



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

ISSN 2805-6264 • EDICIÓN N° 30 • BOGOTÁ, COLOMBIA, OCTUBRE 2022

www.prhpio.com



Panorámica de Bogotá - Colombia. Foto: Pixabay.

¿Administrar o liderar?

Editorial

Desde hace 74 años, cuando se empezó a hablar de propiedad horizontal en Colombia, esta figura o nueva forma de vivienda, o sector económico, como se le quiera llamar, ha venido evolucionando y desarrollándose a pasos agigantados, trayendo consigo nuevos retos, nuevas necesidades y demasiadas exigencias, entre ellas la figura de un administrador de PH. Pero a pesar de tantos años y tantas exigencias para quienes deciden asumir este rol, seguimos huérfanos, sin protección y sin una formación formal.

P - 2

DIAN amplió el plazo para suministrar información en el RUB

El pasado mes de septiembre, la DIAN, sacó una resolución ampliando el plazo para la cumplir con la nueva obligación del RUB. –Registro único de beneficiarios finales-. Obligación que compete también a los administradores de PH.

Tomado de: <https://www.dian.gov.co/Prensa/Paginas/NG-DIAN-amplio-el-plazo-para-suministrar-informacion-en-el-RUB.aspx>

P - 6

El 360 de la PH

Horacio Torres Berdugo
Economista y Presidente GNAPH

El mundo de la PH es cada día más dinámico y exigente, de igual manera los administradores de PH deben ir a la vanguardia de este dinamismo. El uso de la tecnología es fundamental para una gestión con excelencia, lo que a su vez permite la generación de espacios que el administrador debe aprovechar y capitalizar en el contacto con la gente -los propietarios y residentes-.

P - 10

e-BROKER
Agencia de Seguros Ltda

¿CANSADO DE COBRAR LA CARTERA MOROSA DE TUS COPROPIETARIOS?
TE TENEMOS LA SOLUCIÓN
SEGURO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN AL DÍA

Protege los ingresos mensuales de las copropiedades. Incluye el servicio de la cobranza de cartera. Cubre las cuotas de administración ordinaria.

Accede AQUÍ

PARA MÁS INFORMACIÓN

SEGURO HOGAR
TE IMAGINAS ASEGURAR LOS CONTENIDOS DE TUS COPROPIETARIOS?

- Cobertura total para tus contenidos por daños y hurto.
- Responsabilidad civil extracontractual.
- Asistencia domiciliaria:
 - Cerrajería - Plomería
 - Electricidad - VidriosEntre otros...

DESDE \$119.143 ANUALES
IVA incluido

Con el respaldo **SBS**

Viene de P-1 »



Luz Dary Nieto Orozco

Desde hace 74 años, cuando se empezó a hablar de propiedad horizontal en Colombia, esta figura o nueva forma de vivienda, o sector económico, como se le quiera llamar, ha venido evolucionando y desarrollándose a pasos agigantados, trayendo consigo nuevos retos, nuevas necesidades y demasiadas exigencias, entre ellas la figura de un administrador de PH. Pero a pesar de tantos años y tantas exigencias para quienes deciden asumir este rol, seguimos huérfanos, sin protección y sin una formación formal.

Si bien es cierto que un pequeño grupo de visionarios, negociantes, empresarios o simplemente altruistas, se tomaron la tarea de investigar y aprender de los errores que se han cometido en el desempeño de este oficio, han dedicado parte de su vida a enseñar y aclarar cuanto duda se presenta al respecto y gracias a ese esfuerzo, también es verdad que se han logrado algunos avances en la materia, aunque es cierto que aún falta mucho por hacer y mucho por aprender, empezando por quienes dictan las normas y leyes.

Se ha vuelto norma general que un pequeño grupo legisle sobre temas que poco y nada conoce. Ahí está la gran falen-

cia; es muy diferente legislar, hacer leyes para reglamentar algo, desde un escritorio por lo que se cree que debe hacerse, pero qué diferente sería si cada vez que van a emitir una nueva ley, enviaran a estas personas al territorio, por lo menos un año a vivir en carne propia las necesidades, los requerimientos, los vacíos, los pro y los contra de cada población, que se verá afectada con esa norma que pretenden crear y dar por verdadera, necesaria y de obligatorio cumplimiento.

Es aquí entonces donde nace una pregunta ¿El administrador de PH, administra? Gerencia? O lidera una comunidad?. Lo único cierto es que este personaje debe hacer las tres cosas, es sencillo, cuando firma su contrato de prestación de servicios, también se convierte en el representante legal de la persona jurídica, que además está conformada por un grupo de propietarios, por lo tanto, debe *administrar* y muy bien unos recursos que le entregan, debe *gerenciar*, es decir, proyectar esa comunidad para lograr mantenerla unida y viviendo pacíficamente y para eso debe ser un

líder en toda la extensión de la palabra; de lo contrario, ese objetivo, se le convertirá en la peor pesadilla de su vida.

“El liderazgo es la capacidad de influenciar a otros por medio de la inspiración, generada por una pasión, motivada por una visión y nacida de una convicción, producida por un propósito”. Esto lo aprendí de un gran hombre – Hernán Barrera- y creo que si cada administrador de PH, aplica este pensamiento en su trabajo, seguramente en unos años podremos hablar de un gremio de administradores poderoso, fortalecido, empoderado y que hará historia en nuestro país.

No debemos tenerle miedo al crecimiento, pero debemos empezar de adentro hacia afuera, el cambio está dentro de cada persona, no fuera de ella. Para aumentar nuestra capacidad de influenciar, tenemos que tener unas emociones sanas, dejar de pensar que el mundo gira alrededor nuestro, no tomarnos las cosas personales, empezar a pensar que si yo cambio

el otro cambia, debemos ser un modelo correcto para nuestras comunidades.

Si no sentimos *pasión* por lo que hacemos, difícilmente podremos inspirar a otros; si nuestro trabajo es solo por suplir una necesidad económica, estamos en el lugar equivocado, cada día será una tortura y nuestra vida se irá extinguiendo poco a poco y con dolor. Cada administrador debe tener una visión clara de a dónde quiere llevar esa comunidad y cómo la va a conducir hacia esa meta y debe tener la *convicción* de poderlo lograr, de tener las herramientas que le ayuden a alcanzar los objetivos que se trazó cuando recibió ese conjunto o edificio para administrar y por último debe tener claro cuál es su *propósito* dentro de esa comunidad.

Es claro entonces que tenemos una gran tarea por delante, hemos avanzado pero nos falta mucho, la invitación es a seguir adelante con convicción y con pasión por lo que hacemos, defendiendo con honestidad, calidad y profesionalismo nuestra labor. 🗣️

“No debemos tenerle miedo al crecimiento, pero debemos empezar de adentro hacia afuera, el cambio está dentro de cada persona, no fuera de ella”



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Dirección:	Luz Dary Nieto Orozco	
email:	gerencia@prhopio.com	
Contacto:	322 905 1163	
Diagramación:	Efraín Sánchez G.	
Colaboradores:	Eve Polanco Roberto Gómez Duarte Jorge Orlando León Forero Ever Arévalo Delgadillo	Estanislao Rozo Carlos Alberto Ieno – Córdoba, Arg. Ramiro Serrano Carlos Convers
Corresponsales:	Marcela González – Cali Angélica Peláez – Medellín Horacio Torres B. – Barranquilla Luz Marina Contreras – Villavicencio	Calixto Pinzón – Tunja Claudia Posada – Manizales Martha Lucía B. – Cajicá

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

Fernando Ochoa Restrepo
Gerente EBROKER,
Agencia de Seguros Ltda.

