dejarle esta frase muy pertinente a nuestro cuidado y el del entorno "La seguridad no es un lema, en una forma de vida".



Ramiro Serrano Serrano
Abogado y Asesor de PH.

Decálogo del administrador de PH



Enaltezca su profesión. No se hace grande hablando mal de los anteriores administradores, ni de los anteriores miembros del consejo.

Primero. Conozca muy bien los reglamentos de la propiedad horizontal que administra, como las normas legales que rigen la administración y la propiedad horizontal.

Segundo. El mundo es cambiante y por eso debe estar en continua capacitación para cumplir con la misión que se le ha delegado.

Tercero. Obre con independencia y transparencia; aunque lo nombre un consejo de administración, debe velar por los in-

tereses de todos los copropietarios y residentes.

Cuarto. Enaltezca su profesión. No se hace grande hablando mal de los anteriores administradores, ni de los anteriores miembros del consejo; sino trabajando para demostrar lo idóneo y eficaz que es para ocupar este puesto y cuando vaya a entregar el cargo, hágalo como hubiera querido recibirlo. ¡Eso es grandeza!

Quinto. Actúe como si sus actos salieran en la primera página de los periódicos. Es necesario entender que cuando se trabaja

con comunidades las decisiones se toman para un colectivo y trascienden a toda una comunidad. De ahí que la ética, la rectitud y eficacia siempre deben ser nuestras premisas.

Sexto. Incentive las relaciones pacíficas, la solidaridad social, la convivencia y la motivación por el desarrollo colectivo; no se deje contaminar por aquellos que bajo intereses individuales quieren obstaculizar su misión.

Séptimo. La comunicación es la mejor arma para sustentar la idoneidad, honorabilidad y respeto.

Escuche atentamente a copropietarios y residentes, e incentive siempre un diálogo respetuoso que construya.

Octavo. Planifique su gestión en función de procesos, ya que es la mejor manera de evaluar la gestión realizada.

Noveno. Nunca administre de la misma manera. Cada comunidad tiene sus propias necesidades, diferentes personas y diferentes áreas sociales.

Décimo. Actúe con independencia y criterio colectivo; pero nunca dejando de trabajar en equipo. Demuestre que existen funciones y obligaciones para cada organización, que al integrarse permiten los mejores resultados.

Estos principios básicos pueden garantizar el éxito en el ejercicio de la administración de la propiedad horizontal; pero en la vida, es importante tener nuestros propios decálogos que nos permitan lograr el éxito, resaltar y diferenciarnos de los otros profesionales, al tener unos valores agregados en nuestro servicio. 📢

PARA PENSAR

Vale la pena jugar, no solo para ganar

Ever Arévalo Delgadillo – Coach Empresarial



Muchas veces pensamos que si no vamos a ganar, no vale la pena jugar, esto nos hace egoístas, porque al iniciar una relación, un proyecto o una empresa, nos desenfocamos buscando un beneficio propio y ponemos nuestras necesidades por encima del propósito y terminamos dando más valor a lo que hacemos o tenemos y no a lo que somos en realidad, generando una dependencia inconsciente hacia el reconocimiento y la aprobación de los demás.

No quiero decir con esto que se deba jugar para perder, sencillamente quiero dar a entender que lo más importante del juego de la vida es estar preparado para disfrutarlo y para ser el mejor, apuntando siempre al éxito, pero no viviendo por él.

