



PRHOPPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

EDICIÓN N° 11 • BOGOTÁ, COLOMBIA, AGOSTO 2019

www.prhopio.com



Foto: Arturo Jaime Nieto.

Policías ya no podrán ingresar a las viviendas sin orden judicial



El pasado 11 de julio la Corte Constitucional aceptó una demanda en contra de varios artículos del Código de Policía, uno de ellos el que permitía que las autoridades entraran a las casas de los vecinos ruidosos y desconectarán la fuente del ruido, cuando este afectara la convivencia **P - 10**

RITEL, entró en vigencia el 1° de Julio



“Con las disposiciones de la Resolución 5405 de 2018, la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC- busca impulsar el acceso a los servicios fijos de telefonía, internet y televisión en los hogares colombianos. **P - 20**

El Administrador de P.H. en la vivienda turística



“El Artículo 2.2.4.4.12.3. Servicios de vivienda turística en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. En los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios y conjuntos residenciales en donde se encuentre un inmueble o varios destinados, en todo o en parte, a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística, se deberá establecer expresamente la posibilidad de destinarlos para dicho uso, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley para el efecto. **P - 22**



DIPLOMADO VIRTUAL MARCO LEGAL & CONVIVENCIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha de Inicio: 15 de Agosto del 2019
Fecha de Finalización: 21 de Noviembre del 2019
Duración: 138 Horas virtuales

VALOR DE LA INVERSIÓN \$ 320.000
Incluido IVA

Mayor información:

diplomado@copropiedades.com.co [310 8103155 - \(571\) 744 41 20](tel:3108103155) www.copropiedades.com.co/diplomados



CUPOS LIMITADOS



Luz Dary Nieto Orozco

La Mayoría de Edad de la Ley 675

En el ámbito del derecho, la mayoría de edad determina la plena capacidad de obrar de una persona y se obtiene al alcanzar una edad establecida por los ordenamientos jurídicos aplicables. Esta figura jurídica nace a raíz de la necesidad de que una persona cuente con suficiente *madurez intelectual y física*, para tener voluntad libre y sin los inconvenientes derivados de la inexperiencia; la mayoría de edad permite realizar aquellos actos que antes no podía, por sus limitaciones en razón de su edad. La edad de una persona se calcula tomando en cuenta el tiempo de existencia a partir del momento en que se produce su nacimiento.

La ley 675 cumple 18 años este 3 de agosto, edad establecida en Colombia para hablar de mayoría de edad; pero la pregunta es, esta Ley alcanzó la madurez? Se aplica como debe ser? O por el contrario, sigue con las limitaciones de la niñez y la adolescencia?.

Veamos un poco su origen; en Colombia se habló por primera vez del régimen de propiedad horizontal en el año 1948, "cuando surge la ley 182 de diciembre 29 de 1948, originada en los hechos históricos del 9 de abril de 1948, con la muerte trágica de Jorge Eliécer Gaitán, a quien se consideraba como el más firme candidato a la presidencia de Colombia.

Se decretó el estado de sitio en el país y salió a la luz el decreto 1286 del 21 de abril de 1948, que hablaba de "régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio"... para facilitar la reconstrucción de los sectores afectados por estos sucesos; era necesario dictar normas que fomentaran la construcción de todo género de edificios.

"En Colombia no existía una legislación que permitiera desarrollar este régimen y con el fin de garantizar un justo nivel de ocupación y de salarios para la clase trabajadora, se debían tomar las medidas que fomentaran la construcción de edificaciones urbanas". Como vemos, la primera ley surge por un suceso trágico en nuestro país y no es un secreto que las grandes revoluciones económicas, científicas e industriales, siempre se han dado después de

una guerra, una catástrofe natural o un evento que sacuda una nación, un país, un continente.

El Congreso de Colombia saca a la luz la Ley 182 de 1948, diciembre 29, sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio. Posteriormente aparece el decreto 1335 de 1959, luego el decreto 107 de 1983 y posteriormente la ley 16 de 1985, que modifica la ley 182 que básicamente reglamenta que los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada uno, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.

