



# PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

ISSN 2805-6264 • EDICIÓN N° 33 • BOGOTÁ, COLOMBIA, ABRIL 2023

www.prhopio.com

## Del pesimismo a la acción

Editorial

Estamos viviendo tiempos difíciles, casi se ha vuelto tema de conversación obligada; sin importar en qué reunión, con quién estemos hablando, la primera frase que se escucha es "está difícil". No importa el estrato social, la ciudad, el país, la región, todos hablan de lo mismo. Y a fuerza de tanto oírlo nos acomodamos y entonces como solo se habla de lo difícil, de la crisis, de la inflación, del gobierno, de las reformas, que si se perderán empleos, que si habrá hambre, que si... en fin lo volvimos "normal". P - 2



Vista de Bogotá - Colombia. Foto: Pixabay.

## Competencias ciudadanas, un reto común

Hernando Carrillo  
Empresario de la PH

Tener como residentes en una copropiedad a ciudadanos formados, evitaría en gran medida la conflictividad que se presenta y que para evitar este crecimiento, es importante que se fortalezcan las competencias vinculadas a estos propósitos, que nos permitan convivir mejor, participar para generar cambios positivos y valorar las diferencias que se presenten entre todos los actores en los diferentes entornos. P - 6

## ¿Cuánto efectivamente gana un administrador?

Ramiro Serrano Serrano  
Abogado y Consultor en PH

En estas épocas de asambleas, entran a definirse los incrementos de los diferentes ítems del presupuesto y uno de los que generalmente se encuentra más afectado, son los honorarios que se cancelan a los administradores de la copropiedad. Esto nos lleva a analizar cuánto efectivamente gana un administrador de propiedad horizontal, después de los descuentos legales que hay que realizarle. P - 8



## El suicidio en los adolescentes

Carlos Convers  
Psicólogo U. del Rosario

El suicidio en adolescentes es un problema grave y preocupante en todo el mundo. Según la Organización Mundial de la Salud, el suicidio es la segunda causa principal de muerte entre los jóvenes de 15 a 29 años. Además, los adolescentes tienen una tasa de suicidio más alta que cualquier otra edad en la mayoría de los países. A continuación, hablaré un poco sobre las causas y los factores de riesgo del suicidio en adolescentes, así como las medidas preventivas que se pueden tomar para abordar este problema. P - 10



# PRHOPIO

¡No se lo puede perder! vivirá una experiencia que le hará olvidar por un día que es administrador de P.H.

VI CONGRESO  
ALTA GERENCIA EN P.H

29 DE JULIO

2023

INSCRIPCIONES:

📧 congresoaltagerenciaph@gmail.com 📞 310 3307934 - 3229051163 🌐 www.prhopio.com

Viene de P-1 »



Luz Dary Nieto Orozco

# Del pesimismo a la acción

que lo somos, de lo contrario seguiríamos en la edad de piedra.

Igual sucede en la propiedad horizontal. Desde antes de nacer el régimen que supuestamente lo ordenaría o regularía, ya había crisis y bien duras, territoriales, de convivencia, lucha entre familias por la ocupación o invasión de sus territorios, por comida, en fin, hoy no es distinto, nos hemos vuelto más elegantes para hablar o por lo menos eso creemos, hoy hablamos de conflicto intrafamiliar, de inflación, de derechos, deberes, acoso laboral, conflictos de convivencia, qué se yo, pero en últimas, crisis y qué hacemos?

Nos quedamos estancados, sumidos en el miedo y dejamos que siga avanzando el mundo, mientras nosotros vemos a ver qué pasa? O empezamos a tomar decisiones y acciones que cambien las circunstancias y nos generen otros retos?.

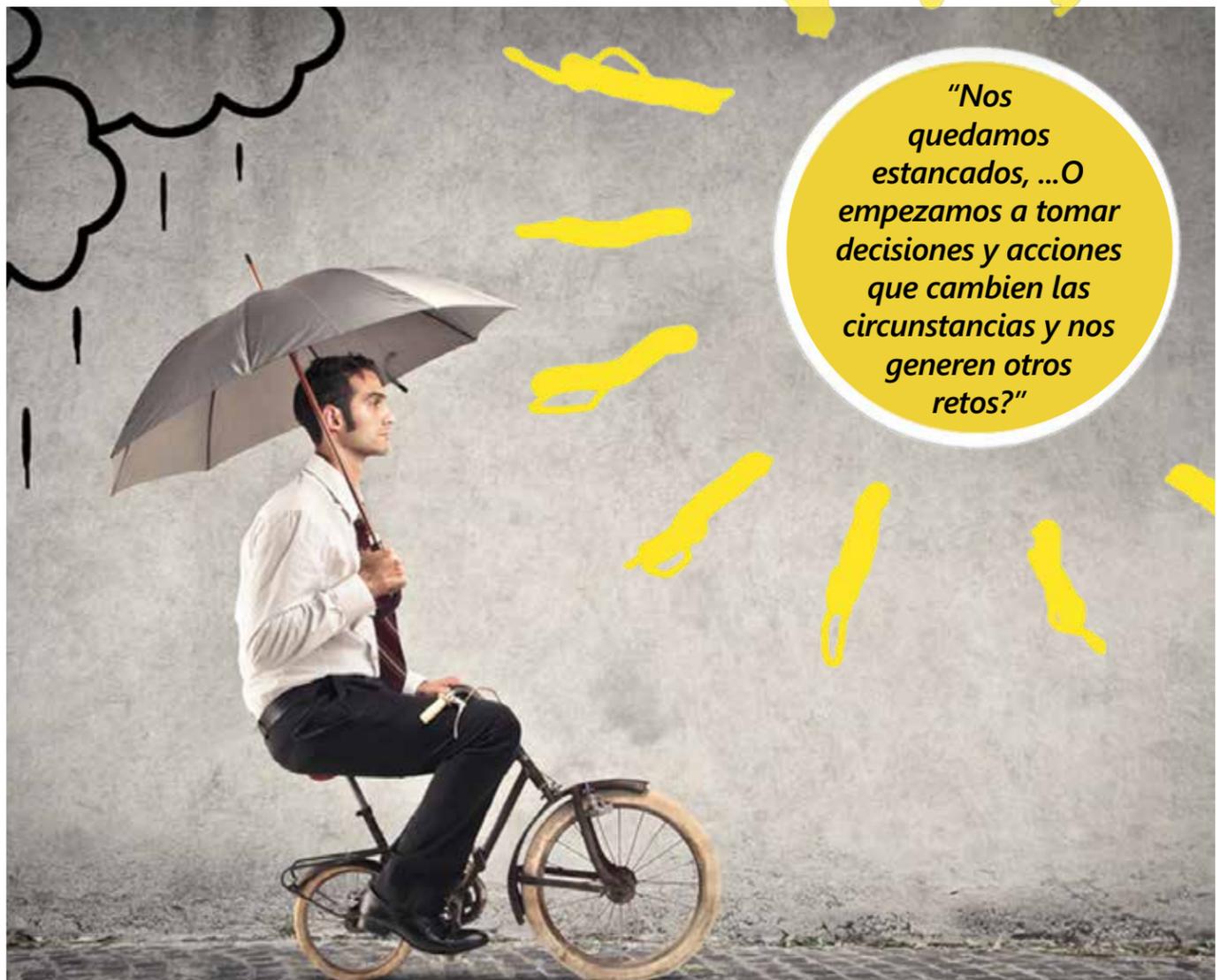
Acaban de pasar la mayoría de las asambleas y la única conversación que se escuchaba fue, toca ajustar el presupuesto, no hay plata que alcance, el administrador es fatal, nos aumentó la cuota de administración, pidió cuota extraordinaria encima de todo, *qué falta de conciencia*. Y los administradores sintiéndose

culpables y muchos hasta creyéndose ese cuento. Pues no, el administrador de propiedad horizontal solo es un funcionario, que en la mayoría de los casos lo único que hace es servirle a una comunidad y un grupo de propietarios que poco y nada agradecen, por lo tanto, dejemos la culpa y el estancamiento; si un grupo de propietarios solo sabe quejarse, mostrémosle que más bien, deben incrementar los ingresos que estar pensando todo el tiempo en disminuir los gastos, porque en últimas lo que el administrador pretende es mantener, conservar y cuidar sus patrimonios. 🗣️

**E**stamos viviendo tiempos difíciles, casi se ha vuelto tema de conversación obligada; sin importar en qué reunión, con quién estemos hablando, la primera frase que se escucha es *"está difícil"*. No importa el estrato social, la ciudad, el país, la región, todos hablan de lo mismo. Y a fuerza de tanto oírlo nos acomodamos y entonces como solo se habla de lo difícil, de la crisis, de la inflación, del gobierno, de las reformas, que si se perderán empleos, que si habrá hambre, que si... en fin lo volvimos *"normal"*

Así ha pasado de generación en generación, las crisis siempre han existido, desde el inicio de la humanidad, basta con leer un poco de historia, en las primeras familias de la tierra existieron crisis de guerras por territorios, escasez de comida, enfermedades y la más importante, el hambre de poder, eso es natural en el ser humano y seguimos buscando y cada época tenía su propia crisis y los pueblos no se quedaron ahí estancados, ni lamentándose, siempre hubo uno o muchos que se dieron cuenta de que lamentarse no solucionaba nada y tomaron acción y lo superaron.