¿Su copropiedad está bien protegida en caso de un sismo?

En las últimas semanas hemos visto cómo en México y Colombia, se han venido presentando con más frecuencia movimientos telúricos de diferentes magnitudes. Al ver los videos y las fotos de las tragedias ocurridas en otros países, se ha detenido usted a pensar, ¿qué pasaría si ese edificio caído o afectado, fuese el administrado por usted? Aquí dejo algunas inquietudes para que se las planteen y revisen si la preocupación es digna de tener en cuenta en su próxima asamblea.



Pensemos por un minuto, que el edificio averiado por un Temblor o Terremoto es el suyo. Muy seguramente su deducción inmediata será: Tengo Póliza de Bienes Comunes, recibí el edificio y vi la póliza, este año se contrató el seguro de bienes comunes. Una cosa es tenerla y otra, haberla contratado adecuadamente.

Sus cartas ya fueron echadas con la adquisición del seguro, ahora revisemos las que un ajustador de seguros representando a la aseguradora irá a jugar en el momento del análisis del siniestro:

P: ¿Cuál es el valor asegurado del Edificio?

R: Debe estar de acuerdo con un avalúo actualizado.

P: ¿Está de acuerdo con un avalúo?

R: Si no lo está, su copropiedad podría estar en infraseguro.

P: ¿Hace cuánto fue el avalúo?

R: No le va a servir si el mismo fue hace más de tres años.

P: ¿Están asegurados todos los ítems -Maquinaria y Equipo Eléctrico- incluidos en la póliza?

R: Algunas aseguradoras exigen relación detallada, así mismo, al dejar ítems por fuera del seguro, podría incurrir en infraseguro.

P: Deducible de terremoto. ¿Lo tomó sobre el valor asegurable o sobre el valor de la pérdida?

R: Este último es el más conveniente para la copropiedad.

P: ¿Incluye Índice variable la póliza?

R: De ser así, el valor asegurado de la copropiedad se ajustaría automáticamente en el momento del siniestro en el porcentaje establecido en la póliza. »P-4



COMPAÑÍA COLOMBIANA DE INSPECCIONES SAS - CCOIN

CERTIFICAMOS

SU SEGURIDAD EN EL SISTEMA DE TRANSPORTE VERTICAL ES NUESTRA PRIORIDAD Y ESPECIALIZACIÓN.

Nuestra misión es garantizar que los sistemas de ascensores funcionen con eficacia, seguridad y alta calidad para el usuario final, a través de los procedimientos necesarios para la supervisión sobre los mantenimientos preventivos y correctivos realizados.



Estamos comprometidos con la seguridad en los edificios y otros espacios públicos.

CONTÁCTENOS

- 📍 Calle 74 # 15-15 of: 306
- ✉️ administracion@insp-ccoin.com
- ☎️ 8056101 – 3160180278 – 3173020299 – 3208151257
- 🌐 www.insp-ccoin.com

ASCENSORES

NTC5926-1

1



ESCALERAS MÉCICAS

NTC5926-2

2



PUERTAS ELÉCTRICAS

NTC5926-3

3



NUESTROS SERVICIOS

Procesos de selección, evaluaciones de desempeño y mejora continua en P.H.



Estanislao Roza Covaleda
CEO y Líder
Consultor
de PH



Definir previamente el recurso humano que requiere una propiedad horizontal, no es un tema o una decisión de poca importancia, de ella depende el nivel de avance, cumplimiento, consecución y ejecución de objetivos frente a los resultados propuestos y necesitados; teniendo siempre presentes las necesidades de nuestro tejido social, el componente humano de nuestras PH y en quiénes enfocamos todos nuestros esfuerzos.

Pero, no es solo seleccionar adecuadamente, se presenta imprescindible la evaluación constante, continua y progresiva, que permita la medición de los avances en las actividades que integran los proyectos y el desempeño de cada uno de los miembros del equipo de trabajo, tanto individual como colectivamente.

Las evaluaciones de desempeño permiten mejorar sobre la marcha y el nivel de aprendizaje es mucho mayor y más complejo, en beneficio de la PH y redundando en la necesidad de la capacitación, como una realidad sin discusión.

La posibilidad de comparar varias veces el mismo proceso, compartir elementos similares, aportar a través de las lecciones aprendidas y de una estructura basada en la gestión de procesos y su medición integral con elementos cuantitativos y cualitativos, para lograr lo deseado, recordando que lo que se mide se controla y lo que se controla, se mejora. Son las evaluaciones de desempeño, una maravillosa herramienta que también permite medir el estado del negocio, de los avances, de ejecución presupuestal, de los resultados a presentar y de la satisfacción de todas las partes interesadas.

La Propiedad Horizontal está preparada para aceptar estas herramientas, que no son nuevas y sus sabidos beneficios; el rol de alta gerencia es cierto, palpable, conciso y recurrente, en toda gestión de cualquier Administrador, incluyendo consejos

de administración y equipos de trabajo -internos y externos-; generando la sinergia necesaria y en el momento que todo lo anterior se logre integrar y funcione como la más fina maquinaria relojera, estaremos hablando de "Equipos de Alto Rendimiento"... está abierta la invitación, ¿aceptan el reto?

Debemos asumir actitudes frente al trabajo a realizar, siendo realistas y entendiendo que nuestros aportes y resultados, se requieren como parte de otro proceso integral, del avance de lo que va a realizar un compañero, la evaluación por pares, la evaluación a todo nivel, las generadas por el origen, de quien se realiza, sumada la de objetivos, darán a entender la integralidad de las mismas y su implementación si realmente queremos cambiar y ser los agentes del cambio, en especial si queremos imprimir ese liderazgo transformacional que se espera y

exige de nosotros, como gerentes de comunidades y cabezas visibles de una propiedad horizontal, sus proyectos y procesos.

Cuántos administradores parten del trabajo ya realizado y someten a autoevaluación el mismo, proyectando mejores resultados, mejor manejo de recursos, mejora en relaciones personales, mejor comunicación; incluyendo incrementos de satisfacción por mejor servicio y atención al cliente.

En nuestras manos está el presentar mejores resultados, no por generar informes más vistosos; por plasmar con mayor entendimiento resultados positivos y de forma creciente, mejorando mi evaluación y mi marca personal "hechos son amores y no buenas intenciones", obras terminadas, buenas ejecuciones, información clara y completa, entre muchos otros, aportarán a esta creación colectiva, que parte desde lo individual y que requiere de la mejor gestión del conocimiento posible y aportando a todas las actividades; así alineando todos los diferentes recursos de la propiedad horizontal, para el cumplimiento de su objeto y fin, mediante la adecuada gestión de recursos y la premisa de atender los objetivos de interés general.

A perder el miedo y atendermos procesos, fijemos la mirada en la gestión por resultados, seamos directores de proyectos, como realmente se requiere y concretemos el alcanzable de la idoneidad. 📌

P-3» ¿Su copropiedad está bien protegida en caso de un sismo?