La Ley 16 de 1985 se hace para corregir algunos vacíos que tenía la Ley 182 de 1948, que no derogó la anterior, pero dio lugar

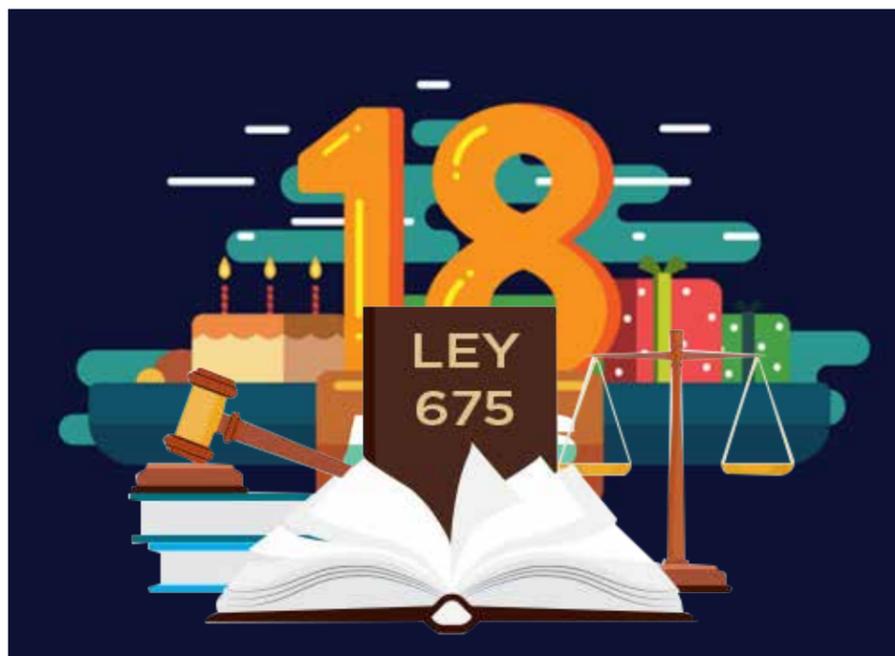
a otro decreto, el 1365 de 1986, regulando materias como la expedición de licencias de construcción, requisitos para hacer modificaciones a las unidades de dominio privado y bienes de dominios o de uso común, reformas a reglamentos de administración y asambleas, entre otros.

"La principal y única diferencia trascendente entre las dos leyes, radica en que la propiedad horizontal constituida bajo la ley 16 de 1985, crea por disposición legal -art. 3- una persona jurídica sin ánimo de lucro, distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es la administración de los bienes de uso común. En la ley 182 de 1948 la formación de la persona jurídica era potestativa -art. 11-"
revistas.uis.edu.co

A partir de ahí se empieza a utilizar el vocablo *propiedad horizontal*; con él nacen una serie de soluciones de vivienda, pero también un sinnúmero de conflictos, discordias y problemas de convivencia, que aún hoy día se dan y que se han incrementado y agravado, pues cada vez las personas son menos tolerantes entre sí y saben menos de vivir en comunidad.

Es entonces, como también a raíz de otros sucesos catastróficos para el país, debido a movimientos telúricos, a finales del siglo XX, nace otra ley, buscando regular un poco mejor el gremio cada vez más grande de la P.H.; es cuando aparece la Ley 675 de

» P-4



PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

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

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



SERVICIOS

- ◆ Administración
- ◆ Aseo
- ◆ Mantenimientos Generales
- ◆ Vigilancia
- ◆ Asesoría contable y revisoria fiscal
- ◆ Asesoría jurídica y administrativas.