Hoy día existen también crisis, es inherente al ser humano, debemos entender que por naturaleza somos conflictivos, complicados, inconformes y menos mal



**PRHOPIO**

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Dirección:	Luz Dary Nieto Orozco	
email:	<a href="mailto:gerencia@prhopio.com">gerencia@prhopio.com</a>	
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](mailto:gerencia@prhopio.com) • [www.prhopio.com](http://www.prhopio.com)

Las opiniones expresadas en los artículos no comprometen ni la opinión de las directivas del periódico, ni la de los patrocinadores; cada uno se hace responsable de la información emitida en sus columnas y en sus avisos publicitarios.



**Ever Arévalo Delgadillo**  
Coach & Consultor Empresarial

# El poder de la responsabilidad

“Tú eres la causa, nunca más seas la consecuencia, asume tu responsabilidad, nunca más evadas, date la oportunidad de equivocarte, es una de las maneras de aprender con responsabilidad.”

Desde que somos niños estamos aprendiendo a caminar, nuestros padres de una manera inconsciente, están preparándonos para evadir la responsabilidad de nuestros errores y reflejarla en otras personas o en las circunstancias.

Generalmente, los escenarios de nuestros procesos de formación determinan el fundamento de nuestra estructura mental; por ejemplo, démosle un vistazo a la familia tradicional latinoamericana, cuando un niño pequeño está aprendiendo a caminar y por aquellas pequeñas motrices que

se evidencian en los primeros pasos, el niño pierde el equilibrio y se golpea en su cabeza con la mesa de la sala, inmediatamente la mamá sale corriendo en su auxilio y lo primero que hace es golpear la mesa para castigarla por haber golpeado al niño, “mesa tonta”; por favor, la mesa estaba quieta y es el niño quien debe entender que los obstáculos son para evadirlos o sortearlos, pero al final termina evadiendo su responsabilidad en el sencillo, pero aparatoso incidente que marcará su evolución desde ese momento en adelante.

Cuando este mismo niño se ve enfrentado a la entrega de boletines en uno de sus grados de la enseñanza primaria, muy probablemente encontrará un par de materias o asignaturas, en las cuales no alcanzó el objetivo mínimo de logro, por lo cual deberá presentar exámenes adicionales o en su defecto, repetir

la asignatura nuevamente, hasta lograr cumplir con la expectativa de logro, sin embargo, vuelve a aparecer en escena la amorosa y sobreprotectora figura materna, quien tomando la libreta de calificaciones y tras un profundo y sostenido suspiro, comienza a argumentar, cómo los profesores no entienden a su pequeño e inocente niño y comenta con las personas cercanas como su hijo se esfuerza casi 10 minutos diarios haciendo tareas; sin embargo, no solo los docentes sino el colegio, el sistema educativo y la sociedad, están empeñados en no reconocer las capacidades cognitivas y educativas de su pequeño. Por lo cual, si no cumple con los objetivos mínimos, no es porque él no se esfuerce, sino porque los profesores no lo entienden, no lo valoran o sencillamente le tienen “bronca”.

La realidad es que los docentes ya estudiaron lo que debían estudiar y es el niño quien debe entrar en un proceso formativo orientado al logro, pero mientras el niño evada su responsabilidad en su formación, la culpa de su fracaso siempre será de los demás. » P-5



 **GESTION GLOBAL**  
Asesoría y cobranza en general ACG SAS

## ¿Necesitas Recuperar la Cartera en tu propiedad horizontal?

**¡QUEREMOS HACER PARTE DE SU EQUIPO DE TRABAJO!**

### ¡Tenemos la solución!

Brindamos un servicio de recuperación de cartera para ayudar a su copropiedad. Nuestro equipo de ejecutivas y profesionales experimentados trabajan eficientemente, estableciendo planes de pago efectivos.

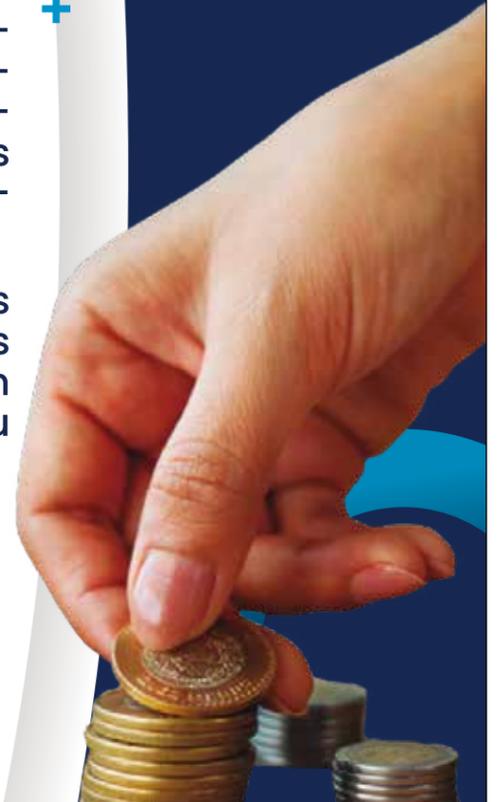
Contáctenos hoy para obtener más información sobre cómo podemos ayudarle a garantizar una gestión financiera efectiva y sin estrés para su copropiedad.

**CONTÁCTANOS**

 (601)4631148 – (+57) 316 693 6088

 [www.gestionglobalacg.com](http://www.gestionglobalacg.com)

  [gestionglobalacgsas](https://www.instagram.com/gestionglobalacgsas)



Pilar en la profesionalización

# La certificación de Administradores de PH



**Eve Polanco Becerra**  
Periodista y Empresaria

**E**n el año 2021, **1 SEC**, dio las bases para que los administradores de propiedad horizontal demostraran sus competencias -conocimiento y habilidades-, gracias a la acreditación dada por ONAC a su esquema de certificación basado en la norma ISO/IEC 17024.

Es de gran importancia los logros que ha obtenido el sector de la administración de copropiedades, con esta certificación de competencias e idoneidad, dado que ésta a través de ONAC -Organismo Nacional de Acreditación de Colombia- es reconocida en varios países de América,



colocando a Colombia como referente en certificación de administradores de copropiedades en el mundo.

Con esta valiosa herramienta, el administrador podrá demostrar, tanto a los consejos de administración, como a la asamblea de copropietarios, que cuenta con una *certificación de calidad*, la cual es avalada por ONAC y se enmarca en la norma internacional ISO,

lo que refuerza de manera significativa la demostración de conocimientos y habilidades, como persona para desarrollar esta actividad de manera profesional.

A través de **1 SEC**, es posible que el sector pueda elevar esta importante labor hacia el camino común de todos, que es la profesionalización, de modo que se vayan consolidando los pilares para este fin, como son:

- Certificación de administradores con reconocimiento internacional ONAC y la ISO 17024
- Normas Sectoriales *ICONTEC*, como el código de ética y en el caso de las empresas con la norma NTS SI 02 para la mejora de la prestación del servicio; \*Organismos de capacitación.

Cada uno de los anteriores como pilares independientes entre sí, van reforzando el ecosistema ideal para el logro de la profesionalización; cada pilar posee unas características e ingredientes que van afianzando esta labor.

**Pilar uno:** *Certificación de competencias* del administrador de copropiedades. Es el diferenciador de calidad que demuestra a los usuarios que el administrador luego de un proceso de validación de experiencia y de presentación de rigurosos exámenes, es un profesional con los conocimientos y habilidades necesarios para administrar una copropiedad, moti-

vando de esta manera las buenas prácticas.