P: Aplica Demérito por uso para Maquinaria & Equipo?

R: Muchas pólizas incluyen esta cláusula, la cual opera en caso de Pérdida Total de la Maquinaria y Equipo Eléctrico con antigüedad superior a 5 años. Lo ideal, es que su póliza NO lo incluya.

P: ¿Están contratadas las cuotas de administración?

R: Le ayudarán muchísimo para seguir asumiendo

los costos mensuales de operación de la copropiedad.

P: Los gastos automáticos derivados del siniestro, tales como remoción de escombros, honorarios profesionales, gastos para demostrar y/o disminuir la pérdida, son adecuados para asumir las pérdidas?

R: Son valores automáticos determinados por las aseguradoras, entre más altos sean, mejor será su indemnización.

P: ¿Ya cumplió con uno de los elementos fundamentales del contrato de seguro, como el pago de la prima?

R: Recuerde que muchas copropiedades no se toman en serio el pago de las primas en los términos acordados. Su incumplimiento será un factor determinante para la nulidad del contrato de seguros y por ende, la no asunción del riesgo, es decir, objeción de la reclamación.

Lo anteriormente ex-

puesto NO necesariamente es todo lo que un ajustador podrá tener en cuenta en el momento de una reclamación, pues podrán salir más requerimientos por parte del mismo para el ajuste del siniestro. Lo que sí es claro, es que usted como administrador SÍ deberá contemplar como mínimo todos estos aspectos, para que su póliza realmente cobre valor en el momento de un siniestro, que, al fin y al cabo, es para eso que la está pagando. Entonces, la pre-

gunta es: ¿Cuando hay un terremoto o temblor en Colombia o cualquier parte del mundo, usted se siente totalmente tranquilo con su póliza de Bienes Comunes? 📌

Más información:





SHANGAI 38

**Reabre sus puertas
después de más de dos
años de cierre por
pandemia.**

¡Esperamos su visita!

315 383 0053

Cra. 37a #10 - 19, Bogotá

shangaicentrocomercial@gmail.com

El Centro Comercial Shanghai 38 anunció su reapertura



El pasado 01 de octubre se llevó a cabo el anuncio de la reapertura del Centro Comercial Shanghai - 38, después de haber tenido cerradas sus puertas por culpa de la pandemia.

El centro comercial está ubicado en la Cra. 37ª #10 - 19 dentro del San Andresito de la 38 y su administradora Sharon es muy optimista por la amplia acogida que ha tenido el centro comercial.

Sus directivas esperan que al retomar labores en cercanía de la temporada navideña, puedan resurgir y volver a tener la ocupación total de sus locales, generando riqueza y bienestar para su inmensa clientela, generando además miles de empleos formales directos e indirectos.

Viene de P-1 »

DIAN amplió el plazo para suministrar información en el Registro Único de Beneficiarios Finales – RUB

El pasado mes de septiembre, la DIAN, sacó una resolución ampliando el plazo para la cumplir con la nueva obligación del RUB. –Registro único de beneficiarios finales-. Obligación que compete también a los administradores de PH.



“RESUELVE

Artículo 1. Modificar el artículo 10 de la Resolución 000164 del 2021. Modifíquese el artículo 10 de la Resolución 000164 de 2021, el cual quedará así:

“Artículo 10. Oportunidad de suministrar información en el Registro Único de Beneficiarios Finales - RUB. El suministro inicial de la información en el Registro Único de Beneficiarios Finales - RUB debe efectuarse de manera electrónica por parte de las personas jurídicas, estructuras sin personería jurídica o

similares, constituidas, creadas y/u obligadas al 31 de mayo de 2023, a través de los sistemas informáticos de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, a más tardar el 31 de julio de 2023, proporcionando la información correspondiente a la fecha en que se efectúa el suministro de la información.

Las personas jurídicas, estructuras sin personería jurídica o similares, constituidas, creadas y/u obligadas a partir del 1 de junio de 2023, deberán efectuar

el suministro inicial de la información en el Registro Único de Beneficiarios Finales - RUB de manera electrónica, a través de los sistemas informáticos de la Unidad Administrativa Especial Dirección de impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, a más tardar dentro de los dos (2) meses siguientes a: (i) la inscripción en el Registro Único Tributario — RUT, o (ii) a la inscripción en el Sistema de Identificación de Estructura Sin Personería Jurídica — SIESPJ, y/o (iii) al momento en que se encuentren obligadas por el cumplimiento de lo es-

tablecido en el artículo 4 de la presente Resolución, proporcionando en todo caso, la información correspondiente a la fecha en que se efectúa el suministro de la información.”

El plazo para cumplir con esta obligación se vencía el 31 de diciembre del 2022, esto quiere decir que se puede ir adelantando el trabajo de recolección de la información requerida para cumplir con este requisito. 📄

Tomado de: <https://www.dian.gov.co/Prensa/Paginas/NG-DIAN-amplio-el-plazo-para-suministrar-informacion-en-el-RUB.aspx>

Presupuestos participativos, la oportunidad para las JAC y PH

Oficina Asesora de Comunicaciones del IDPAC

Los Presupuestos Participativos son el mecanismo de participación ciudadana, en la cual la comunidad define sus prioridades, para invertir el 50% de los recursos locales. Quiere decir que los habitantes de un barrio solucionan sus necesidades a través de la formulación de propuestas, de acuerdo a los temas que desean transformar y para ser incluidos en los proyectos de inversión de cada localidad. Tema importante para las Juntas de Acción Comunal –JAC- y Propiedad Horizontal –PH-.

En 2022 se implementa la segunda fase. El Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal –IDPAC celebra el incremento de las propuestas porque se recibieron 6.235. El Instituto acompañó el proceso en territorio y hoy ocupa el tercer puesto con 858 de mayor registro de propuestas.

La invitación es a consultar en la localidad donde reside o trabaja, las temáticas que le apuntan a las JAC y a PH, con el fin de que su voto decida y transforme los escenarios de mayor incidencia en Bogotá.

Hasta el 31 de octubre estarán abiertas las votaciones para las 3.536 propuestas ciudadanas viabilizadas, de Presupuestos Participativos de las 20 localidades de Bogotá, de esta manera, se priorizan las iniciativas de los habitantes, para que hagan parte de los proyectos de inversión de su localidad.

¿Cómo votar?

Cuentan con dos formas para votar: la primera a través de la plataforma <https://participacion.gobiernoabiertobogota.gov.co/presupuestos>, el elector se inscribe; hace clic en *Priorización de Propuestas*; identifica la localidad a la que pertenece y elige las seis que desee apoyar con el código del serial correspondiente; así mismo, la plataforma de parti-



cipación de Gobierno Abierto tendrá una extensión a través de **WhatsApp** 3160231524 para facilitar la recolección de los votos de los participantes.

Escanee este código QR y vote desde cualquier dispositivo móvil por las propuestas de su preferencia.



La segunda es de manera presencial, en los puntos activados tanto en las alcaldías locales, como en los puntos itinerantes fijos. Síguenos en redes sociales para verificar la Ruta de los Presupuestos Participativos.