ASESORÍA

- ◆ Seguros de bienes comunes y privadas
- ◆ Asesoría recibimiento de zona, areas, bienes comunes a la constructora.
- ◆ Implementación y convergencia NIF Y NIAS en PH
- ◆ Cobranza jurídica

CONTÁCTANOS

 www.custodiasas.com.co

 57 (1) 211-5823

 Calle 63 13 - 34 Of. 401

 custodiaph@custodia.com.co



**Perpetuamos el valor
de tu propiedad**

P-2»

2.001, la cual nos rige actualmente. Aunque unos opinan que tiene muchos vacíos, en realidad si aprendemos a aplicar lo que allí se reglamentó y además hacemos uso de las leyes complementarias que ya existen, como: la Constitución, norma de normas, el Código de Policía, el Código de Comercio, entre otras, debería ser suficiente para lograr una sana y placentera convivencia en propiedad horizontal.

Aunque sería mucho mejor si cada uno se prepara para vivir en este nuevo sistema, si nos olvidamos de los individualismos y buscamos nuevas maneras de relacionarnos, ya que nos tocó vivir bajo un mismo techo, los unos encima de los otros, compartiendo cubierta, piso, paredes, en fin, quién dijo que no se puede ser buen vecino.

Es cuestión de querer, de tomar la iniciativa, si aquel que vive encima de mi apartamento, o debajo de el, no saluda, pues yo

En Colombia se habló por primera vez del régimen de propiedad horizontal en el año 1948, "cuando surge la ley 182 de diciembre 29 de 1948, originada en los hechos históricos del 9 de abril de 1948, con la muerte trágica de Jorge Eliécer Gaitán.

le saludo, si al que está en frente le molesta mi forma de ser, mi cultura, mi familia, trato de acercarme y darle la oportunidad de conocerle y que me conozca, tal vez así nuestras diferencias logren complementarse y resultemos siendo mejores vecinos y aportando a la sana convivencia de nuestro conjunto.

No podemos seguir buscando afuera lo que está dentro de nosotros, el cambio empieza por mí, nadie puede dar de lo que no tiene, es solo cuestión de ponerse en los zapatos del otro, pensar que si aquel tuvo un día difícil en su trabajo y llega cansado a su casa, quiere tener descanso, pero si yo pongo a mis hijos a jugar ba-

lón encima de su cabeza, pues es lógico que se desespere; si el que vive encima de mi sufre de asma y yo abro mi ventana para fumar, permitiendo que el humo ingrese a través de su ventana, es apenas lógico que se moleste, luego será que no es posible que pensemos un poco en el otro y ayudemos a cambiar esta situación?.

Con el paso del tiempo nuestras ciudades y pueblos han evolucionado y crecido de manera acelerada y ya es casi imposible pasar por un lugar donde no se vea un edificio de mínimo tres o cuatro pisos, y con esto obviamente se crecen las problemáticas; no podemos pretender que donde antes vivían dos o tres fa-

milias y ahora viven 50, 60, 100 y más, todas de diferentes culturas, razas, creencias, gustos, no existan diferencias, molestias y hasta conflictos. Lo que sí podemos y debemos buscar, es la manera de minimizarlos, lograr que en vez de dañar a otros se consiga construir tejido social, se puede, todo conflicto debe generar nuevas formas de solución y esto aporta al crecimiento y desarrollo de las personas, pero es necesario que los actores directos – propietarios, residentes- consejeros y el administrador- den el primer paso, no olvidemos "de la abundancia del corazón habla la boca", no podemos pretender que una persona que solo recibe agresiones todo el tiempo, devuelva palabras suaves o sea amable con los otros, es aquí donde juega un papel importante el administrador de propiedad horizontal.

No podemos olvidar estas palabras: *Propiedad horizontal, comunidad, sociedad, normatividad, sana convivencia.* 🗣️

10 Claves a la hora de disponer su basura en Bogotá

Estos 10 aspectos clave le ayudarán a decidir qué hacer con su basura y residuos reciclables. ¡Comparta esta importante información!

1. Saque sus residuos ordinarios en los días, horarios y lugares establecidos, presentados adecuadamente. Según Aguas de Bogotá, esta es una manera sencilla de evitar la acumulación de residuos. Ser disciplinados con la entrega de los residuos, evita la acumulación de basuras en las esquinas, que al final solo generan el taponamiento de las alcantarillas y sumideros. Los residuos cortos punzantes deben ser bien empaquetados. Vidrios rotos envueltos en papel periódico, mientras que las agujas y alfileres deben ser introducidos en una botella plástica. Recuerde cerrar bien las bolsas con residuos ordinarios para evitar regueros.

