



NIT: 811009197-5

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

☎ 316 829 82 50

## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

### INFORME DE GESTIÓN

**Vigencia: abril de 2023 a marzo de 2024**

**Abril 14 de 2024**

En desarrollo de la Asamblea General de Propietarios de 2023 de la Urbanización Alcázar de los Prados, se eligió a un total de tres (3) personas para conformar el Consejo de Administración para el periodo abril de 2023 a febrero de 2024, quienes oficiarán de principales, ya que no hubo más postulados a los cargos de suplentes, posteriormente en la asamblea extraordinaria del 23 de octubre de 2023 fueron nombrados para completar un consejo de administración conformado por 6 personas.

El Consejo de Administración como representante de la Asamblea General y el "puente" entre esta y la Administración, cumplió su principal función de vigilar que se cumplieran las disposiciones de la misma. En concordancia con el mandato señalado por la ley 675 de 2001, procede a rendir informe de gestión de las actuaciones realizadas por éste órgano colegiado desde su nombramiento hasta la fecha con el único propósito de mantener a nuestra comunidad informada en aras de lograr un clima social óptimo y una excelente calidad de vida en nuestra Copropiedad.

Los miembros del Consejo, ejercimos nuestro cargo cumpliendo la función social de servicio a la comunidad, por lo que actuamos siempre en función del bien general y no del particular, observando siempre una conducta impecable, caracterizándose por el puntual y estricto cumplimiento de todas las normas de la ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia.

Ha sido nuestra filosofía mantener una absoluta imparcialidad en todos nuestros actos, dando a todos los Copropietarios y residentes el mismo trato, sin otorgar prebendas o privilegios, sin permitir que sus sentimientos, relaciones de amistad, simpatías o desafectos hacia otros miembros de la comunidad interfirieran o influenciara en nuestras determinaciones.

El trabajo en equipo con la administración, representada por TU ALIADO PH, permitió establecer y dar solución a las necesidades de la copropiedad, diseñar planes de trabajo, acompañar y hacer seguimiento al cumplimiento de los objetivos propuestos en cada plan de trabajo, respetando las decisiones que por



NIT: 811009197-5

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

☎ 316 829 82 50

ley le corresponden a la Asamblea General y las establecidas en el artículo (51) de la ley 675 de 2001; en torno al Administrador.

Es pertinente anotar que ha sido la primera vez que nuestra Urbanización es administrada por una persona jurídica, lo cual, permitió aprovechar al máximo su experiencia y los buenos oficios de sus funcionarios o equipo de trabajo y sus colaboradores, independientemente de algunas debilidades propias del desarrollo de sus actividades.

El consejo de Administración propendió por hacer de cada reunión ordinaria, un momento de capacitación en propiedad horizontal, fomentando el respeto por cada miembro del equipo, no permitiendo caer en discusiones, insultos o conflictos que afectaran el buen ambiente y respeto de sus reuniones.

Miembros del consejo:

PRINCIPALES	CARGO	CASA
RICARDO SEGUNDO STEFFENS GÓMEZ	Presidente	187
JORGE RODRÍGUEZ GIRALDO	Vicepresidente	108
ADRIANA PATRICIA CANO ESPINOSA	Secretaria	102
SUPLENTES		
1. DEINA BRILLITH MARIN SILVA	Suplente 1	143
2. FABIO DE JESUS LONDOÑO GALLEG0	Suplente 2	180
3. NICOLÁS HERNÁNDEZ	Suplente 3	144

*Renuncia transitoria presentada: Ricardo Steffens Gómez. Motivo: Compromisos laborales urgentes*  
*Reintegro presentado. Ricardo Steffens Gómez. Motivo: Disposición de tiempo al finalizar su compromiso laboral.*

*Renuncia irrevocable presentada: Jorge Rodríguez Giraldo*



NIT: 811009197-5

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

☎ 316 829 82 50

El Consejo en apoyo a la Administración, se ha reunido de manera ordinaria mes tras mes, y extraordinariamente cuando las circunstancias y urgencias de la Urbanización lo requirieron a fin de direccionar, controlar y buscar soluciones a las múltiples necesidades de la Copropiedad, dejando como evidencia la realización de las actas, en las cuales se pueden verificar las decisiones tomadas por este cuerpo colegiado, en direccionamiento a la ejecución por parte de la Administración y alojadas como herramienta de comunicación con la comunidad en la oficina de administración y nuestra página web: [www.alcazardelosprados.co](http://www.alcazardelosprados.co)