Según Alexander Reina Otero, director del IDPAC, el factor clave del éxito de Presupuestos Participativos, es que la ciudadanía construye colectivamente las propuestas y tiene una herramienta para presentarlas a través de la plataforma de <https://participacion.gobiernoabiertobogota.gov.co/presupuestos>. Se destaca que 431 propuestas fueron cocreadas a través de los laboratorios cívicos diferenciales, lo que concluye que se tuvo en cuenta tanto a las poblaciones como al ciudadano de a pie.

Podrán participar en este proceso los habitantes o residentes de la ciudad de Bogotá D.C., que cumplan las siguientes condiciones: haber cumplido, al menos, los catorce (14) años; contar con un documento de identidad válido en el territorio nacional; tener una dirección de residencia o de desarrollo de actividades en la ciudad de Bogotá D.C.

Los invitamos a seguir nuestras redes sociales, para ubicar el si-

tio donde se encontrará el punto donde hará paradas la Van de la Participación, con los puntos itinerantes del IDPAC de Presupuestos Participativos.

Instagram: <https://instagram.com/participacionbogota?igshid=YmMyMTA2M2Y=>

"Hasta el 31 de octubre estarán abiertas las votaciones para las 3.536 propuestas ciudadanas viabilizadas, de Presupuestos Participativos de las 20 localidades de Bogotá"

Twitter: <https://twitter.com/BogotaParticipa?t=HkyohREvi-4YK-ZqOGxM7Jg&s=09>

Facebook: <https://www.facebook.com/participacionbogota>

Youtube: <https://youtube.com/c/BogotaParticipa>

#LaLocalidadDependeDeTi

REALIZAMOS INSPECCIÓN Y CERTIFICACIÓN DE EQUIPOS DE TRANSPORTE VERTICAL Y PUERTAS ELÉCTRICAS.

CONTÁCTENOS:
 ☎ 300 367 4210 - 317 851 6216 - 315 671 4828
 ✉ direcciongeneral@icmgroup.org
 info@icmgroup.org



**Ramiro
Serrano
Serrano**

Abogado y
Consultor en PH

Según estudios realizados por la consultora Brandstrat en el año 2020, el 60% de los hogares colombianos tienen una mascota, que se constituye como un integrante más de las familias. Respondiendo a estas dinámicas y nuevas necesidades sociales, es que en las últimas dos décadas, hemos podido evidenciar la importante evolución legislativa sobre este tema; que ha generado, tanto nuevos derechos, como obligaciones a propietarios y ciudadanía en general.

Hoy las mascotas no pueden reducirse a la noción de cosas, como se establecía en el Código Civil. Inicialmente la Corte Constitucional rechazó este concepto, para que después la Ley 1774 de 2016 especificara que tenían pro-

Cosas de mascotas



tección especial del Estado, ya que eran seres que también sienten sufrimiento y dolor, lo que motivó a penalizar la conducta de maltrato animal.

Posteriormente la Ley 2054 de 2020, trajo la directriz de que no se podría prohibir la permanencia y tránsito de animales domésticos, en las zonas comunes de las propiedades horizontales, obligando a reformar los regla-

mentos de propiedad horizontal que tuvieran dicha restricción.

Ahora el Decreto 380 de 2022, establece la obligación de constituir pólizas de responsabilidad civil extracontractual, que no podrán ser inferiores a 50 SMLMV y la implementación del microchip de identificación, para aquellos caninos de manejo especial; entre ellos se encuentran las siguientes razas: american dóber-

man, staffordshire terrier, bull-mastiff, dogo argentino, dogo de Burdeos, fila brasileiro, mastín napolitano, pit bull terrier, americano pit bull terrier, rottweiler, tosa japonés y staffordshire terrier. La obligación de constituir dicha póliza tendrá plazo hasta el 16 de septiembre de 2022.

Es necesario recordar que las obligaciones de sacar las mascotas con la respectiva trailla y bozal, para los caninos de manejo especial no ha cambiado; ni tampoco la obligación para los dueños de las mascotas en general, de limpiar sus excrementos y darles un buen trato - alimentación, vacunas y mantenimiento físico-

Constitucionalmente, todo ciudadano tiene tanto derechos como obligaciones en el ejercicio de la tenencia de mascotas. El derecho abierto de tenerlas libremente, siempre y cuando se trate de animales domésticos; pero cumpliendo siempre con las obligaciones de mantenerlas con cuidado, alimentarlas, educarlas, cuidar su salud, no maltratarlas, e incluso respetar el derecho ajeno de no tolerarlas. 🚫



GESTION GLOBAL

Asesoría y cobranza en general ACG SAS



ES TIEMPO DE RECUPERAR LA CARTERA DE TU COPROPIEDAD.

Somos la forma diferente de **Recaudar la Cartera en Propiedad Horizontal**; implementando nuevas estrategias, logrando una gestión de cobranza exitosa.

MÁS

de 100 Conjuntos Residenciales han decidido convertirnos en su mejor aliado.

CONTÁCTENOS

☎ (601)4631148 - (+57) 316 693 6088

🌐 www.gestionglobalacg.com

📱 [gestionglobalacgsas](https://www.facebook.com/gestionglobalacgsas)

Lic. Albano Laiuppa
CEO de Properix

Optimizar el presupuesto: la tecnología como aliada

La inflación está desafiando a las administraciones de todo el país. Teniendo en cuenta que el aumento del presupuesto de este año promedió en un 5% y que, de acuerdo al DANE, en septiembre la inflación ya alcanzó el 10,08%, los números no parecen encajar.

Por eso mismo, hoy muchas copropiedades se encuentran en la obligación de *reajustar los gastos para sobrevivir*. Para lograrlo, es clave entender los rubros de los gastos y desplegar estrategias para simplificar los costos. Es por eso que cada vez más administraciones han comenzado a modernizar sus sistemas de gestión para *reducir gastos, multiplicar su rentabilidad y generar relaciones de confianza con los copropietarios*.

"Hoy más de 750 administraciones y más de 200 mil copropietarios de la región utilizan Properix. Y esto se debe a que encuentran valor en tener un sistema online,

moderno, que resuelve sus necesidades", comentó Albano Laiuppa, CEO de Properix y agregó: "Optar por sistemas nuevos es una manera de optimizar y ahorrar en gastos de administración, ya que tener trazabilidad es la mejor manera de controlar el presupuesto".

El directivo comentó que en su experiencia, encontró que muchas administraciones ocupan su tiempo en tareas que no generan valor. Incluso detalló que cerca del 50% del tiempo, administradores y contadores de Propiedad Horizontal lo utilizan para la realización y el envío de cuentas de cobro, la contabilización de pagos y la elaboración de recibos de caja, envío de estados de cuenta y paz y salvos, así como en la atención de reclamos por cobros no identificados o con algún error de imputación.



proveedores o negociar mejores acuerdos".