2. Utilice de manera adecuada las cestas públicas, lo que significa que solo debe depositar residuos pequeños. Recuerde que las cestas públicas son para el peatón.



3. Mantenga limpio el frente de su casa. Barra hacia adentro y evite arrojar residuos a las alcantarillas y sumideros. Recuerde que la limpieza de Bogotá es compromiso de todos.

4. Programe el servicio especial de recolección de escombros, muebles viejos, madera y colchones. Los ciudadanos pueden estar tranquilos al solicitar este servicio, las empresas autorizadas realizarán la recolección de este tipo de residuos de gran volumen que serán dispuestos en los lugares autorizados, evitando que sus muebles o escombros se

conviertan en un punto de acumulación de basuras.

5. Recoja las excretas de sus mascotas para mantener limpio y disfrutar el espacio público.

6. Programe el servicio especial de recolección de residuos vegetales. Si vive en conjuntos residenciales con zonas verdes. Luego de realizar el mantenimiento de las zonas comunes, mediante el corte de césped, solicite el servicio especial de recolección de residuos vegetales y entréguelos a la empresa operadora de aseo.

7. Haga uso adecuado de los cuartos de almacenamiento y de los shut de basuras. Recuerde que elementos demasiado grandes pueden taponarlos y afectar a todos sus vecinos.

8. Separe los residuos (aprovechables y ordinarios) y entregue el material potencialmente aprovechable al reciclador de oficio de la zona. En una bolsa deposite limpio y seco: plástico, vidrio, papel, cartón, latas, tetra pack y metales. En otra bolsa, deposite los residuos ordinarios como: desechos de comida y residuos sanitarios. Identifique los recicladores de oficio que trabajan en el sector donde vive o trabaja y coordine con ellos la recolección del material potencialmente reciclable. Esta acción permitirá que menos residuos sean llevados a los rellenos sanitarios.

9. Si es comerciante y genera residuos peligrosos, como llantas, aceites y lavazas, entréguelos a las empresas autorizadas por la Secretaría de Ambiente.

10. Cuide los canales y quebradas de Bogotá para evitar inundaciones, el arrojamiento de residuos genera taponamientos en el sistema hídrico de la ciudad. 🗣️

Descubra los beneficios del Club del Bienestar PH

Andrés David León

Se lanza en Bogotá el primer club de beneficios para los miembros de la Propiedad Horizontal, "Club del Bienestar PH", que le brindará muchas opciones en descuentos y promociones a sus suscriptores; será presentado ante el público el día 3 de agosto en el marco de la celebración de los 18 años de la Ley 675, la Ley de Propiedad Horizontal.

Hablamos con David León, director de la iniciativa y nos cuenta sobre la idea de crear este nuevo servicio para los miembros de las copropiedades. "El Club del Bienestar PH nace pensando en todos los miembros de las copropiedades, especialmente los administradores, porque desde la Fundación Colombiana de Derecho nos hemos propuesto capacitarlos en el ámbito académico y laboral, pero esta vez fuimos más allá, pensamos en este grupo de personas como eso, personas, que necesitan espacios de desconexión y divertimento".

El Club del Bienestar PH ofrece a todos sus suscriptores, beneficios, descuentos y promociones a través de alianzas con establecimientos de comercio y con e-commerce, los cuales pondrán a disposición de sus afiliados una gran variedad de productos y servicios, para el bienestar de los miembros de Propiedad Horizontal.



Los suscriptores tendrán a su disposición servicios de salud, medicina alternativa, bisutería y joyería, alimentos, música y otra gran variedad de servicios

"Pensamos en alianzas con pequeños establecimientos de comercio y con empresas dedicadas al e-commerce, porque queremos que esto sea un beneficio en doble vía, no solo para nuestros suscriptores, también para esos pequeños microempresarios y que ellos puedan impulsar sus marcas a través de nuestro servicio. No descartamos la presencia de grandes marcas en un futuro, pero las pymes serán nuestro sector inicial. Los suscriptores tendrán a su disposición servicios de salud, medicina alternativa, bisutería y joyería, alimentos, música y otra gran variedad de servicios, que ayudarán a mejorar los espacios de ocio de las personas."