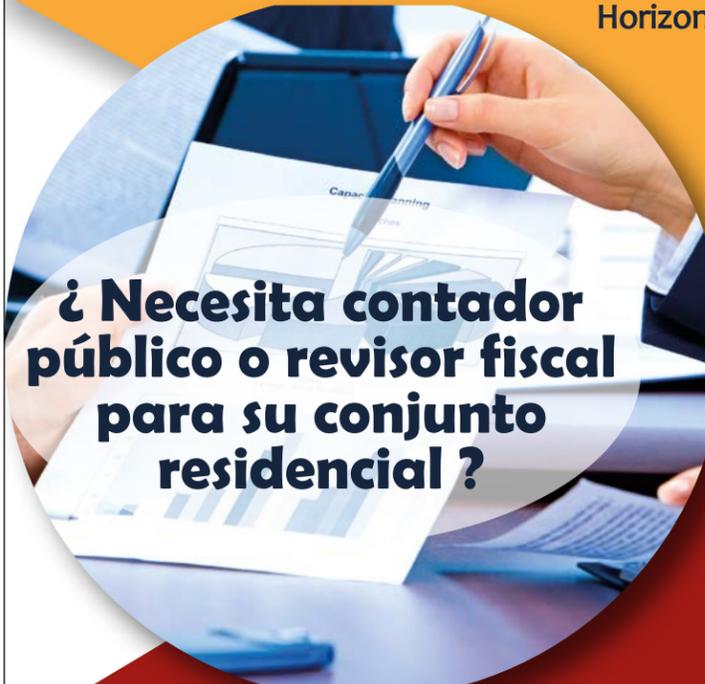
Cuando la única opción es ganar y las fuerzas y expectativas se centran en ello, lamentablemente no se disfruta el juego y difícilmente se toleran la decepción y el dolor, cuando no se logra alcanzar las metas; el triunfo es el resultado del esfuerzo y la persistencia cuando creemos que por encima de las circunstancias siempre habrá algo mejor y que vale la pena jugar para alcanzarlo. Disfrutar el juego, proyectarse al éxito, pero no desanimarse si en el camino se tropieza o se cae, levantarse, sacudirse y seguir adelante. Se debe aprender a disfrutar el juego, la familia, el trabajo, el matrimonio, los proyectos, aunque en algunas ocasiones se pierda un poco para aprender mucho.

El éxito y la felicidad son un camino, no un fin, ganar no siempre es cruzar de primero la línea de meta, ganar es tener el valor de intentarlo, es no darse por vencido, es no renunciar a pesar de la adversidad, es darlo todo por un propósito y recorrer el camino para alcanzarlo. 📢



O.E.C.A. LTDA.
Organización Empresarial de Contadores y Auditores

Contabilidad para Propiedad Horizontal



¿ Necesita contador público o revisor fiscal para su conjunto residencial ?

Contáctenos para tener el gusto de ofrecerle nuestra amplia experiencia a través de nuestro personal capacitado con las últimas normas contables y tributarias.

- Asesorías contables y revisoría fiscal.
- Implementación y convergencia NIF Y NIAS en Propiedad Horizontal.
- Implementación y transición facturación electrónica.



m.velasquez@oecaltda.com



300 529 2273

Herramientas para organizar la copropiedad



Horacio Torres Berdugo
Economista

La propiedad horizontal es un régimen que en principio persigue la calidad de vida de los residentes y un hábitat que permite solucionar el problema de escasez de vivienda y propende por la unión, la sana y pacífica convivencia.

Existe la ley 675 de 2001 más un sin número de leyes que debemos aprender, conocer y dominar.

Cómo, o qué se debe hacer para administrar una copropiedad?

Lo primero que se debe fomentar es que los futuros residentes de las copropiedades conozcan esta Ley y como todo régimen, debe propender porque sea obligación conocerla antes de ingresar a disfrutar de las unidades privadas y sus bienes comunes, conocerla y ponerla en práctica. Esta labor debe ser mancomunada entre el gobierno, el sector construcción y las administraciones.

El día que en las aulas de clase nuestros docentes enseñen propiedad horizontal, habremos dado un gran paso para el logro de la convivencia sana y pacífica dentro de las copropiedades. Vivir en propiedad horizontal tiene sus beneficios, pero para disfrutarlos debemos realizar un cambio en nuestra manera de pensar, de actuar y de ver las cosas.

Este cambio inicia con entender que en la PH el pensamiento que debe predominar es el colectivo y no el individual; logrado este primer paso, lo siguiente es la estructuración de nuestra mente al cumplimiento de las premisas básicas propias de ésta.