**Pilar dos:** *la Unidad sectorial de PH*. Emite documentos normativos sectoriales *ICONTEC* para la actividad, con ello el sector cuenta con un marco normativo voluntario de normas de calidad.

**Pilar tres:** *capacitación*. Desde las universidades, el SENA y demás instituciones como la cámara de comercio entre otras, se tiene ya desde hace varios años, la capacitación de administradores, lo cual ha contribuido a la masificación del conocimiento.

**1 SEC** como entidad de certificación es totalmente independiente e imparcial en los temas de formación, debido a que no debe ser juez y parte en la certificación de idoneidad y como organismo independiente únicamente se encargara de medir y certificar competencias del profesional, independiente del lugar o tipo de formación que ha tenido el administrador.

Finalmente la invitación a los administradores es a fortalecer estos pilares al capacitarse con entidades de reconocido nombre, a certificar sus competencias con organismos acreditados por ONAC bajo ISO 17024 y finalmente, a participar de las mesas de la unidad sectorial para construir las normas de calidad, con ello fortalecen el sector y alentar a que seguir por el buen camino de la profesionalización. 🗣️

*“Es posible que el sector pueda elevar esta importante labor hacia el camino común de todos, que es la profesionalización, de modo que se vayan consolidando los pilares para este fin”*

P-3» **El poder de la responsabilidad**

Es por estos sencillos ejemplos y muchos más, que hemos tenido la oportunidad de conocer que hoy en día las personas se limitan y evaden su responsabilidad, porque cada vez que comenten un error o se equivocan dicen "no fue mi culpa", e inmediatamente buscan un culpable de lo que está sucediendo. Uno de los principales problemas para subir de nivel, es que las personas gastamos más tiempo, recursos y energía, evadiendo nuestra responsabilidad frente a los problemas, que tomando las riendas de nuestra vida y asumiendo el control de nuestras decisiones.

Ahora, delante de tus ojos tienes una nueva dimensión de tu responsabilidad frente a lo que viene para tu futuro, está en tus manos la decisión de quedarte donde estás o comenzar a subir un nuevo escalón en tu proceso hacia el éxito.

**Qué quieres hacer?**

Quedarte sumergido en tus limitaciones lamentándote por la dura vida que tuviste que vivir o por lo que estás enfrentando por



*"Un triunfador a pesar de que es humano y se equivoca, cuando las cosas no salen como esperaba, reconoce su error, asume su responsabilidad y aprende la lección"*

meterte con la persona equivocada o por las decisiones que tomaste sin pensar. O puedes tomar las riendas y asumir tu responsabilidad de una vez por todas, en las situaciones que estás viviendo el día de hoy, en cada una de las áreas de tu vida; debes entender que el secreto de marcar la diferencia y proyectarte a un nuevo nivel de triunfador, está determinado por las decisiones que tomes y éstas están fundamentadas en tu capacidad para asumir tu responsabilidad en el efecto que produzcan.

Cuando no asumes tu responsabilidad, pasas tu vida evadiendo y cuando lo haces, te conviertes

en una persona reactiva que solo espera y reacciona ante las circunstancias, pierdes el foco de tu responsabilidad y limitas tu visión a las decisiones de otros, convirtiéndote en un -apaga-incendios- y relegándote a la posición de víctima, culpando a todo lo que te rodea de tu situación actual, por lo que al final terminas escondiéndote en una zona de confort de la cual no podrás salir.

**Es el tiempo de levantarte y marcar la diferencia**

Lo único que debes hacer es asumir tu responsabilidad en cada una de las decisiones que tomes y su correspondiente consecuencia,

eso te permitirá convertirte en causa y no en efecto y como causa podrás determinar cuál es la historia que se va a escribir en las páginas de tu vida, ya que entrarás en un estado proactivo, que te permitirá adelantarte a los problemas y tener el control de las circunstancias y de tus emociones, de manera que amplías tu visión y te levantas como un conquistador capaz de alcanzar sus metas y sueños, porque un triunfador a pesar de que es humano y se equivoca, cuando las cosas no salen como esperaba, reconoce su error, asume su responsabilidad y aprende la lección.

**Recuerda los principios para subir un escalón más:**

\*Asume tu responsabilidad, nunca más la evadas; \*Eres la causa, nunca más serás la consecuencia; \*Date la oportunidad de equivocarte, es una de las maneras de aprender con responsabilidad. 🙏

Tomado del libro *Senda de Triunfadores* - autor Ever Arévalo Delgado.



**ICM y HIPAL felicitan a GJ, la empresa líder de administración en propiedad horizontal de Cali, por sus cuarenta años. Celebramos nuestra alianza para certificación de ascensores y puertas automáticas.**

En ICM contamos con profesionales expertos y altamente calificados en inspección y certificación de ascensores, escaleras eléctricas, puertas mecánicas y rampas en todo Latinoamérica

**MÁS QUE UN PROVEEDOR SOMOS UN ALIADO**

316 368 9257  
315 576 9253  
ICM Group



**ALCANCES**

- NTC 5926-1
- NTC 5926-2
- NTC 5926-3
- NTC 5926-4

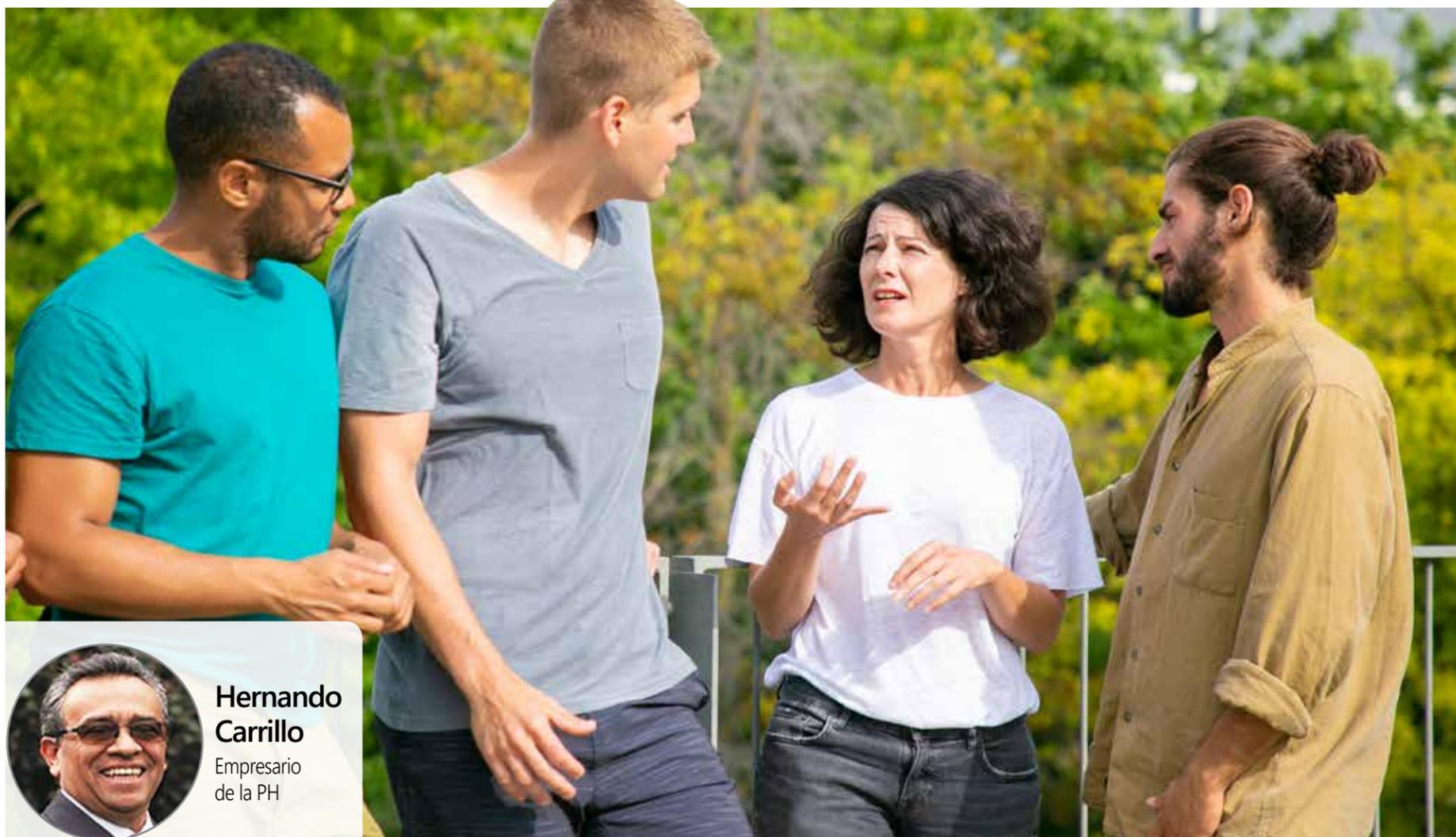
NTC 5926-5

[www.icmgroup.org](http://www.icmgroup.org)



Viene de P-1 »

# Competencias ciudadanas, un reto común



**Hernando Carrillo**  
Empresario  
de la PH

**T**ener como residentes en una copropiedad a ciudadanos formados, evitaría en gran medida la conflictividad que se presenta y que para evitar este crecimiento, es importante que se fortalezcan las competencias vinculadas a estos propósitos, que nos permitan convivir mejor, participar para generar cambios positivos y valorar las diferencias que se presenten entre todos los actores en los diferentes entornos.

