



NIT: 811009197-5

✉ [alcazardelosprados16@gmail.com](mailto:alcazardelosprados16@gmail.com)

☎ 316 829 82 50

## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

### CIRCULAR N° 05-23

**Para: Comunidad Alcázar de los Prados**

**Asunto: Novedades y observaciones generales**

**Fecha: 28 de noviembre de 2023**

*No podemos dar de lo que no tenemos, no podemos enseñar lo que no sabemos y no podemos ayudar a otros si no somos libres primero de nuestras propias ataduras. Si estamos ciegos ante nosotros mismos no podemos ver con claridad, ni mucho menos servir a los demás.*

Saludo fraternal,

#### La administración

Por primera vez, la Urbanización Alcázar de los Prados es administrada por persona jurídica, esto quiere decir, una empresa especializada en propiedad Horizontal que ofrece sus servicios para este propósito. En Alcázar, tradicionalmente lo hacía una persona natural.

La persona jurídica, en este caso TU ALIADO PH está autorizada para custodiar y defender los bienes comunes (reconocidos como verdaderos actos de administración). Además, está dotada no solo de legitimación en la causa por activa y pasiva sino, dado el caso, de interés para actuar. Además, en el artículo 51 del capítulo XI de la ley 675 de 2001, establece que el administrador de propiedad horizontal tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo de dineros. Como empresa, TU ALIADO PH define sus roles en el equipo de trabajo e internamente evalúan su proceso desarrollando un plan de mejoramiento pertinente y continuo y si hay la necesidad de producir cambios estos se hacen en atención a los resultados de su gestión y la de sus colaboradores.

Un aspecto muy importante acerca de una administración eficiente en una propiedad horizontal es la comunicación efectiva que mantenga su administrador con la asamblea general, el consejo de administración y el resto de los copropietarios; ya que esta permite mantener informados a todos de su gestión y de las diferentes actividades que tienen vida en la copropiedad. Una manera ideal para compartir este tipo de información es haciendo uso de la tecnología, y a través de este mismo canal, puede atender inquietudes y reclamos de los copropietarios. Este es un tema muy importante sobre el cual se deben superar algunos déficits menores en la ejecución efectiva de TU ALIADO PH, empresa que ha tratado de usar herramientas novedosas e importantes para lograrlo, del mismo modo, desde el propio consejo de administración.

La administración eficiente de una propiedad horizontal es posible, siempre y cuando se cumpla con los requerimientos de ley, con un administrador que tenga las mejores cualidades y aptitudes para su gestión, y que se cuente con una tecnología que facilite todos los procesos inherentes a la tarea administrativa. Es oportuno, agregar, que administrar una copropiedad debe hacerse bajo los mismos principios con que se



NIT: 811009197-5

✉ [alcazardelosprados16@gmail.com](mailto:alcazardelosprados16@gmail.com)

☎ 316 829 82 50

gestiona una empresa, de esta forma tendremos unidades cerradas bien conservadas, sin perder su valor y una buena convivencia en su interior.

Lamentablemente, los vacíos que contiene la ley 675 de 2001 en un mundo cambiante y las costumbres desacertadas que se han introducido en la propiedad horizontal, han hecho que los administradores en ocasiones incurran en desaciertos, afectando su rol como responsable y líder de una comunidad que exige un gran compromiso, independientemente de su saber, competencias y desempeños, por ello un buen administrador debe estar atento a suplir estas debilidades en la norma, de lo contrario estará en riesgo de claudicar en su gestión.

#### **En torno a las inquietudes de los copropietarios**

Si como copropietario, percibe, confirma y evidencia errores, inconsistencias e irregularidades en el proceso administrativo de TU ALIADO PH y, por ende, descuido del consejo de administración, y esta situación lo afecta en lo personal y atenta contra los intereses en general de la comunidad Alcázar, es importante y saludable su pronunciamiento y llamado de atención, además de hacer los debidos requerimientos y presentar sus quejas, sustentándolas con argumentos, describiendo explícitamente el asunto y haciendo referencia a hechos que se puedan probar.