Vivir en propiedad horizontal implica entender que la copropiedad es Usted que vive en la unidad privada y que su participación es fundamental en las decisiones de la misma, que su estructura es el tejido social, donde la convivencia sana y pacífica es el motor que impulsa la calidad de vida y aunque no lo creamos, el equilibrio se encuentra en el comité de convivencia, lo cual, se complementa y logra su materialización con una excelente elección del administrador de propiedad horizontal, quien debe ser comprometido con su comunidad, procurar dar siempre el buen ejemplo y formarse cada día más, para que su gestión brille y no se opaque por los devenires diarios de la actividad.

Existen seis elementos o herramientas que ayudan a organizar la copropiedad

- **Reglamento de Propiedad Horizontal:** una herramienta fundamental en la organización de la copropiedad, donde deben

estar plasmadas las condiciones que la rigen y los lineamientos que el administrador debe conocer. Esta herramienta en muchas ocasiones está llena de errores en su contenido y generalmente se debe a la famosa corte y pegue de muchos constructores y en otras ocasiones al desconocimiento de su confección. Si un reglamento se encuentra viciado, el administrador debe enterar a la copropiedad e incentivarla a reformarlo y ajustarlo a la realidad de la misma.

- **Conocer de primera mano los bienes comunes**

que conforman la copropiedad, cuyo inventario -equipos, elementos, áreas y zonas comunes- es de vital importancia; se debe conocer su estado de conservación, las condiciones físicas y los contratos de mantenimiento, lo cual permite elaborar un presupuesto de gastos ajustado a la realidad.

- **Conocer la comunidad que habita las unidades privadas y que se beneficia de los bienes comunes:** Es de vital importancia el censo de la copropiedad; el administrador debe conocer a todos y cada uno de sus residentes. Ardua labor pero necesaria; de hecho la Ley le exige dentro de sus funciones en el Registro de propietarios y residentes. Este aspecto es

de suma importancia, por cuanto para elaborar un verdadero plan de evacuación, se requiere tener información básica de todos los residentes -Nombre, identificación, edad, sexo, discapacidad-; información que juega un papel importante en el momento de la evacuación y reunión en el punto de encuentro durante la emergencia. Un registro actualizado de propietarios y residentes permite la realización de asambleas sanas y ejemplares.

- **Presupuesto de gastos:** La copropiedad debe tener un norte a seguir y este debe ser la calidad de vida, la cual es un conjunto de elementos que la conforman, no menos importante para ello es la valorización de los inmuebles, la cual no se podría dar si no se mantiene la edificación y sus elementos constitutivos. Por ello, el pago de las cuotas de administración para cubrir las expensas comunes, es una obligación de los residentes sometidos al régimen de pH.

- **La convivencia:** El 70% de los inconvenientes en propiedad horizontal se deben a la afectación de esta variable.

- **La Cartera morosa:** Quién alguna vez no se atrasó en un pago? Posiblemente por no contar con el dinero, por falta de tiempo, o simplemente porque seguimos un orden de prioridades al momento de pagar las

“Vivir en propiedad horizontal tiene sus beneficios, pero para disfrutarlos debemos realizar un cambio en nuestra manera de pensar, de actuar y de ver las cosas”.

deudas y es que en nuestra canasta familiar no existía el pago de las cuotas de administración. En realidad, muchas veces se llega a la alta morosidad por falta de gestión de cobranza por parte del Administrador.

Cuatro pasos para acelerar la cobranza en propiedad horizontal: Facturación rápida y correcta, Estimular el pronto pago, El seguimiento, Categorizar la cartera, esto permite ejercer metas y controles, clasificando a los clientes en puntuales o buenas pagas, paga en límites o morosos.

No publicar la lista de morosos, cambia el chip; publica la lista de buenas pagas o puntuales, para iniciar un proceso de arrastre positivo, que al final jalona a los morosos a contagiarse de pagar puntualmente. 📞





Jorge Orlando León Forero

Abogado,
Escritor y
Consultor en
PH.