Durante el año 2023 y lo que va corrido de 2024, se revisaron, parcialmente, por parte del Consejo, los informes y estados financieros que presentaba la Administración, no obstante, se pudo comprobar en ellos un buen uso de los recursos financieros de la Copropiedad, estableciendo cambios importantes en el (ESFA) Estado de la Situación Financiera, derivados del comportamiento de los ingresos y los gastos, relacionados en la ejecución presupuestal con vigencia 2023; direccionando las prioridades en la copropiedad, las cuales, en su gran mayoría, se ejecutaron para resolver acuerdos y compromisos con proveedores y de vigencias anteriores, además de la recuperación del patrimonio de la unidad. Esto, a través del proceso de toma de decisiones soportado en el contenido de la normatividad vigente, El RPH, el código de policía, la ley 675 de 2001, Ley 222 de 1995, ley de piscinas y otras normas inherentes a la PH.

El consejo de administración como resultado de nuestra gestión concluye que el cobro de cartera morosa es el conflicto más común dentro del régimen de Alcázar PH. Desde siempre en la historia de nuestra Urbanización varios residentes y/o propietarios, por cualquier razón expuesta o sin ella, no pagan la administración u otros cobros, de manera cabal, lo que ha desatado una interminable crisis, pues se genera un desequilibrio en las finanzas y en la prestación de servicios a cargo de las administraciones como: el mantenimiento de las áreas comunes, el pago de servicios públicos, de vigilancia o conserjería y aseo, entre otros.

Otros conflictos comunes son: La tenencia de animales domésticos, muchas veces sin control, el uso de parqueaderos de visitantes y parqueaderos comunales, violencia intrafamiliar, niños sin supervisión de los padres o adultos responsables, riñas intrafamiliares, maltrato a los conserjes y faltas al reglamento de propiedad horizontal.



NIT: 811009197-5

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

☎ 316 829 82 50

Bajo estas últimas consideraciones, se hace un llamado a los comités de convivencia, de cualquier vigencia para que cumpla con sus funciones como mecanismo alterno de solución de conflictos y que desempeñen la función de mediadores. Se solicita a la asamblea hacer uso del **Artículo 38 de la ley 675**, particularmente lo indicado en el párrafo que establece a la línea:

**PARÁGRAFO.** La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.

**Numeral 3:** Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.

#### **RECOMENDACIONES Y OBSERVACIONES GENERALES**

##### **La administración, la relación con los propietarios y residentes en torno a las PQRS**

Por lo general, las PQRS son catalogadas como un indicador negativo. Sin embargo, eso depende de la gestión y respuesta que obtengan; ya que si se da solución a los requerimientos de forma efectiva estas pueden generar mejoras en la copropiedad y en la satisfacción de los residentes con la administración. Por eso, es importante que el administrador de una propiedad horizontal convierta las PQRS en una herramienta de mejoramiento. A partir de allí, exponemos algunas sugerencias y observaciones:

**Buena gestión:** En el momento que llega una petición, queja o reclamo es necesario que la persona a cargo desde TU ALIADO PH evalúe la solicitud y determine qué tan urgente es el requerimiento. Antes de dar respuesta, es pertinente que como punto de partida se busquen soluciones, después se fije un plazo de respuesta y se asigne a un responsable.

**Empatía:** El encargado de solucionar este tipo de solicitudes debe preocuparse por dar respuesta a las inquietudes de cada residente. Es recomendable que, aunque no se dé solución inmediata a cada PQRS si se informe que la solicitud está siendo procesada, quien es el responsable y en qué plazo se le dará solución, así se tendrá continuamente actualizado al residente interesado en la solicitud. Nuestra sugerencia es llenar de cortesía la oficina de la administración y su relación con los residentes, además de superar el carácter dominante en su gestión, la cual debe ser articulada con el consejo de administración, teniendo en cuenta su calidad de órgano de administración.



NIT: 811009197-5

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

☎ 316 829 82 50

**Accesibilidad:** La Urbanización Alcázar de los Prados, Propiedad horizontal, debe hacer efectivos los mecanismos necesarios y existentes para que haya una buena comunicación entre residentes y administradores. Una buena opción para hacer control y seguimiento de las PQRS es a través de la herramienta con que se cuenta (PH ON TIME) que administre las solicitudes de los residentes, mientras facilita al administrador la gestión de las respuestas.

**Objetividad:** Tanto los residentes como el administrador deben utilizar este tipo de solicitudes como mecanismo de comunicación cuando consideren que es relevante o cuando una inconformidad es recurrente. Para dar solución a dichas peticiones es necesario que el residente exponga el caso de forma escrita y de tener evidencias es necesario que las proporcione al administrador, de esta forma el proceso para resolver la PQR será más rápido y así el residente podrá demostrar la importancia de dar solución al caso.