Ser afiliado al Club del Bienestar PH tendrá un costo anual de setenta mil pesos, pero el día de su lanzamiento este servicio ten-

drá un 50% de descuento para todas las personas que se encuentren presentes en el evento realizado en la Cámara de Comercio de Bogotá. 📍

Mayores informes:

Andrés David León Angulo
Director Club del Bienestar PH
Teléfono: 318 734 7742

comunicaciones@colombianadederecho.org

Suscríbete al mejor club de beneficios para los miembros de la Propiedad Horizontal



Accede a beneficios en diferentes categorías y establecimientos comerciales



Compras y Entretenimiento



Turismo



Servicios de Salud



Restaurantes



Accesorios



Servicios Audiovisuales

www.colombianadederecho.org



Marco Alejandro Sastoque Forero

Abogado – Especialista en Salud Ocupacional

Plan de emergencias para copropiedades

Uno de los mayores retos de una propiedad horizontal es el plan de emergencias, no solo debe tener en cuenta a empleados, contratistas y subcontratistas, sino también a los residentes y visitantes -cuando transitan en las zonas comunes-.

Es importante tener en cuenta que en una propiedad horizontal se cuenta con todo tipo de personas: niños, adultos mayores, personas en situación de discapacidad y mascotas. La administración y el consejo de administración deben actualizar la información de las personas que circulan frecuentemente por la propiedad horizontal, sean estos residentes o trabajadores de áreas comerciales y establecer los planes de atención y prevención de emergencias que tengan en cuenta todos los perfiles.

El objetivo principal del plan de emergencias para copropiedades

es que los edificios o conjuntos de uso residencial o mixto, aprovechen los recursos humanos que pueden tener a su disposición para implementar un plan de prevención, preparación y respuesta ante emergencias.

La implementación del sistema de seguridad y salud en el trabajo SG-SST debe incluir el plan de emergencias, no como un documento aparte, sino como una herramienta que permita prevenir peligros, desde la identificación de posibles situaciones riesgosas y puedan amenazar la vida de las personas y sus bienes privados dentro de las copropiedades, al igual

que sus trabajadores y visitantes. Las capacitaciones en primeros auxilios, manejo de extintores y rutas de evacuación, deben estar incluidas en el programa de capacitaciones del SG-SST.

Que busca el plan de prevención, preparación y respuesta ante emergencias

- Garantizar que se ofrecen la información, los medios de comunicación interna y la coordinación necesarios a todas las personas en situaciones de emergencia en el lugar de trabajo.

• Proporcionar información y comunicar a las autoridades competentes interesadas, la vecindad y los servicios de intervención en situaciones de emergencia.

• Ofrecer servicios de primeros auxilios y asistencia médica, de extinción de incendios y de evacuación a todas las personas que se encuentren en el lugar de trabajo.

• Ofrecer información y formación pertinentes a todos los miembros de la organización, en todos los niveles, incluidos ejercicios periódicos de prevención de situaciones de emergencia, preparación y métodos de respuesta.

El Decreto 1443 de 2014 contempla, los aspectos principales del Plan de Prevención, Preparación y Respuesta ante Emergencias, a saber:

Simulacros de evacuación

Las copropiedades deben realizar simulacros de evacuación, en los cuales se vincule a todas las personas que habitan o trabajan en la propiedad horizontal.

Señalización

Toda propiedad horizontal debe contar con la señalización de salidas de emergencia, rutas de evacuación, ubicación de equi-

pos contraincendios, ubicación de equipo de primeros auxilios, señalización de zonas de riesgo eléctrico, temperaturas extremas, piso húmedo, entre otros.