Inhabilidades e incompatibilidades del Consejo de Administración en PH

En forma reiterada hemos dicho que la ley de propiedad horizontal dejó libertad a cada copropiedad para adoptar sus normas internas, entre ellas la adopción de inhabilidades e incompatibilidades para los miembros del consejo de administración; en busca de la transparencia en la administración de los recursos, ya que no es exótico encontrar situaciones en las cuales administradores o miembros de consejos de administración, buscan favorecer a sus familiares más cercanos con contratos de suministro o de obras; no es que estemos queriendo decir, que la asignación de contratos en estas condiciones se haga para defraudar el patrimonio de la copropiedad, sino que en nuestro sentir este tipo de contrataciones causa conflicto de intereses.

Es por esto, que proponemos que en el reglamento de propie-

dad horizontal – que es el cuerpo jurídico que se debe ocupar de estos temas- se inserten las diferentes inhabilidades e incompatibilidades que van a condicionar tanto el nombramiento como el actuar del administrador y el consejo de administración; a manera de ejemplo presentamos las siguientes disposiciones que consideramos les pueden servir de ilustración, aunque dichas disposiciones no están referidas expresamente a la propiedad horizontal, no es menos cierto que por analogía las podemos adoptar, ya que están dadas para los directivos de entidades sin ánimo de lucro.

*Los miembros del consejo de administración, no podrán llevar asuntos de la entidad en calidad de empleado o de asesor. *No podrán celebrar contratos de prestación de servicios o de asesoría con la entidad. *Los conyugues, compañeros permanentes y quienes se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad

o de afinidad y primero civil de los miembros del consejo y del representante legal, tampoco podrán celebrar contratos de prestación de servicios o de asesoría con esta entidad.

Cualidades para ser miembro del consejo de administración en PH.

Los postulantes a miembros del Consejo de Administración, en nuestro sentir y conforme a las experiencias recogidas a largo de varios años, deberán reunir por lo menos los siguientes requisitos:

Ser mayor de edad; Residir en la copropiedad – si es de uso residencial-; estar a paz y salvo por todo concepto con la administración; No tener pleitos judiciales pendientes contra la copropiedad; No podrá ser pariente con otros miembros del Consejo, del administrador o del revisor fiscal si lo hubiere, dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y único civil.

No ser proveedor o contratista de productos y servicios para la copropiedad; ejercer su cargo ad-honorem, toda vez que actúa con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberá inspirarse todas sus intervenciones y decisiones. Presentar su nombre en forma personal a la asamblea de copropietarios; si alguno de los miembros elegidos cayere durante el periodo en las inhabilidades e incompatibilidades antes enunciadas, quedará suspendido de su cargo de pleno derecho en el momento en que dicha situación se presente, siendo en consecuencia reemplazado por el suplente, hasta que desaparezca la inhabilidad o incompatibilidad.

Las vacantes definitivas de alguno de los integrantes del consejo elegido, serán provistas por el mismo organismo en forma autónoma, hasta tanto la asamblea de copropietarios designe tal cargo. 🗳️

Su aliado estratégico para la votación digital en ASAMBLEAS.



APLICACIÓN



CÓDIGO DE BARRAS



DISPOSITIVOS

3147876474 Vo&Q Colombia

Vo&Q Colombia voq.colombia@gmail.com



Somos una empresa que desarrolla escenarios para el crecimiento laboral de las personas; acompañado de tecnología y herramientas.

NUESTROS SERVICIOS:

- Asesorías especializadas.
- Desarrollo de Software.
- Capacitación y actualización.
- Consultoría.

315 562 0559 - 316 888 6374

ADLEGestionDesarrollo gestion_desarrollo

adlegestion.desarrollo@gmail.com



UNA **NUEVA** LÍNEA DE PRODUCTOS DE LIMPIEZA

TODOS LOS PRODUCTOS
QUE NECESITAS PARA
GARANTIZAR LA
BIOSEGURIDAD DE TODO
ESPACIO



POR UN
FUTURO
BIOSEGURO

UNA MARCA



1sec.com.co

 3003674210 3163033863



Cra 61c bis # 24 - 59