En este sentido, la modernización es una aliada clave en el ahorro en la Propiedad Horizontal. No solo significa un ahorro directo en tanto que se eliminan costos de papel, impresión y gastos logísticos, sino que también permite identificar los gastos y tener trazabilidad de los mismos. Y esa es la *pedra fundamental para trabajar en conjunto, para respetar el presupuesto y para generar relaciones a largo plazo con los copropietarios*. "Ir a la asamblea pudiendo presentar con números y gráficos las decisiones que se tomaron y cuánto ahorro significó para la copropiedad, es un gran plus que se convierte en relaciones a largo plazo con una administración", concluyó Laiuppa. 📱

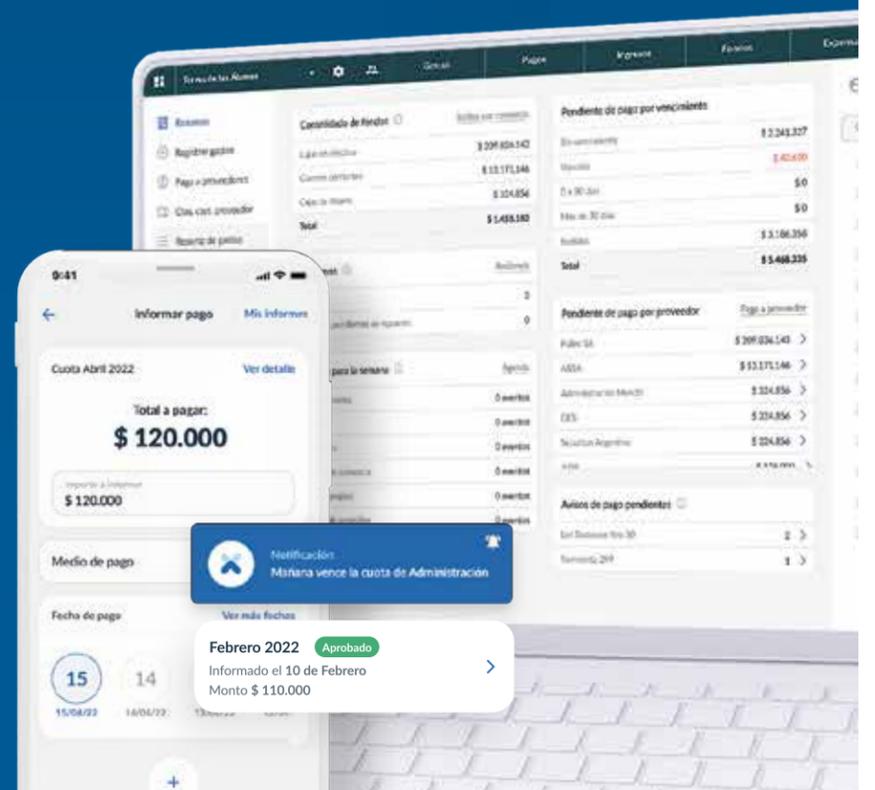
"Con Properix muchas de esas tareas se automatizan, permitiendo ahorrar hasta 40 horas mensuales en la liquidación de la cuota, 5 horas en el registro de cobranzas o 4 horas en la gestión de reservas de zonas comunes. Y esto impacta en el manejo del presupuesto, permite tener más tiempo para evaluar y comparar

 Properix



¿Sabías que puedes reducir en un 50% el tiempo de tus tareas como administrador?

Properix automatiza el registro de pago de cuotas en la contabilidad y **actualiza el estado de cuenta al momento del pago.**



Software integral para la gestión de la Propiedad Horizontal

- Realiza todas tus gestiones en un solo lugar
- Conecta con los copropietarios con una app súper amigable
- Consulta la información contable en tiempo real

¡MÁS DE 5000 COPROPIEDADES YA NOS ELIGEN!

Solicite una reunión (+57) 3153513776

www.properix.com



Viene de P-1 »



Horacio Torres Berdugo
Economista y Presidente GNAPH

El mundo de la PH

El mundo de la PH es cada día más dinámico y exigente, de igual manera los administradores de PH deben ir a la vanguardia de este dinamismo. El uso de la tecnología es fundamental para una gestión con excelencia, lo que a su vez permite la generación de espacios que el administrador debe aprovechar y capitalizar en el contacto con la gente -los propietarios y residentes-.

Manifestaba en el año 2017 mi apreciación por los asuntos que se deben resolver en la PH y decía en ese entonces, que el desconocimiento de las normas que rigen la PH es uno de ellos y el otro, la pésima comunicación entre todos los actores de la PH.

Para trabajar en la solución de estos asuntos, indiscutiblemente la formación y capacitación en PH aportan una luz en el camino; es por ello por lo cual no solo el administrador debe formarse en PH, sino también los principales actores de la PH como los propietarios y residentes.

El tema de la pésima comunicación ha tendido a mejorar, gracias al aporte de la tecnología, una de



FIG. 1 - Asociaciones nacionales.

las cosas positivas que nos dejó la pandemia del covid -19, pero sí es necesario trabajar en los espacios de diálogo, que considero, el administrador debe promover.

En el CLPH 2021, di a conocer mi humilde trabajo de investigación, el cual consistió en presentar quiénes conformamos *la gran familia de la PH*; teniendo un poco más claro el panorama, se hace necesario integrar la *gran familia* y que esa integración permita el verdadero trabajo en equipo.

Agremiarnos es una meta estratégica por la cual debemos propender todos los administradores, lo que nos permitirá establecer un sello de distinción.

Cuando nos referimos a *gremios* de Administradores de Propiedad Horizontal, lo hacemos con los administradores que están vinculados a la asociación de su lugar de residencia o a otra de un lugar diferente en el territorio colombiano.

En nuestro país, por lo que he indagado, el panorama es el siguiente: (Ver Fig. 1)

Como podemos observar, existen diferentes asociaciones de administradores de PH en nuestro país. Cada una de estas asociaciones tiene relación con otra serie de actores de la PH, a saber: (Ver Fig. 2)

Vemos cómo los administradores nos relacionamos con los Colegios de Administradores, las Escuelas, los expertos en PH, las universidades -academia-, los valorizadores -otros los llaman proveedores y contratistas- y los diferentes eventos de PH a nivel nacional e internacional.

La gama de colegios y escuelas informales que existen a nivel nacional es numerosa, como, por ejemplo: (Ver Fig. 3)

Si le sumamos a todo esto el gran número de profesionales expertos en propiedad horizontal: (Ver Fig. 4)

Seres humanos que se dedican a interpretar las leyes y transmitirnos sus valiosos conocimientos. Son estos expertos un valioso pilar de la gran familia PH. Y sin duda alguna, imposible dejar a un lado a la academia, ese grupo de instituciones educativas que aportan



FIG. 2 - Relación de asociaciones con otros actores de la PH.



FIG. 3 - Colegios y escuelas de PH.



FIG. 4 - Profesionales expertos en PH.

con sus diplomados una variedad de conocimiento. (Ver Fig. 5)

Nada menos importante que los eventos a los cuales asistimos y en donde se nos permite instruirnos y actualizarnos en la materia (Ver Fig. 6), pero mucho más allá, nos permite reunirnos y reencontrarnos como lo que somos: *Una gran familia*.

Ahora bien, ¿por qué el 360 de la PH?

Es hora de unirnos y conformar una *gran red* que nos permita engrandecer la PH y con ella al administrador de propiedad horizontal.

Cuando me refiero a una *gran red*, quiero decir trabajar mancomunadamente por la prosperidad de todos los actores. Es hora de unir esfuerzos, incluso para lograr estar en el gobierno –Congreso- y poder incidir en las políticas públicas como debe ser.