Los propósitos de convivencia pacífica, participación responsable en la construcción de procesos democráticos, el respeto y valoración por la pluralidad y las diferencias, deben ser logrados mediante el desarrollo de habilidades ciudadanas, que presupone individuos autónomos con capacidad de relacionarse armónica y constructivamente con otras personas, tener la capacidad de propender y priorizar objetivamente el bien común en las decisiones colectivas, desarrollar su propia identidad, valorando y respetando las de los demás, deben ser construidas mediante esas habilidades, conocimientos y actitudes, que de manera articulada posibiliten que los ciudadanos participemos de manera constructiva, en una sociedad democrática, incluso en micro sociedades como la propiedad

horizontal, donde se hacen más necesarias y visibles estas competencias.

Tradicionalmente, se transmiten como conocimiento en la llamada educación cívica y este saber no es suficiente, para nuestra articulación es importante entonces el saber hacer, que requiere de tres tipos de habilidades básicas, las cognitivas, las emocionales y las comunicativas; tomando ejemplos de cada una tendríamos el pensamiento crítico, la empatía y la asertividad, entre muchas otras competencias vinculadas, que contribuyen a la formación ciudadana y a la actuación compleja del mundo que nos ha tocado vivir.

Cuando hablamos de solidaridad, buen trato, cuidado, respeto, están puestas de manifiesto las

características que como seres humanos, en mayor medida tomamos del entorno donde crecemos, luego en mediana proporción de la familia donde nacemos y en menor medida, en lo que nos formamos y capacitamos, por eso traducir el entorno social es fundamental para saber cómo sociológicamente, tratar estos cuadros colectivos que en buena medida se diagnostican como críticos.

Es sintomático ver la poca y responsable participación para integrar los consejos de administración, priorización de intereses personales a los colectivos, corrupción al interior de los órganos administrativos y de control, alto grado de conflictividad en la convivencia, omisión de los deberes como propietarios, discriminación, uso indebido de las propias razones, pertenencia por el entorno, violencia intrafamiliar, entendimiento de las nuevas realidades, entre muchas que deben ser analizadas convenientemente, para que como sociedad formulemos una estrategia con aspiraciones y propósitos comunes, que nos lleve a entornos saludables, seguros y de bienestar para todos.

Con la deformación social que permea la propiedad horizontal, convendría buscar como reto soluciones comunitarias o de política pública, para retomar los causas de ciudadanos responsables y no comportarnos como súbditos, abocados a perder nuestra autonomía y dignidad, mediante formación en estas competencias que nos normalicen este diagnóstico, que en otrora soportábamos mediante una formación cívica y de comportamiento, evocando el manual de urbanidad y buenas maneras de Manuel Antonio Carreño y que en el estudio hecho por la comisión de sabios, entregado al gobierno nacional en el 2019, analizando todos estos comportamientos; al cuestionar nuestra viabilidad y sustentabilidad como sociedad, hicieron un llamado de urgencia a *"construir una sociedad basada en el conocimiento, equitativa, sostenible social y ambientalmente"*, apuntándole a propuestas para salir de los escenarios que atraviesa el país, a una transformación de nuestra sociedad; alineado con estos análisis generamos nuestro modesto aporte, que entre otras están previstos en los principios orientadores de nuestra regulación.

# Parques infantiles inseguros

*Que no pase en su copropiedad*

**Fernando Ochoa**

Gerente E-broker

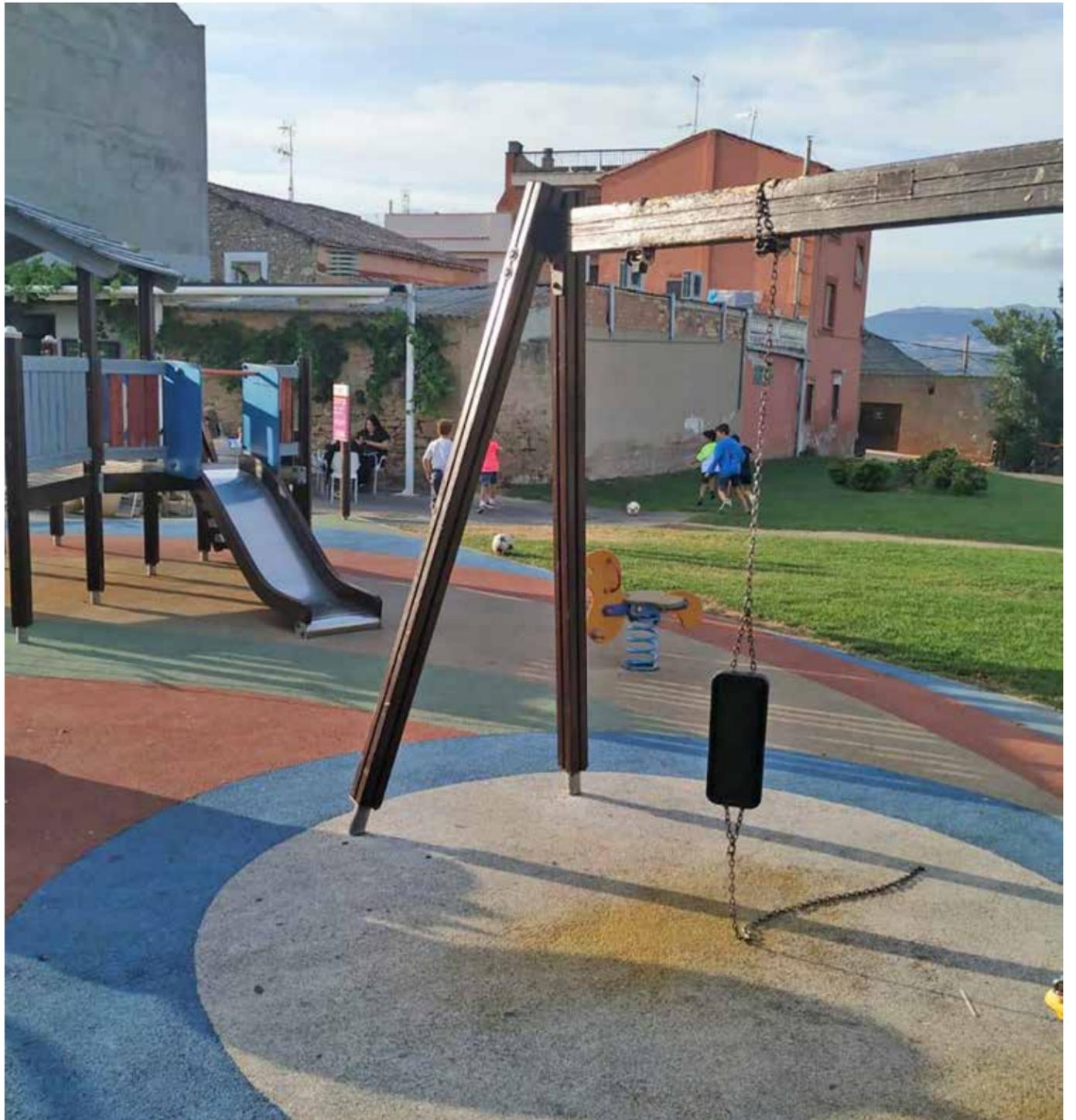
**E**n un fin de semana, en una Copropiedad que tiene un área de juegos para niños y parque infantil, se encontraba un menor de 12 años, jugando en el parque, específicamente subido en el columpio, cuando accidentalmente la estructura colapsó debido a su mal estado y algunos maderos le golpearon la cabeza y clavícula causándole serias lesiones.