**En torno al perfil de los consejeros, su elección, compromisos, normas y responsabilidades del consejo.**

La razón fundamental de la existencia del Consejo de Administración es básicamente el tener unos voceros que sean el vínculo de comunicación entre la comunidad y el Administrador y viceversa y ejercer la veeduría para el cumplimiento de las decisiones tomadas por los copropietarios en Asamblea.

Postularse para ser miembro del consejo implica tener un compromiso de trabajo por nuestra comunidad, en ningún momento debe pretender un reconocimiento individual. Por lo tanto, es importante tener en cuenta para su elección los siguientes aspectos, y particularmente los consejeros que lo conforman o conformarán deben:

1. Conocer plenamente el reglamento de propiedad horizontal de la Urbanización, además de las diferentes exigencias normativas que aplican a la Propiedad Horizontal: el código de policía, la ley 675 de 2001, Ley 222 de 1995, ley de piscinas y otras normas inherentes a la regulación de la PH. Es imposible ejercer control sobre algo que se desconoce.

- i. En cuanto al RPH, el actual consejo recomienda su inminente actualización, dado que tiene inconsistencias y excesos que pueden confundir y prestarse para tomar



NIT: 811009197-5

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

☎ 316 829 82 50

decisiones equivocadas en detrimento de la urbanización, para ello, es necesario organizar mesas de trabajo y convocar para su revisión y actualización a asamblea extraordinaria de copropietarios, hay acciones y procedimientos que han venido desarrollándose en la ilegalidad. (ver, por ejemplo, artículo 7° de la ley 675)

- ii. Para legitimar el manual de convivencia, instrumento que debe extractar las normas de convivencia establecidas en el RPH, y no al contrario, requiere de consensos y es responsabilidad de los órganos de administración y control de Alcázar (asamblea general de propietarios, administrador y consejo de administración la creación del Comité de convivencia y la expedición del Manual de convivencia (extracto del RPH) en aras de mantener la armonía que debe existir en la copropiedad, no lo puede expedir un particular. El reglamento de propiedad horizontal debe contener normas claras sobre las conductas que se deben autorizar o prohibir, tanto en los bienes privados como en los comunes con respecto a su destino natural o convencional.

2. Trabajar en forma corporativa con los otros integrantes del consejo respetando siempre las diferencias; su nombramiento se hace como parte de un colectivo, así que si no es capaz de trabajar de esta manera ha fracasado en su postulación. Para ejercer sus funciones y obrar conforme a la ley y el RPH es esencial respetar lo establecido en las normas para su funcionamiento.
3. No coadministrar. La función de este órgano es de control. Cuando se coadministra es imposible auditar, sancionar o exigir, situación que ha hecho carrera en nuestra Urbanización y que este consejo ha tratado de superar con vehemencia.
4. Nunca ejercer presión para proteger intereses personales. Esto raya con la ética y con la buena fe de quienes lo nombraron. En este cargo predomina el interés general sobre el particular. No se elige a un consejero para resistir al administrador, para quejarse de todo, llevar la contraria y sobre todo para sacarle provecho a su posición.
5. Ser fuerte en sus principios y suave en sus procedimientos. La exigencia no es sinónimo de descortesía y mucho menos grosería y prepotencia.
6. Las sanciones impuestas por el incumplimiento de las normas de convivencia deben ser la última alternativa. Incentivar el dialogo y la convivencia pacífica entre los residentes, sin ser permisivo



NIT: 811009197-5

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

☎ 316 829 82 50

con los comportamientos que atenten con los bienes comunes o de sus residentes. Ser justo y equitativo al momento de imponerlas.

7. Abstenerse de aprobar o permitir actos que perjudiquen a la copropiedad o que generen un mal precedente. Muchas decisiones que se toman dejan sus huellas en un futuro, por eso, hay que obrar con precaución. En referencia, nuestra experiencia, como Urbanización de PH, ha sido lamentable por los abusos, irregularidades y detrimento a nuestro patrimonio encontrados en los archivos de la administración, los cuales no parecen tener solución a corto plazo por lo delicado y complejo de sus objetos y sobre los cuales habría que exigir responsabilidad civil y penal. (se expone un ejemplo, anexo)

i. Muchas son las formas que han encontrado algunos administradores en el pasado incluso propietarios o residentes, además del descuido de los consejeros para defraudar los recursos de la Urbanización. La expectativa y nuestras alertas es que esta situación no siga prosperando para evitar en el futuro la posible liquidación de la Unidad como PH.

ii. El tema de transparencia en la gestión que realizan los administradores, se encuentra muy ligado al interés y el conocimiento de la normatividad y las leyes que en materia de Propiedad Horizontal poseen los copropietarios y el consejo de administración. Es importante, que la administración actúe con eficacia y eficiencia en la entrega de informes solicitados por el consejo de administración. Este es un aspecto a mejorar, ya que hubo parquedad, excesiva prevención y negligencia en sus trámites.