Tenemos la academia, el gremio al cual debemos fortalecer y nos queda alcanzar la voluntad política; como lo he expresado muchas veces, es hora de que varios de nosotros ocupemos un lugar en el Congreso de la República. Importante cumplir la voluntad de Dios, tal y como está escrito en Isaías 58:9: *“Entonces invocarás, y te oírás Jehová; clamarás y dirá él: Heme*

aquí. Si quitares de en medio de ti el yugo, el dedo amenazador y el hablar vanidad”.

Esto quiere decir que debemos perder el miedo –yugo- para seguir adelante, dejar de acusar y culpar a los demás y ser humildes

de corazón. Yo veo la PH como una *gran familia* y sé que esa es la mejor forma de definirla. Cuando realmente entendamos la misión de administrar PH, que no es otra más que *servir a los demás*, entonces habremos dado el primer gran paso en lograr el *360 de la PH*. 🙏



FIG. 5 - Instituciones académicas.



FIG. 6 - Eventos.

Implementar Seguridad

Ofrecemos soluciones integrales para la implementación del Sistema de gestión para la Seguridad y Salud en el trabajo (SG - SST) en su empresa o propiedad horizontal

- DISEÑO DE LA IMPLEMENTACIÓN
- ACOMPAÑAMIENTO EN TODAS LAS FASES DEL SG - SST
- PROGRAMA DE CAPACITACIONES
- ASESORÍA JURÍDICA Y NORMATIVA
- VENTA DE SEÑALIZACIÓN
- ASESORÍA Y VENTA DE SEGUROS

SOMOS ESPECIALISTAS

Teléfonos: 300 7840197 Whats App: 310 7740210
 E-MAIL: implementarseguridad@gmail.com
www.implementarseguridad.com

El cerebro: Cómo mantenerlo bien surtido



**Carlos
Convers**

Psicólogo -
U. del Rosario

La influencia que tiene la alimentación sobre nuestro cerebro y cómo mejorar nuestra dieta, nos ayudará a alcanzar un grado óptimo de funcionamiento cerebral

Las consecuencias de una mala alimentación son bien conocidas y se encuentran ampliamente difundidas. Desde problemas cardiovasculares a desequilibrios hormonales, hasta la diabetes. El exceso de comida chatarra, azúcar y la falta de una alimentación balanceada, pueden generar problemas crónicos que disminuyan considerablemente nuestra calidad de vida; si bien se habla mucho de estas consecuencias, poco se habla de los efectos que tiene la alimentación sobre el cerebro, órgano que regula todas las funciones corporales.

Es de conocimiento popular que el cerebro consume 20% de la energía usada por nuestro cuerpo. Este dato resulta coherente con el hecho de que el cerebro es el principal órgano, encargado de coordinar casi todas las funciones corporales que nos permiten vivir. Es debido a esto que mantenerlo bien surtido es una parte esencial de una salud integral.

Los mensajeros del cerebro, los neurotransmisores

Los neurotransmisores son sustancias que se producen, almacenan y liberan principalmente en el cerebro, por lo general, los neurotransmisores hacen las ve-



ces de un mensajero cumpliendo la función de empezar, mantener, regular o detener uno o varios procesos corporales. Un neurotransmisor muy conocido es la adrenalina, el cual es producido y liberado en situaciones de mucho estrés; cuando se percibe un riesgo para la vida, este neurotransmisor se encarga de incrementar el ritmo cardíaco, la tensión muscular y la dilatación de los vasos sanguíneos para facilitar la supervivencia. Otro neurotransmisor muy popular es la serotonina, el cual se asocia directamente con la sensación de placer; sin embargo, sus funciones abarcan el funcionamiento vascular, la frecuencia cardíaca, el ciclo circadiano y la regulación de la temperatura corporal.

Existe un amplio abanico de neurotransmisores -se han encontrado alrededor de 50-, todos ellos útiles y necesarios en mayor o menor medida; por lo tanto, es importante saber qué alimentos ayudan a mantenerlos a todos en sus niveles correctos. Por suerte para nosotros, casi todos los neurotransmisores son sintetizados

a partir de las mismas sustancias -proteínas y aminoácidos en su mayoría-, por lo que no tenemos que ingerir alimentos específicos para cada uno en particular; no obstante, les mencionaré algunas comidas que pueden influir directamente en la generación de serotonina, uno de los neurotransmisores más importantes y con más funciones regulatorias.

La Serotonina se genera a partir de una sustancia llamada triptófano, un aminoácido que se encuentra en el queso, la carne magra, el pescado, las legumbres y las nueces. Un dato curioso respecto al triptófano y el chocolate, es que este último no genera directamente la encima, lo que hace es facilitar su absorción. ¿Le han dado antojos de chocolate o algo dulce en un día difícil? Bueno, puede que necesite un incremento en sus niveles de serotonina para regular alguna de sus funciones corporales.

Otro elemento fundamental que debemos mantener bajo control es el Hierro. Las células cerebrales utilizan hierro para su

funcionamiento normal a cualquier edad y este mineral interviene en la función y síntesis de neurotransmisores. Por ello, la deficiencia en hierro se relaciona con menor capacidad de concentración, de atención y de memoria y menor rendimiento escolar o laboral.

Los alimentos más ricos en hierro son: almejas, berberechos y similares, levadura, morcilla, vísceras -hígado, riñón-, pescados, legumbres, frutos secos o cereales integrales. Los alimentos vegetales contienen hierro de menor absorción por el organismo. No obstante, combinándolos con alimentos ricos en vitamina C o en proteínas, aumenta la absorción orgánica de este mineral.

Durante este breve artículo he tratado de cubrir las principales fuentes de nutrición, que el cerebro necesita para su correcto funcionamiento; sin embargo, los invito a profundizar en el tema, ya que aún queda mucho por aprender. Espero que este artículo les resulte beneficioso para su bienestar integral. 📌

**LIVE
NOTIPH
NEWS**

El noticiero pionero en la propiedad horizontal

Martes a las 07:30 a.m. YouTube



Somos su mejor opción en confiabilidad y presupuesto

Bertulfo Alberto Rueda Calderón
 ☎ 314 408 0385
 Dirección Calle 70A # 14 A 15 oficina 203
 Teléfono: 601 255 3208
 Bogotá D.C.



NUESTROS SERVICIOS

- Mantenimiento y reparación de motobombas
- Mantenimiento y reparación de tableros eléctricos
- Lavado y desinfección de tanques de reserva de agua potable
- Lavado y desinfección de pozos de aguas lluvias, negras y aguas residuales
- Embobinado de motores
- Reparaciones hidráulicas
- Suministro y venta de equipos
- Suministro de materiales concernientes a los equipos hidroneumáticos a presión
- Mantenimiento de plantas eléctricas.

Todo bajo un control de calidad constante y cumpliendo con todas las Normas Técnicas Nacionales e Internacionales y ajustándonos a la nueva Norma RETIE.