Inmediatamente, los padres del menor fueron notificados y se presentaron en el lugar del incidente en cuestión de minutos. El niño fue trasladado en una ambulancia al hospital más cercano para recibir tratamiento médico.

Las lesiones sufridas por el menor fueron confirmadas por el centro hospitalario, donde se le diagnosticó trauma craneoencefálico y desgarró en el ligamento que sujeta la clavícula al omoplato.

Realizados los actos para estabilizar al menor y evaluando la causas del accidente, los padres del menor, decidieron iniciar una acción contra el conjunto residencial y vía derecho de petición, solicitaron a la administración allegar entre otros documentos, los respectivos mantenimientos que se le hubieran realizado al columpio y parque infantil en los últimos 6 meses; que se informara si el parque estaba certificado, copia del Sistema de Gestión Seguridad y Salud en el Trabajo - SSGT, copia del Plan de Evacuación de Emergencias Médicas - MEDEVAC, copia de la inspección locativa que se realiza al parque, con los hallazgos de las condiciones inseguras evidenciadas y el correspondiente Plan de acción, así como otra gran cantidad de soportes y documentos, que seguramente se utilizarán como material probatorio en la demanda de Responsabilidad Civil Extracontractual.

Es precisamente en estas situaciones, donde debemos actuar con la mayor diligencia, pruden-



cia y deber de cuidado, con el fin de prevenir los riesgos, mitigarlos y transferirlos, si es posible.

En relación con la prevención y mitigación de riesgos, es importante que se realicen los mantenimientos periódicos y se conserven los informes, como evidencias de las inspecciones que se practiquen, las correcciones de los hallazgos sobre las condiciones inseguras, sobre los equipos, elementos, infraestructura peligrosa o desgastadas, que se puedan encontrar en la Copropiedad, para garantizar la seguridad de los niños que lo utilizan.

Respecto a la transferencia de riesgo, las pólizas de bienes comunes cuentan con el amparo de Responsabilidad Civil Extracontractual, el cual va a cubrir los

*"Es importante que se realicen los mantenimientos periódicos y se conserven los informes, como evidencias de las inspecciones que se practiquen, las correcciones de los hallazgos sobre las condiciones inseguras, sobre los equipos, elementos, infraestructura peligrosa o desgastadas, que se puedan encontrar en la Copropiedad"*

perjuicios causados a terceros, por lo que es muy importante revisar el límite del valor asegurado, ya que este tipo de lesiones trae diferentes daños, que se pueden reclamar como los daños patrimoniales y extra patrimoniales, como daños morales,

daños en la vida de relación y daño estético, los cuales pueden impactar el presupuesto de la Copropiedad y por ende, de los copropietarios, vía expensas extraordinarias, para cumplir con una obligación como resultado de una sentencia judicial.

Finalmente, adicional a las recomendaciones anteriores, se sugiere a las Copropiedades, que las amenidades tengan visibles las fichas técnicas de los equipos y elementos, con estructuras seguras, debidamente señalizados con las condiciones y horarios de uso, para la edad de los niños, con superficie de amortiguación adecuada para disminuir el riesgo de lesiones en caso de caída y recordarles a los padres o tutores, la importancia de la supervisión de los menores mientras juegan en el parque. 📢

Viene de P-1 »



**Ramiro Serrano Serrano**  
Abogado y  
Consultor en PH

# ¿Cuánto efectivamente gana un administrador?

**E**n estas épocas de asambleas, entran a definirse los incrementos de los diferentes ítems del presupuesto y uno de los que generalmente se encuentra más afectado, son los honorarios que se cancelan a los administradores de la copropiedad. Esto nos lleva a analizar cuánto efectivamente gana un administrador de propiedad horizontal, después de los descuentos legales que hay que realizarle.

Tomemos el ejemplo de un administrador de un Edificio mediano, que gane el valor de \$1.500.000 y empecemos a realizar los respectivos descuentos en forma general, teniendo en cuenta que estos dependen del tipo de personas que prestan el servicio: \*Sobre estos honorarios tiene una retención en la fuente del 10%, equivalente a \$150.000; quedándole el valor de \$1.350.000. \*De ahí tiene que hacer los aportes al PILA sobre el 40% de sus honorarios, que nunca pueden ser inferiores a los aportados en un salario mínimo. Como es el 28,52% debe hacer aportes por \$330.832; quedando sus ingresos brutos en \$1.019.168. \*El administrador debe trasportarse en forma permanente al conjunto, para realizar su gestión administrativa y para no entrar en excesos, se toma como referencia simplemente el auxilio de transporte establecido para los contratos laborales, es decir \$140.606; quedando de esos honorarios iniciales \$878.562. \*De ahí hay que tomar muchos valores adicionales, como las veces que dicho administrador tiene que almorzar o cenar en el edificio o si tiene que cancelar dentro de sus recursos el contador, que por lo general no es inferior a \$400.000.

Si tenemos en cuenta el ejercicio anterior, un administrador de propiedad horizontal, muchas veces termina efectivamente ganando por sus servicios la mitad o incluso menos de los honorarios pactados, que no es proporcional a la responsabilidad que le genera la ley, por manejar



patrimonios que corresponden al valor de todos los bienes comunes de la copropiedad y de los dineros que están a su cargo aprobados presupuestalmente. Esto sin contar, que los honorarios muchas veces van acompañados de maltratos realizados por la comunidad y de acusaciones sin fundamento que afectan su reputación.

Evidentemente, muchos administradores se ven obligados a trabajar en varias copropiedades para tener unos ingresos suficientes, que les permitan una vida digna y además seguir capacitándose. Vemos muchas comunidades que por ahorrarse mil pesos de su expensa común, degradan a quienes les están sirviendo.

## La otra cara de los honorarios del administrador

Reflexionemos en la otra cara de la moneda.

En calidad de consejeros de administración, qué es lo que vemos y con base en qué terminamos justificando los honorarios cancelados:

- El administrador presenta una hoja de vida y nunca una propuesta de trabajo; haciendo que su actividad se convierta

-sin serlo- en un trabajo operativo.

- Nunca realizan un estudio de la copropiedad a la que tienen intención de ingresar, luego no presentan un plan de trabajo con proyección de resultados.

- En sus presentaciones hablan maravillas de ellos mismos, pero nunca interconectan estas con la copropiedad que aspiran a manejar.

- Nunca presentan un catálogo de servicios, simplemente intentan venderse como personas.

- Sus capacitaciones son generales, pero no específicas del sector inmobiliario que van a administrar y de sus necesidades.

- Cuando se les pregunta de los honorarios, no tienen un valor estipulado, sino generalmente se someten a lo aprobado en la asamblea y muchas veces por un precio menor.

- No ven su actividad como un ejercicio profesional de administración, sino como un oficio.

- Se dejan maltratar e injuriar y nunca interponen una acción para hacer valer su honor y reputación.

- Nunca velan por que sus miembros de consejo se capaciten, para ejercer con los conocimientos y dignidad el cargo y solo se limitan a satisfacer sus directrices muchas veces contrarias a sus propios principios.

- No elaboran una debida información sobre la actividad que realizan y la comunidad termina dándole el valor de su ejercicio a terceros.

Agradezco a quienes me hicieron ver esta otra cara de la moneda; que pone en evidencia la necesidad de que los administradores se promuevan como profesionales, más que como personas operativas para su oficio; que identifiquen sus criterios de valor, para que sepan proyectarlo en las copropiedades que trabajarán. Pues si seguimos con este esquema, no vamos a ayudar al desarrollo inmobiliario, ni a mejorar los ingresos de aquellos que con tanto sacrificio trabajan por todas estas comunidades. 📌

*"Muchos administradores se ven obligados a trabajar en varias copropiedades para tener unos ingresos suficientes"*



# 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.



**CONTÁCTENOS**

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

🌐 [www.innovanceelevators.com](http://www.innovanceelevators.com)

📷 [innovance\\_elevators](#) [finnovance elevators](#)

Viene de P-1 »

# El suicidio en los adolescentes



**Carlos  
Convers**

Psicólogo -  
U. del Rosario

de que una persona pueda cometer suicidio. Más aún si es un adolescente.