8. Mantener buenas relaciones con los residentes y propietarios, es la única forma de poder saber sus necesidades.

El consejo de administración de la vigencia 2023 da fe de la transparencia con que se han administrado nuestros recursos, hemos sido coprotagonistas de la restitución económica de la Unidad, a través de la recuperación de cartera, no hay dineros perdidos ni en entredicho, al menos en nuestra vigencia. Por tal motivo, es importante que nuestra comunidad haga conciencia de que, si como copropietario, percibimos, confirmamos y evidenciamos errores, inconsistencias e irregularidades en el proceso administrativo de TU



NIT: 811009197-5

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

☎ 316 829 82 50

ALIADO PH o futuras administraciones, 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, los llamados de atención por el incumplimiento de las normas de convivencia, la forma de administrar, las normas y los reglamentos, la conducta del vecino, incluso hasta con los fenómenos naturales, 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 en relación con la administración de turno. Quedan muchas cosas pendientes, por ejemplo, terminar de reglamentar el uso de los bienes afectados al uso y servicio común, dictando el correspondiente reglamento interno, tendiente a que se mantenga el orden, el aseo y la armonía entre los ocupantes de la urbanización. En este sentido se reglamentó el uso de los parqueaderos. (la función 6, del artículo 64 del RPH es taxativo y ordena esa tarea sin necesidad de autorización de la asamblea).

Invitamos a nuestra comunidad a utilizar el recurso que nos ofrece nuestra página web: [www.alcazardelosprados.co](http://www.alcazardelosprados.co), donación hecha por el actual consejo de administración, la cual es administrada por nuestro actual presidente del consejo y en la que todos los residentes podemos obtener información relevante, de primera mano, la cual nos sirva para aclarar inquietudes y apropiar lo referente a la PH.

Agradecemos su confianza, comprensión y la gentil ayuda que nos brindaron durante el desarrollo de nuestro periodo como órgano de administración.

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**



NIT: 811009197-5

✉ alcazardelosprados16@gmail.com

☎ 316 829 82 50

**Adriana Patricia Cano Espinosa**, copropietaria casa 102\_\_\_\_\_

**Deina Brillith Marín Silva**, propietaria casa 143\_\_\_\_\_

**Ricardo Segundo Steffens Gómez**, propietario casa 187\_\_\_\_\_

**Fabio De Jesús Londoño Gallego**, propietario casa 180\_\_\_\_\_

**Nicolás Hernández**, propietario casa 144\_\_\_\_\_

ANEXO 1 (para exponer)

SALÓN SOCIAL		
FECHA: Julio 18 de 2013		
ENTREGA	RECIBE	
JOHN JAIRO BRAVO MONTOYA	GUILLERMO ACUÑA LUNA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 23 Sillas plásticas</li> <li>• 14 Sillas metálicas</li> <li>• 6 Butacos</li> <li>• 6 Mesas</li> <li>• 1 Extintor</li> <li>• 1 Papelera grande</li> <li>• 2 Papeleras pequeñas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 23 Sillas plásticas</li> <li>• 14 Sillas metálicas</li> <li>• 6 Butacos</li> <li>• 6 Mesas</li> <li>• 1 Extintor</li> <li>• 1 Papelera grande</li> <li>• 2 Papeleras pequeñas</li> </ul>	
FECHA: 1° de septiembre de 2014		14 meses DE Admón.
ENTREGA	RECIBE	DETRIMENTO
GUILLERMO ACUÑA LUNA	FABIO CASTRILLÓN BUSTAMANTE	De julio 18 de 2013 a 1 de septiembre de 2014



NIT: 811009197-5

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

☎ 316 829 82 50

<p>1 Bicicleta estática para ejercicio          14 Sillas plásticas          6 Butacones plásticos sin espaldar          13 Sillas metálicas          1 Caneca de basura plástica          6 Mesas plásticas grandes          1 Comedor para niños</p>	<p>1 Bicicleta estática para ejercicio          14 Sillas plásticas          6 Butacones plásticos sin espaldar          13 Sillas metálicas          1 Caneca de basura plástica          6 Mesas plásticas grandes          1 Comedor para niños</p>	<p>9 sillas plásticas          1 silla metálica          2 papeleras pequeñas          1 extintor</p> <hr/> <p>A 2024          No hay nada</p>
--	--	--