ESPECIALIDAD EN SISTEMAS HIDRÁULICOS E HIDRONEUMÁTICOS A PRESIÓN
 Cel: 310 226 7689 Email: tecnobombasyequipos@hotmail.com
 Dirección: Transversal 2C No. 87B - 64 sur



Tecnología de punta, cambiamos por completo el mantenimiento de ascensores

Contáctanos
 Cel. 318 246 0633
www.phholdings.co



Neo Security System

El único lugar donde obtendrás la solución perfecta para todas las necesidades que tengas

- CCTV
- Alarmas
- Control de Acceso

Ing. Cristian Guerrero
 ☎ 320 379 78 94
<https://neosecuritysystem.com.co/>



Germán Arévalo
 Director Operaciones

administracion@tss.net.co
 arevalo.german@gmail.com
 german_arevalo@hotmail.com

Tel: 313 292 9129 – 317 642 5774
<http://www.tss.net.co>
 Calle 72 No 9 - 55 Oficina 703
 Bogotá – Colombia



Nuestro propósito es ser Aliado Estratégico en el desarrollo de actividades y el mejoramiento continuo de su entidad

TE OFRECEMOS

- Sistemas de Gestión
- Asesorías y consultorías
- Elementos y equipos
- Gestión de Talento Humano
- Gestión Ambiental
- Capacitaciones

Francisco Gamboa
 e-mail: f.gamboa@issosas.com
 contactenos@issosas.com
 Móvil: 301 208 8761



Contacto
 Cel. 310 564 5175
 Tel. 057- 790 4698
www.sarservice.co

@sarservice.sas



INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y SUMINISTROS DE:

- Equipos de agua potable
- Electricidad e iluminación
- Sistemas de seguridad CCTV
- Arreglos locativos
- Gas natural

Contactos:
 ☎ 3219265726 ☎ 3165642645
 ✉ jvelectricpower@gmail.com jvelectricpower@hotmail.com
 @JvElectricPower



SERVICIOS

Asesorías en Propiedad horizontal – Implementación de SG SST – Implementación de Política de Protección de Datos Personales	Acompañamientos a Constructores y Copropietarios en la entrega y recibo de bienes comunes
Auditorías Administrativas en propiedad Horizontal	Elaboración y reformas de RPH – Manuales
Administración PROVISIONAL de Propiedad Horizontal	Capacitaciones y Formaciones Charlas – Seminarios – Congresos en PH

Barrio Los Nogales Barranquilla - Colombia
 3336396 – 3006015873
 aph_admon@hotmail.com



SUMINISTRO DE PERSONAL PARA ASEO Y CAFETERÍA
MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA EN GENERAL
SANIDAD AMBIENTAL
JARDINES Y ZONAS VERDES

Cra. 12 No. 30C - 90 Sur
927 2792 - 311 262 2902
Bogotá D.C. - Colombia
www.empresarialreobot.com



OFRECE SOLUCIONES INTEGRALES PARA SU PROPIEDAD HORIZONTAL

- ✓ Servicios Generales
- ✓ Todero Básico y especializado
- ✓ Administración

CONTÁCTENOS
 320 803 7092 - 311 846 9310
 Primesi.sas@gmail.com

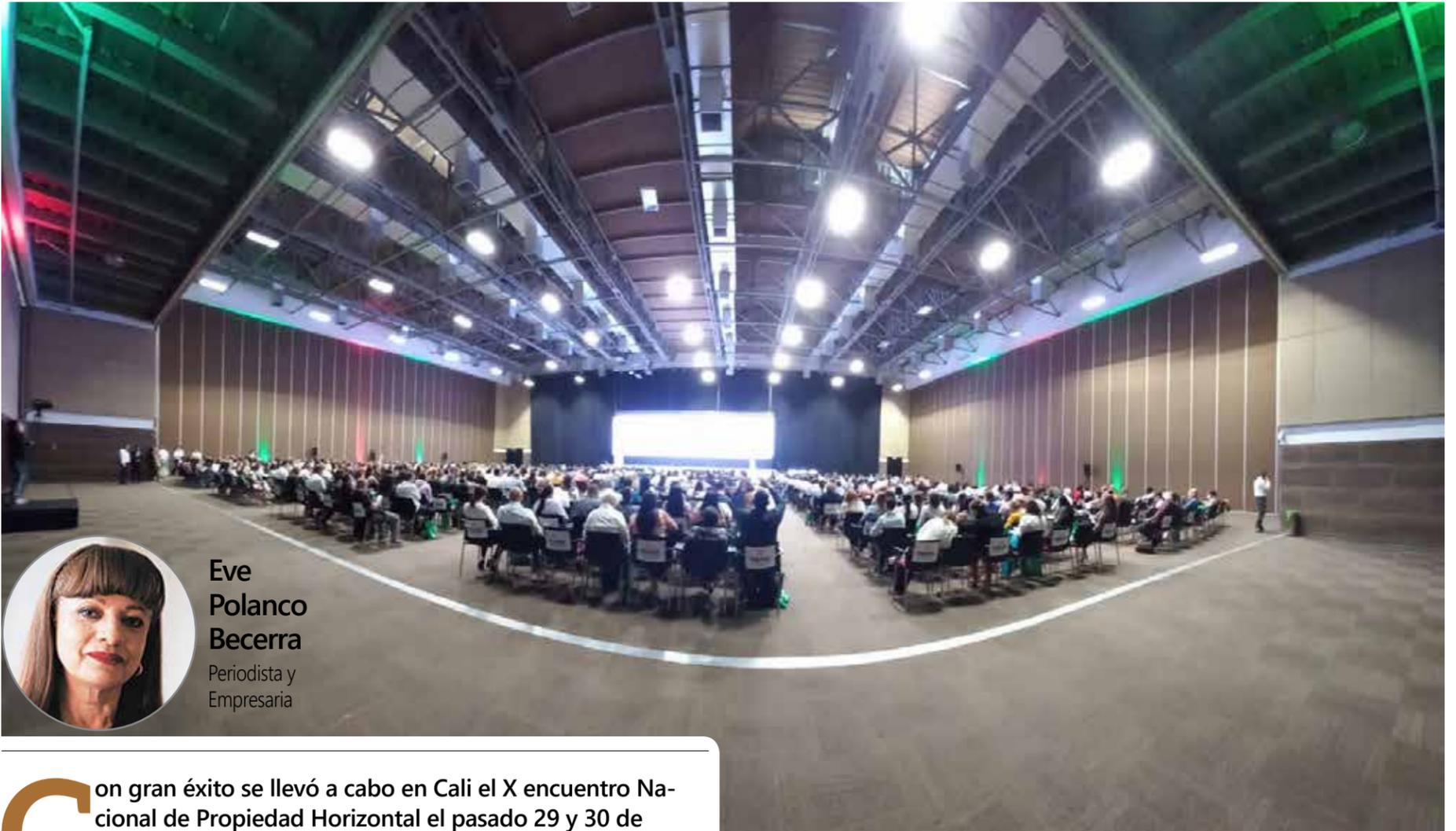


¡Posicione su Marca!
 Anuncie con nosotros

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

X Encuentro Nacional de PH

10 años llevando conocimiento al Valle del Cauca y el país



Eve Polanco Becerra

Periodista y Empresaria

Con gran éxito se llevó a cabo en Cali el X encuentro Nacional de Propiedad Horizontal el pasado 29 y 30 de septiembre. Este logro es el resultado de un trabajo en equipo, que congregó a más de 1.000 personas, para compartir conocimientos y experiencias, que ciertamente contribuyen al crecimiento del sector de la PH. El equipo conformado por su líder Carlos Hernando Fonseca Sanclemente, Silvio Agudelo, Leonardo Patiño, y Luz María Zambrano, encontró formas innovadoras de transmitir en dos días, importantes aportes desde varios ángulos.