El acceso a la atención médica y a los recursos de salud mental, también es crucial en este aspecto. Los jóvenes deben tener acceso a consejeros y terapeutas capacitados, para ayudarles a manejar sus problemas y desarrollar estrategias de afrontamiento saludables. Los proveedores de atención médica también deben ser educados sobre la detección y el manejo de los trastornos mentales en los jóvenes, para poder identificar los signos tempranos y prevenir el suicidio.

Debemos tener en cuenta que el periodo de la adolescencia es uno especialmente complicado; existe un desarrollo hormonal acelerado que desencadena respuestas emocionales y cambios corporales, difíciles de manejar para el individuo. Sumado a lo anterior, el cerebro y la red neuronal se encuentran todavía en formación, por lo tanto, existen respuestas impulsivas y poca capacidad de prever las consecuencias de los actos.

Las familias también juegan un papel importante en la prevención del suicidio en adolescentes. Los padres y cuidadores deben estar atentos a los cambios en el comportamiento de sus hijos y buscar ayuda si tienen preocupaciones. También deben trabajar para fomentar un ambiente de apoyo y comunicación abierta en el hogar, donde los jóvenes se sientan cómodos compartiendo sus sentimientos y problemas.

Si desean más información sobre este tema, algún otro relacionado con psicología o desean iniciar un proceso de psicoterapia, siéntanse libres de escribir a mi correo [psiconvers25@gmail.com](mailto:psiconvers25@gmail.com). Les deseo buena suerte. 🙏

**E**l suicidio en adolescentes es un problema grave y preocupante en todo el mundo. Según la Organización Mundial de la Salud, el suicidio es la segunda causa principal de muerte entre los jóvenes de 15 a 29 años. Además, los adolescentes tienen una tasa de suicidio más alta que cualquier otra edad en la mayoría de los países. A continuación, hablaré un poco sobre las causas y los factores de riesgo del suicidio en adolescentes, así como las medidas preventivas que se pueden tomar para abordar este problema.

Las causas del suicidio en adolescentes son complejas y multifacéticas; entre estas se encuentran: La depresión, la ansiedad y otros trastornos mentales. Estos son factores comunes que contribuyen al suicidio en adolescentes. Los jóvenes que experimentan acoso escolar, problemas familiares o problemas económicos, también pueden sentirse abrumados y sin esperanza, lo que aumenta el riesgo de suicidio. Además, el abuso de sustancias puede ser un factor de riesgo importante, ya que el consumo de drogas y alcohol puede empeorar los síntomas de los trastornos mentales y aumentar la impulsividad.

Los factores de riesgo del suicidio en adolescentes, también incluyen la falta de apoyo social

y la falta de acceso a la atención médica. Los jóvenes que se sienten aislados y solos son más propensos a tener pensamientos suicidas, ya que no tienen una red de apoyo para ayudarles a manejar sus problemas. La falta de acceso a la atención médica también puede ser un problema, especialmente en las comunidades rurales o desatendidas, donde puede ser difícil encontrar un proveedor de atención médica adecuado.

Para abordar el problema del suicidio en adolescentes, es importante tomar medidas preventivas efectivas. La educación y la concienciación

son herramientas importantes para prevenir el suicidio. Los jóvenes deben ser educados sobre los trastornos mentales y cómo buscar ayuda si se sienten abrumados o deprimidos. Las escuelas y las comunidades también pueden implementar programas para prevenir el acoso escolar y fomentar un ambiente de apoyo y aceptación.

*“La educación y la concienciación son herramientas importantes para prevenir el suicidio”*

Existe el mito común de que hablar sobre suicidio lo incentiva, pero esto es, como ya dije, solo un mito. La realidad es que un abordaje temprano a esta problemática, puede resultar crucial para reducir las probabilidades

# Calendario de Eventos NACIONALES de la PH

# 2023

JUNIO 9 al 10

VI Feria y Encuentro de PH  
~ ESFERA AZUL ~

JULIO 29

VI Congreso Alta Gerencia en PH  
PRHOPIO  
EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL  
Bogotá

AGOSTO 4 al 5

II Convención Nacional de Administradores y Miembros del Consejo Nacional de PH  
~ FUND. COL. DE DERECHO ~

AGOSTO 17 al 18

IV Congreso de PH del Oriente Colombiano  
~ CAPH BUC. ~

SEPTIEMBRE 28 al 29

XI Encuentro Nacional de Administradores de PH  
~ FS SEGUROS ~

OCTUBRE 27 al 28

VII Congreso Latinoamericano de PH Región Caribe  
~ APH S.A.S. ~

DICIEMBRE 1

Gala de Fin de Año  
~ SERVILONJAS ~



## COMPAÑÍA COLOMBIANA DE INSPECCIONES SAS - CCOIN

### SEGURIDAD Y CUMPLIMIENTO: INPECCIONAMOS Y CERTIFICAMOS SUS EQUIPOS

Garantice la seguridad y el rendimiento de su ascensor, escalera o puerta con nuestros servicios de **inspección y certificación de equipos.**

Nuestro equipo altamente capacitado y calificado realiza inspecciones exhaustivas con las normas de seguridad; garantizando que el sistema de transporte vertical, escaleras eléctricas y puertas automáticas sean seguros para el usuario.



### NUESTROS SERVICIOS



**ASCENSORES**  
NTC5926-1:2021  
NTC5926-1: 2012



**ESCALERAS MECÁNICAS**  
NTC5926-2



**PUERTAS ELÉCTRICAS**  
NTC5926-3

### CONTÁCTENOS

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



# Fondo Chikaná: legado de la participación para Bogotá



**Alexander Reina Otero**  
Director IDPAC

**E**l derecho a la participación ciudadana es una de las promesas de nuestro Estado Social de Derecho, que quedó como marca indeleble en la Constitución de 1991.

Según expertos como Fabio Velásquez y Esperanza González, en el libro *¿Qué ha pasado en la participación ciudadana en Colombia? 2003 - 2018*, la participación ha sido incorporada en la narrativa de todos los gobernantes, sin distinción ideológico. Para todos y todas, es un requisito insalvable dentro de su carta de presentación, como un gobernante a tono con el espíritu de modernización y cambio que inspira el nuevo pacto constitucional. Mejor dicho, a nadie se le niega un proceso de participación.

Si bien esto es un avance, considerando lo que representaba el estatuto de seguridad nacional de Turbay Ayala, amparado en la Constitución de 1886 y el cierre democrático del Frente Nacional, verbalizarlo o incorporarlo narrativamente resulta insuficiente, luego de tres décadas de implementada la nueva constitución colombiana.

Hoy se hace necesario incorporar condiciones para la participación. Dispositivos, estrategias, recursos que permitan hacer posible el ejercicio de este derecho.

Por ello, desde el Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal –IDPAC– hemos avanzado en varias de ellas. La oferta formativa pertinente y de calidad para generar destrezas y capacidades democráticas; el fortalecimiento del tejido asociativo por medio de nuestro índice de fortalecimiento para empoderar a la sociedad ci-



vil; las herramientas de cocreación para garantizar la colaboración gobierno y ciudadanía, a través de Bogotá Abierta; la investigación y producción de información a través del Observatorio de Participación; la divulgación y comunicación para democracia a través de nuestro sistema informativo y de redes sociales, liderado por DC Radio; y la inyección de capital a los esfuerzos comunitarios para amplificar la capacidad de acción de nuestras organizaciones sociales, con el Fondo Chikaná.

Chikaná es un vocablo Muisca que significa “Uno al lado del otro”. Es una innovación de este gobierno. No por la financiación

en sí, sino por su apuesta conceptual. Hacer que los gobierno se comprometan con estímulo a quienes construyen la democracia local, hoy en riesgo por tantos vientos autoritarios, es algo que vale la pena resaltar.

Hacer posible que la ciudadanía encuentre en una sola plataforma -chikana.idpac.gov.co- toda la oferta de financiación de su creatividad e innovación materializa el propósito de construir un gobierno abierto. Preparar a la ciudadanía para que cada año acuda a la convocatoria de Chikaná y que allí pueda competir libremente por los recursos que mejor se acomoden a los sueños de su comunidad y de sus organizaciones, es romper la lógica clientelista y de cooptación de las organizaciones sociales a las que se estaba acostumbrado.

Chikaná llegó para quedarse como una condición *sine qua non* para hacer posible la participación en Bogotá.