Para el consejo de administración es pertinente observar que nuestra tendencia a criticar no debe propagarse sin ton ni son y convertir a la crítica en una forma de oposición y rechazo a todo aquello que no nos gusta; observamos y manifestamos inconformidad en casi todo: el modo de guadañar, las opiniones, la forma de administrar, las normas y los reglamentos, la conducta del vecino, entre otras. Y muy pocas veces, hacemos un juicio objetivo y valiente sobre nuestro comportamiento, compromisos y modo de pensar. El consejo de administración, como órgano administrativo responde a expectativas comunes, no representa a los copropietarios ante las autoridades y terceros. Solo realiza gestiones de coordinación, orientación y asesoría a la administración de turno.

Cualquier comentario sobre nuestra gestión y funciones, fuera de lugar o falto de delicadeza, no solo ofende, destruye la buena comunicación, la imagen y opinión que se tiene de las personas y, por si fuera poco, habla muy mal de nosotros. Para que nuestra crítica tenga valor, se requiere una actitud honesta, leal y sencilla: si algo nos disgusta o incomoda, no hay por qué escondernos en el anonimato, generar murmuraciones o crear conflictos, si deseamos que las cosas y las personas mejoren, lo correcto será acercarnos a los interesados y expresar abiertamente nuestro punto de vista, dispuestos a escuchar y a obtener un resultado provechoso para todos.

#### **Importancia de la asistencia a las asambleas y la delegación de poder a terceros**

La importancia de la Asamblea de copropietarios radica en las funciones que desempeña, como lo son vigilar que se cumpla con el mantenimiento y que se lleven a cabo las medidas de preservación de la propiedad; velar por la buena gestión administrativa y el uso debido de los ingresos por cuotas de gastos



NIT: 811009197-5

✉ [alcazardelosprados16@gmail.com](mailto:alcazardelosprados16@gmail.com)

☎ 316 829 82 50

comunes y demás ingresos que se sucedan en favor del bien común. De hecho, en las últimas reuniones de asamblea de nuestra Urbanización se ha cumplido cabalmente con este propósito.

En estas reuniones se toman decisiones importantes sobre incrementos, presupuestos, contratación y reglamentación de comportamientos y actividades en la propiedad horizontal, siendo la asamblea de copropietarios el máximo órgano de dirección en las copropiedades. Si en estas reuniones se cumple el quórum y se satisfacen las condiciones que establece la Ley 675 de 2001, las decisiones que allí se tomen involucran y obligan a todos los copropietarios, **incluidos a los ausentes y disidentes**.

Las reuniones ordinarias y extraordinarias son espacios para la discusión y el debate, además de la expresión pertinente de sus inquietudes. Cuando un copropietario no asiste a la asamblea, aun con delegación de poder a terceros, existe el riesgo de renunciar a su derecho de realizar propuestas, deliberar y votar en la definición de asuntos de suma importancia que pueden impactar en su vida cotidiana como el valor de la cuota mensual de administración, el tipo de seguridad que velará por la seguridad de su familia o la calidad del mantenimiento que se realizará en áreas comunes, entre muchos otros temas.

Además de las decisiones tomadas en la asamblea también dependerá la evolución o conservación de la copropiedad, que determina a su vez el grado de valorización o desvalorización que impactará a la misma. Si bien es cierto que la ley 675 de 2001 habilita a los copropietarios para ser representados por un tercero, es decir, entregar delegación de poder para su representación, quien lo representa tiene la responsabilidad de informarse, discutir, presentar inquietudes, quejas, debatir sobre los temas para la toma de decisiones en su nombre, de allí, que es de suma importancia escoger bien su delegación.

La convivencia en Alcázar exige de cada uno de los copropietarios, residentes, visitantes y demás personas que trabajan en la copropiedad, la observación de todas las normas que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos, adoptando las regulaciones de orden legal y constitucional, que tienen como único objetivo, garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.