Brigadas

La propiedad horizontal debe establecer el funcionamiento de una brigada, la cual puede estar conformada por empleados, residentes, contratistas o cualquier otra persona que permanezca en la propiedad horizontal y reciba la capacitación adecuada. La brigada debe estar capacitada y dotada.

Botiquín para atender emergencias

La propiedad horizontal debe contar con todos los elementos para atender una emergencia, en pequeñas propiedades se puede tener un botiquín tipo A y una tabla de inmovilización espinal, pero en grandes áreas se debe contar con un botiquín tipo B o tipo C, según lo establece la Resolución 705 de 2007 la cual determina el tipo de botiquín según el área.

Conocer su propiedad horizontal

Otra obligación de una propiedad horizontal asociada con el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, es la elaboración y ejecución de un programa de mantenimiento de maquinaria y equipo.

Este plan debe incluir todos los procedimientos y actividades relacionadas, como:

*Inspección de equipos de emergencia, *Recarga de extintores, *Mantenimiento de ascensores, *Mantenimiento de bombas de agua, * Mantenimiento de plantas eléctricas, *Limpieza de depósitos de agua y * Fumigación de instalaciones

Es pertinente recordar, que el diseño e implementación de este plan es de obligatorio cumplimiento para todas las copropiedades y que la falta de éste puede acarrear grandes sanciones. Sin precisar sobre las consecuencias, en la eventualidad de que se materialice un riesgo y no se sepa cómo actuar frente a la situación. 

El diseño e implementación del plan de emergencias es de obligatorio cumplimiento para todas las copropiedades y la falta de éste puede acarrear grandes sanciones.

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

Implementar Seguridad

SOMOS ESPECIALISTAS

Teléfonos: 300 7840197 - Whatsapp: 3107740210

E-mail: implementarseguridad@gmail.com

www.implementarseguridad.com

Las pólizas de bienes comunes, no pagan por arte de magia

Fernando Ochoa Restrepo

Gerente - e-BROKER,
Agencia de Seguros Ltda.

A diferencia de la magia de la lámpara de Aladino, las pólizas de bienes comunes no nos conceden ni tres, ni todos los deseos que en el consejo o en la administración deseamos. Hay que tener en cuenta que sus alcances y limitaciones se encuentran pactados en un contrato y son genéricos en el mercado asegurador. Veamos algunas cláusulas frecuentes:

Las pólizas NO indemnizan al 100%

Siempre que usted piense en llevar a cabo una reclamación diferente a un servicio de asistencia, tenga presente que, si tiene cobertura y es indemnizado, tendrá que asumir el deducible equivalente, por lo gene-

ral, 10% del valor del siniestro. En todo caso, este 10% no será inferior al salario mínimo mensual vigente, que para el 2019 es de \$828.116. De acuerdo con el Código de Comercio, siempre deberá ser asumido por el asegurado -la copropiedad-, impactando directamente el presupuesto de la persona jurídica.

Los Mantenimientos y las Pólizas

Una póliza, cualquiera que sea, ampara eventos fortuitos, súbitos e imprevistos, nunca hechos ciertos. Los mantenimientos y los daños causados por la falta de éste, errores constructivos, multas y sanciones, no están amparados en las pólizas, independientemente del nombre de la aseguradora. Establezca rutinas periódicas de mantenimiento, por personal o empresas especializadas y deje

registro escrito -bitácoras- de los mismos.

Los Contenidos de los apartamentos

Las pólizas de bienes comunes, opcionalmente, podrán amparar los bienes privados, pero nunca se extiende a amparar los contenidos de los apartamentos. Esto es responsabilidad exclusiva de cada propietario y ni siquiera las pólizas de empresas de vigilancia, se extienden a amparar estos hechos.

Daños a Bienes Privados por Granizadas

Los daños causados a los bienes privados -de los copropietarios- por eventos de la naturaleza, están *excluidos* de la Responsabilidad Civil Extracontractual, a menos que la causa de esos daños sea directamente imputable a la copropiedad. Por lo anterior, el argumento que *"El agua entró por un bien común y por lo tanto es responsabilidad de la copropiedad"*, no es válido como causal de indemnización en el amparo de Responsabilidad Civil Extracontractual. 