Sus resultados así lo demuestran. En cuatro años de gobierno triplicó el monto de recursos destinados para financiar la iniciativa comunitaria. Pasó de 4.100 millones de pesos a 12.000 millones, entre otras, porque a través de esta estrategia, el IDPAC logró que entidades como la Secretaría de Gobierno, la Secretaría de Hábitat, la Secretaría de la Mujer y la Alcaldía Local de Kennedy, aunaran esfuerzos para asignar más de 3.200 incentivos al liderazgo social de Bogotá.

La democracia local cuesta, la participación ciudadana cuesta y da gusto financiarla si con ello la ciudad se reverdece, mejora la percepción de seguridad, empodera a los más débiles y sobre todo coadyuva a que quienes cuidan la ciudad, jóvenes, mujeres, comunales, grupos étnicos y líderes y lideresas, de toda índole a hacer realidad el nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del Siglo XXI. Esta es la Bogotá que estamos construyendo.

La invitación es para que las organizaciones sociales se vinculen al Modelo de Fortalecimiento del IDPAC, consulten los términos de referencia de las convocatorias activas del Fondo Chikaná y se postulen en [chikana.idpac.gov.co](http://chikana.idpac.gov.co)

Consulte el periódico de la participación ciudadana IDPAC en Acción en el siguiente enlace:

<https://www.participacionbogota.gov.co/periodicos-idpac-en-accion>

IDPAC, instrumento para la participación.

*“La invitación es para que las organizaciones sociales se vinculen al Modelo de Fortalecimiento del IDPAC, consulten los términos de referencia de las convocatorias activas del Fondo Chikaná y se postulen en [chikana.idpac.gov.co](http://chikana.idpac.gov.co)”*



# Presupuesto año 2023 -Segunda parte-



**Rito Antonio Cortés Chaparro**

Contador Público con experiencia en la PH

**E**n los primeros meses del año 2023, con base en la ejecución presupuestal del año 2022 y el conocimiento de los indicadores que tomamos para el proyecto del presupuesto del año 2023 como son: el **IPC** -Índice de Precios al Consumidor- que fue del **13,12%** acumulado a diciembre de 2022 y que el porcentaje del incremento en el **SMLV** -Salario Mínimo Legal Vigente-, para el 2023, es del **16%**, podemos elaborar el proyecto de presupuesto para el 2023, les comparto algunas sugerencias a continuación:

## ASPECTOS GENERALES

**Normatividad:** En la Ley 675 de 2001 en su **"artículo 51. Funciones del administrador."** numeral 4. "Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las..., el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia... y su respectiva ejecución presupuestal". Este artículo es la base del proceso para elaborar el proyecto del presupuesto y adicionalmente, es importante conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal de la P.H. donde laboramos, por cuanto allí, encontraremos el detalle y bases en otros artículos relacionados, que son vitales para la preparación, presentación y aprobación de éste, en las **Asambleas Generales Ordinarias** del presente año.

**Consejo de Administración:** Es el encargado de fijar los parámetros principales de incrementos, así como colaborar con sus aportes y conocimientos relacionados con el proyecto de presupuesto 2023.



**Contadores:** Los colegas Contadores, aportan el detalle en conceptos y cifras de la ejecución presupuestal del año 2022, que se requieran.

**Administradores:** Son el eje principal de este proceso y con sus conocimientos, experiencias y aportes, de los gastos que requiere la P.H., aportan las bases en los gastos que se necesitan, y que, con la ejecución del presupuesto del año 2022, proyectan qué actividades se realizarán en el año y cuáles se desarrollarán en un lapso de tres a cinco años, bases para iniciar ahorros en el proyecto del presupuesto del año, creando una "Reserva para futuros Gastos"

**Revisores Fiscales:** Al efectuar un seguimiento de la ejecución de presupuesto del año 2022, es posible que hubiesen detectado situaciones especiales a tener en cuenta en el proyecto del presupuesto del presente año, bien sea porque: no se presupuestaron, se ejecutaron de más, no se ejecutaron, o se efectuaron ahorros. El aporte será de revisión del proyecto del presupuesto del año 2023 y presentar algunas sugerencias de ajuste, que sean importantes, para este proyecto.

### Proceso:

- La base es la ejecución del presupuesto del año 2022 y sus variaciones, como lo mencioné en mi anterior columna, analizando las razones de estas, para determinar ajustes para el año 2023, en incrementos nece-

les, que incluiremos en el presupuesto mensual del año 2023.

- Para los contratos que incluyen sumas variables, como repuestos, es importante solicitarles a los contratistas, que nos indiquen un valor de los repuestos que consideran se deben cambiar para este año y sus precios, para determinar un valor total en el año y así determinar el gasto mensual.

- Determinar cuáles son los gastos adicionales, que se requieren para cumplir con las normas legales vigentes, como: Certificación de ascensores, de puertas eléctricas, de escaleras u otros; Manuales de: Políticas Contables, Protección de Datos "Ley 1581/22" -muy importante, y que en algunas P.H. no la tienen y que les pueden traer como consecuencia multas de la SIC, de millones de pesos- del SGSST, de auditoría al SGSST y otras que son de conocimiento de los Administradores actualizados, como el lector de la presente columna de este tema tan importante. » P-14

**"Los gastos variables, requieren determinar qué clase de obras se realizarán en el año y es importante solicitar cotizaciones de las mismas, para obtener un valor del año y así definir el valor mensual del gasto"**



**DIMESER S.A.S**

Asesoría, Auditoría, Revisoría fiscal

"Servicios Administrativos Integrales"  
NIT. 900.600.934-3

## ASESORIA CONTABLE PLUS

En este año 2022 y con base en las situaciones que se han presentado en los servicios contables en la P.H., les sugerimos que ustedes señores administradores, den respuesta a las siguientes preguntas:

- 1 ¿Le gustaría contar con un profesional en Contaduría en el momento oportuno?
- 2 ¿Que le entreguen todos los informes, soportes, impuestos y demás doctos en los primeros 10 días de cada mes?
- 3 ¿Que sus propietarios reciban las cuentas de cobro, recibos de caja y estados de cuenta de forma oportuna?

Si usted respondió en forma positiva a una de las tres preguntas o a todas, es la hora de obtener un mejor respaldo y soporte, por lo cual lo invitamos a que nos contacte para presentarle nuestro plus en el servicio contable para la PH.:

☎ 310 865 8658

✉ [avancemos13@gmail.com](mailto:avancemos13@gmail.com)



# Presidente de la reunión de asamblea



**Estanislao  
Roza  
Covaleda**

CEO y Líder  
Consultor de PH

**E**stablecido en la normatividad, herencia del régimen parlamentario o una simple necesidad, ante el orden que se requiere al abordar una reunión del máximo órgano en las propiedades horizontales; la figura de presidente de la reunión es sumamente *importante*.

La ley ha establecido que se deben nombrar personas para presidente y secretario de las reuniones de asamblea, no entregó un perfil para la persona que de forma organizada o por disposición de la asamblea general, pondrá a consideración cada uno de los puntos del orden del día, otorgará el uso de la palabra, llamará al orden e invitará a que impere el respeto, entre otros; así la necesidad de avanzar en este campo e ir erradicando ciertas prácticas amañadas y que poco o nada aportan al desarrollo de la reunión y a la mejora de la convivencia.

En esencia, la persona que va a presidir la reunión del máximo órgano, es electa por la Asamblea General para dirigir el debate, dentro de los parámetros



establecidos en la ley, el reglamento de Propiedad Horizontal y en su defecto, en el llamado "reglamento para asamblea"; además, es quien debe aplicarlo a cabalidad y tener pleno conocimiento del respectivo reglamento de propiedad Horizontal, exigiendo contar con él, a instancias de su presidencia. Debe trabajar para que las buenas relaciones entre los asambleístas se den durante el total desarrollo de la reunión, coordinar con el secretario la realización de las votaciones y su debido registro, prestando especial atención a lo establecido en el artículo 47 de la ley 675; facilitando así la elimi-

nación de prácticas semejantes al levantamiento de la mano y la expresión de "mayoría visible", práctica que no permite el registro del voto de cada participante, mucho menos el registro porcentual o nominal, resultado de un buen ejercicio democrático; sumado aquellos casos donde secretario y revisor fiscal de existencia, contabilizan las manos en alto, muy a pesar de la presencia de arrendatarios y tenedores a cualquier título, quienes participan con voz pero sin voto.