La clave de este éxito y de los muchos que seguramente vendrán, fue contar con la participación de conferencistas de gran trayectoria y experiencia, quienes desde el eje temático, *El Equipo Soñado*, abordaron temas como La relación de la PH y el estado, por el experto Ramiro Serrano, abogado, quien enfatizó que la Constitución Nacional establece que en esta relación se pueden hacer acuerdos para la implementación de algunas normas. Esto permite definir la relación como un esquema asociativo comunitario, que haga de la propiedad horizontal una participación integral para el desarrollo las comunidades y de los barrios.

Por otra parte, El abogado Leonardo Patiño trató el tema *Participación Ciudadana en el desa-*

rollo del POT; así mismo, expresó que uno de los objetivos de la conferencia era instar a los copropietarios a ser ciudadanos interesados en participar, a través de su inclusión en la formulación de políticas públicas.

“En el mundo de los negocios, las cosas importantes no son hechas por una sola persona, son hechas por un grupo de personas”

Otro de los importantes temas fue *La Relación entre los Aliados, los Proveedores y los Gremios*, por el director ejecutivo de ACE

Colombia, Carlos Hernán Betancourt. Otros temas trascendentales fueron la integración de ese equipo soñado, teniendo a *La Tecnología como Aliado Estratégico de la PH*, dictado por la abogada, Diana Carolina Cruz. *La Integración Vigilancia, Aseo y Mantenimiento*, bajo la perspectiva de un empresario con más de 30 años de experiencia en la propiedad horizontal, Luis Eduardo García.

El evento contó además, con una amplia muestra comercial, en la cual participaron empresas proveedoras y aliadas del sector, de gran trayectoria, lo cual llevó a los participantes a interactuar con los diferentes proveedores a fin de encontrar alternativas de servicios, que indudablemente generarán beneficios para sus copropiedades.

Como conclusiones, el organizador del evento, Carlos Hernando Fonseca concluye que el *Equipo Soñado*, nace del interior del líder, no obstante este debe potencializar al equipo, porque solo no puede hacer las cosas, la magia está en integrar equipos con objetivos realizables, ren-

tables y retadores; igualmente, resaltó entre las conferencia 4 pilares que soportan la actividad de PH; *Lo que debe saber el administrador como el soporte normativo y técnico; * El manejo de los aliados, los proveedores y la integración a las actividades gremiales; * La relación PH y el Estado, * La PH y las comunidades.

Resaltó además la aceptación de la convocatoria, dado que se tuvo una respuesta nacional, con presencia de todas las regiones de Colombia y destacó también el interés de los asistentes por el constante aprendizaje y la actitud de integrarse a los temas que impactan el sector.

Innegablemente, este es un gran paso para una transformación, donde se entienda el impacto que genera la propiedad horizontal en todas sus variables, que con *equipos soñados* y una integración de estos, ciertamente, como dice Steve Jobs “En el mundo de los negocios, las cosas importantes no son hechas por una sola persona, son hechas por un grupo de personas”, así se alcanzarán grandes resultados para el sector y el país. 

¿Puede el administrador provisional recibir y reclamar por zonas comunes?

German D.
Fonseca Salcedo

Abogado Especialista en derecho civil - Autor del libro: "Recepción de bienes comunes en la PH"

Una de las obligaciones de mayor responsabilidad que debe asumir el administrador, es la relacionada con la recepción de los bienes comunes en la propiedad horizontal y su posterior y eventual reclamación ante el propietario inicial, por cuanto, en relación con la recepción de bienes comunes, se trata de auditar y establecer si el propietario inicial –constructora- cumplió con los requerimientos legales, reglamentarios, técnicos, contractuales y de publicidad y en cuanto a la reclamación, la de iniciar las actuaciones pre jurídicas y jurídicas, tendientes a exigirle al propietario inicial que cumpla con sus obligaciones como vendedor.

Como el administrador es el representante legal de la propiedad horizontal, surge una inquietud recurrente:

¿Puede el administrador provisional o su delegado -art 52 de la ley 675 de 2001- recibir las zonas comunes de uso y goce general de la propiedad horizontal y reclamar por estas ante el propietario inicial –constructor- ?

La respuesta es, ¡NO!, veamos por qué.

*En relación con el recibo de las zonas comunes de uso y goce general, se tiene que la ley es clara, ya que las zonas comunes de uso y goce general las recibe, o la persona o grupo de personas designadas por la asamblea general de propietarios o en su defecto el *administrador definitivo* -inciso segundo del art 24 de la ley 675 de 2001-. Significa esto, entre otros aspectos, que o recibe el que designe la asamblea general de propietarios o el administrador definitivo. No el administrador pro-



visional. *No hay norma que autorice al administrador provisional o a su delegado para recibir zonas comunes.*

*En cuanto a la reclamación ante el propietario inicial, en relación con los bienes comunes, es pertinente acudir al decreto 735 –que reglamentó la ley 1480 de 2011- de 2013 artículo 14, ya que esta norma consagra, “*Garantía legal de bienes comunes de propiedades horizontales.* En los bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, la

garantía legal sobre los bienes comunes, deberá ser solicitada por el administrador designado, en los términos del inciso 1° del artículo 50 de la Ley 675 de 2001 o las normas que la modifiquen o adicionen”

“La ley es clara, ya que las zonas comunes de uso y goce general las recibe, o la persona o grupo de personas designadas por la asamblea general de propietarios o en su defecto el administrador definitivo -inciso segundo del art 24 de la ley 675 de 2001-”

Entonces es contundente que ni el administrador provisional –propietario inicial – constructora- ni el delegado por aquel, pueden reclamar la garantía legal sobre las zonas comunes. El que sí está facultado es el administrador escogido o por la asamblea general o por el consejo de administración, esto es, el administrador definitivo es el que puede reclamar. La norma es precisa.

A manera de conclusión, hay que recordar que el administrador solo puede hacer lo que la ley o el reglamento de PH le permitan. -inciso segundo del artículo 50 de la ley 675 de 2001- y en especial tener presente aquella parte que se refiere a la presunción de culpa y para este caso en estudio, por extralimitación, ya que si el administrador provisional recibe o reclama, está incurso en una flagrante extralimitación de las facultades legales o reglamentarias.

Señor *administrador provisional*, no reciba zonas comunes y menos reclame por estas, porque no está facultado para estos efectos. Evítese dolores de cabeza y demandas por responsabilidad civil contractual, por extralimitarse en sus funciones, facultades u obligaciones. ☹

Correo: aliados.sas@hotmail.com





INNOVANCE ELEVATORS



¿QUIÉNES 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.



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.



RAMPAS
ESCALERAS
ASCENSORES
PUERTAS
ELÉCTRICAS

CONTÁCTENOS

📍 Cra.54 n°106-18 Of. 406 ☎ 031 923 4636

🌐 www.innovanceelevators.com

📷 [innovance_elevators](#) [finnovance elevators](#)