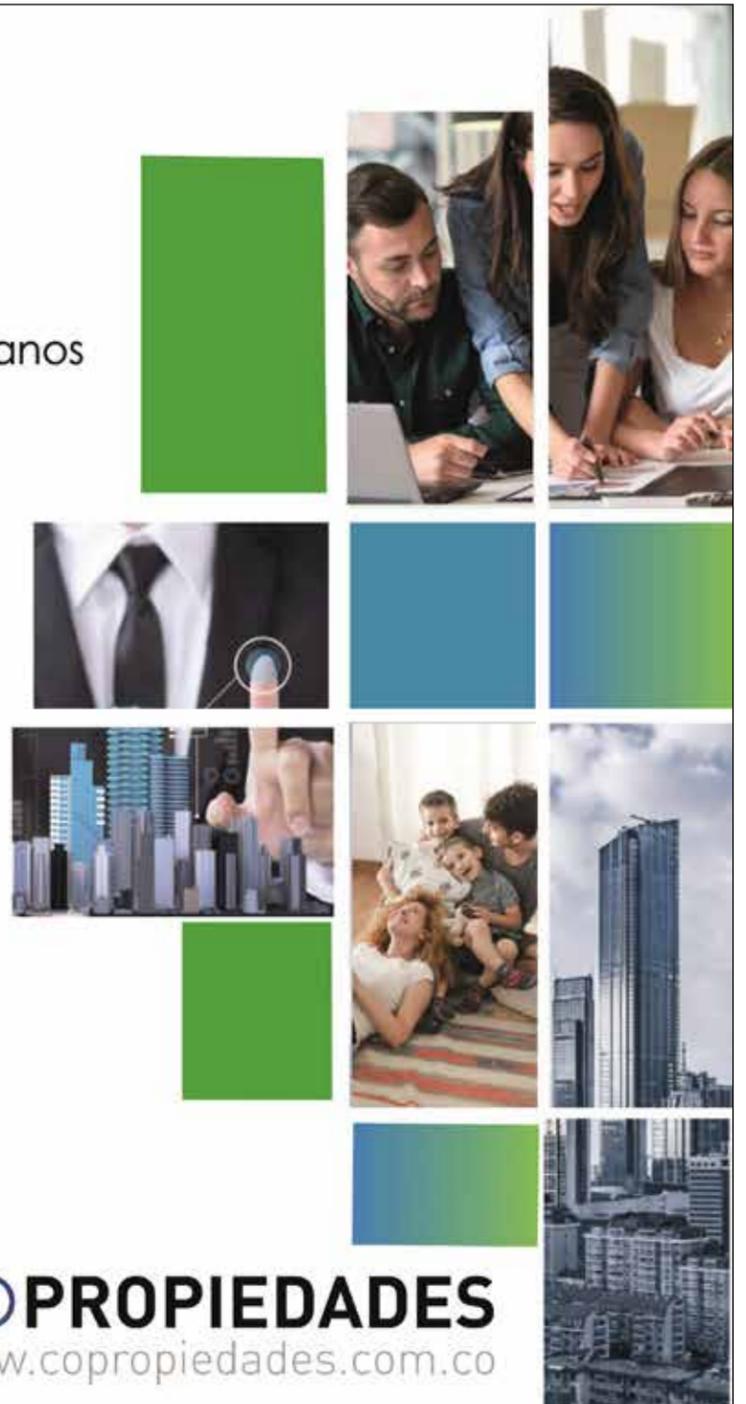
e-BROKER
Agencia de Seguros Ltda

e-BROKER

Agencia de Seguros Ltda

Los seguros de su copropiedad deben estar en las manos de un experto.

- Más de **30 años de experiencia** de sus socios.
- **5.200** copropiedades asesoradas.
- **2.831** siniestros atendidos en los últimos 5 años.
- **1.350** administradores y miembros de consejo graduados de nuestros diplomados en la Universidad EAN.
- **5 años** consecutivos en los primeros lugares en las aseguradoras especializadas en Propiedad Horizontal.
- Programa de beneficios a los copropietarios.