Del conocimiento, formación, imparcialidad y objetividad del presidente de la reunión, se ge-

nerará el erradicar de las reuniones de Asamblea, aquellas que son dirigidas por algún miembro del consejo de administración, algunos revisores fiscales, administradores o asambleístas, quienes llevaron a su presidente de bolsillo convirtiéndolo en un dictador o en la marioneta que se requería para obstaculizar el desarrollo de la reunión, tomarse el consejo de administración o regocijarse en una interminable serie de ataques personales.

Debe desaparecer de las reuniones de la Asamblea General, siendo claro en que no es la práctica total y no caer en el

P-13»

## Presupuesto año 2023 -Segunda parte-

- Los gastos de servicios públicos, son otro de los temas, de los cuales es importante tener un cuadro en Excel de cada año, con: control de consumos mensuales, unidad de medida, valor de esta unidad, ejemplo kilovatio, costos fijos, valor de cada factura, períodos de facturación e incremento de un año a otro, para tomar como base estos incrementos y determinar el valor mensual para el año -resultado de multiplicar el nuevo valor determinado para el año, por el promedio de consumo mensual y adicionando los nuevos costos fijos, para determinar el valor mensual-

- Los gastos variables, requieren determinar qué clase de obras se realizarán en el año y es importante solicitar cotizaciones de las mismas, para obtener un valor del año y así definir el valor mensual del gasto. En estos gastos es muy importante el conocimiento del administrador de la P.H., acerca de qué falta por ejecutar para el año.

- Es importante aproximar los anteriores valores al cien o al mil, según cada P.H.

- Partimos de todos los gastos que requiere la P.H. que conoce

el administrador y no ajustar los presupuestos para un incremento inferior a las necesidades de la P.H., por cuanto puede traer consecuencias importantes para todos los integrantes de la P. H.

- El proyecto de presupuesto del año 2023, es de inversión y valoración de cada unidad de la PH.

*La base es la ejecución del presupuesto del año 2022 y sus variaciones, analizando las razones de estas, para determinar ajustes para el año 2023*

## EGRESOS

Con el proceso anterior, hemos determinado el total de los gastos necesarios, los sumamos y de esta suma, calculamos el fondo de imprevistos, que según la Ley 675/2001 será del 1% de estos. Es posible que sea mayor y dependerá del RPH de cada Propiedad Horizontal. Así obtenemos el total de los egresos del proyecto de presupuesto.

# de propietarios



jurisprudencia de nuestra Honorable Corte Constitucional, la cual ya se ha pronunciado al respecto.

Muchos otros casos aportarían al presente artículo, pero es necesario establecer el ser, como el deber ser de esta elección, del rol del presidente y del papel que juega en cada período, visto como cierre o principio del mismo.

En los casos en que no existe consejo de administración, firmará el contrato con el administrador.

*La persona que va a presidir la reunión del máximo órgano, es electa por la Asamblea General para dirigir el debate, dentro de los parámetros establecidos en la ley, el reglamento de Propiedad Horizontal y en su defecto, en el llamado "reglamento para asamblea"*

error de la generalización; pero sí con el firme propósito de realizar un llamado de atención en todo lo relacionado con este nombramiento, que incluso llega a perjudicar cuando de la suscripción de la respectiva acta se trata, la cual no se cumple bajo una serie de eufemismos -distractores-, violentando el debido proceso, el derecho a la información y desconociendo por completo los mandatos del máximo órgano; incluyendo con motivo de investigación, estudio y análisis,

Abierta la reflexión y el debate, bienvenidos los comentarios constructivos y todo aquello que permita mejorar, mejorar y mejorar; haciendo para cierre, la salvedad de que aunque no es la generalidad, empieza a presentarse con mayor frecuencia la mala presidencia, en perjuicio de todos. Estamos a tiempo y la educación en propiedad horizontal es una buena medida preventiva y recomendación de mejora sin lugar a dudas, sumado el establecimiento de procesos, procedimientos, protocolos y el contar impajaritadamente con buenos reglamentos. 🗣️

## INGRESOS

- Determinando el total de los egresos, pasamos al total de los ingresos del proyecto del presupuesto vigencia año 2023.

- Inicialmente, incluimos los conceptos de ingresos diferentes al de la cuota de administración, como: arriendos de salones comunales, intereses por mora -que realmente recibe la P.H.-, parqueaderos u otros especiales de cada P.H. De esta forma, sumamos estos conceptos y determinamos el valor mensual.

- El siguiente paso es determinar el valor de las cuotas de ad-

ministración mensuales y como ya conocemos cuánto es el porcentaje de descuento otorgado -si lo hay-, por diferencia determinamos las cuotas netas de administración, que debe ser el valor a cobrar, con el incremento que nos arroje este proceso.

- En este punto debemos recurrir a nuestros conocimientos de matemáticas.

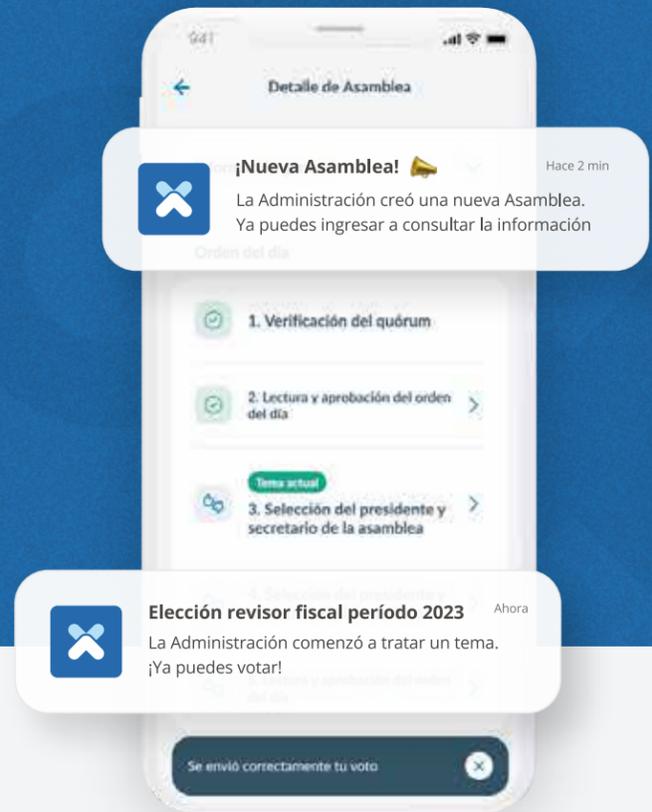
Con gusto estaré atento para atenderlos en caso de tener inquietudes adicionales, para lo cual pueden contactarme en mi correo [avancemos13@gmail.com](mailto:avancemos13@gmail.com), para participar en los FOROS de actualización y otras formas de actualizarnos. 🗣️

## EVENTOS

Properix

# Plataforma de Asambleas Efectivas

Una solución gratuita que ayuda a dar quórum y agiliza las asambleas



Planifica asambleas presenciales, virtuales o mixtas.

Lanza la convocatoria desde la misma pantalla.

Configura votaciones nominales o por coeficientes.

Obtén los resultados en tiempo real.

Comparte el informe con el detalle de cada votación.



Escanea el QR y conoce más

+85% participación de residentes  
100% transparencia en resultados  
40% ahorro de tiempo en asambleas

**100% gratuita**

Plataforma de Asambleas Efectivas es una solución de Properix, el único sistema integral para la PH.

¡Comienza ya!

 (+57) 601 580 0205

Consulta por nuestra solución para contabilidad, comunicaciones y citofonía.

[www.properix.com](http://www.properix.com)



# PRHOPPIO

## 2023

### VI CONGRESO ALTA GERENCIA EN P.H

## 29 DE JULIO

08 AM a 5 PM  
**Cámara de Comercio**  
**Sede Salitre - Bogotá**  
Av. El Dorado #68d-35

**¡No se lo puede perder!** vivirá una experiencia que le hará olvidar por un día que es administrador de P.H.

Inversión: \$ 170.000 IVA incluido - si paga antes del 15 de junio \$ 119.000 IVA incluido

**Forma de Pago:**

**PSE en la página web:** [www.prhoppio.com](http://www.prhoppio.com)

**NEQUI:** 3229051163 **Incluye:** refrigerio, certificado de asistencia y una experiencia inolvidable.

**INSCRIPCIONES:**

✉ [congresoaltagerenciaph@gmail.com](mailto:congresoaltagerenciaph@gmail.com)

☎ 310 3307934 - 3229051163 🌐 [www.prhoppio.com](http://www.prhoppio.com)