CONTACTOS

☎ 317 6580 437 - 744 4120

✉ servicioalcliente@e-broker.com.co



CO PROPIEDADES
www.copropiedades.com.co

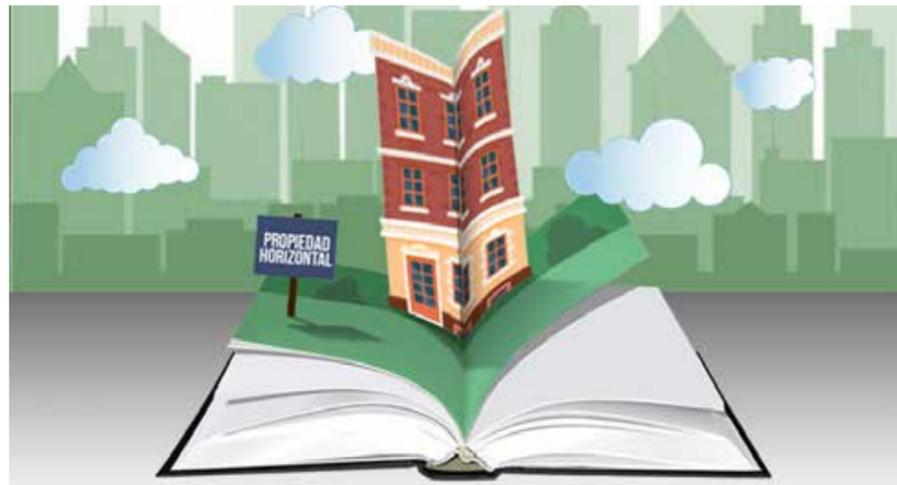
De Reglamentos y Manuales...

Estanislao Rozo C.

Abogado y Consultor en P.H.

No está en discusión que los reglamentos de propiedad horizontal y los manuales de convivencia, constituyen un acto de voluntad de la Asamblea General, como lo ha mencionado la Honorable Corte Constitucional en reiteradas oportunidades; mucho menos, que su contenido debe ser acorde a la Constitución y la ley. El centro de la discusión se centra precisamente en aquellas estipulaciones contrarias a la ley y a la errónea interpretación que dan algunos consejos de administración, de la mano del comité de convivencia.

No es la intensión generalizar en contra de los reglamentos y manuales, pero se hace necesario reconocer que muchos de éstos han sido víctimas del copypaste,



afectando las relaciones internas de las comunidades residentes en propiedad horizontal, la correcta e idónea administración de los inmuebles sometidos al régimen de la ley 675 de 2001 y a la administración leal que debe reinar e imperar entre los órganos de dirección y administración de la persona jurídica.

Del estudio y análisis de esta problemática, se desprende la necesidad urgente de concientizar a este sector propio de las actividades inmobiliarias, de la importancia de contar con reglamentos

bien elaborados y garantistas de los derechos fundamentales, que desafortunadamente se violentan continuamente ante decisiones equívocas de las asambleas generales y consejos de administración; los cuales tienen por guía obligatoria y carta de navegación estas valiosas reglamentaciones.

Desconocer que contar con reglamentos y manuales bien elaborados, jurídicamente eficaces y respetuosos del imperio de la ley, es darle continuidad a acciones que permiten que la transparencia y la sana convivencia, tan

solo sean una utopía en nuestras comunidades; debemos trabajar y propender porque las propiedades horizontales avancen en regulaciones internas, adecuadas con sus dinámicas propias, sus diferencias notorias y que contemplen con precisión todos aquellos elementos establecidos en el artículo 5° de la ley 675 de 2001 y haciendo caso al desarrollo sancionatorio dentro del debido proceso, establecido en los artículos 59 al 62 de la norma citada.

Haciendo énfasis en el establecimiento de las sanciones, las conductas, la proporcionalidad y gradualidad, en los reglamentos de propiedad horizontal, para su posterior establecimiento en los manuales de convivencia; que deben ser mejor entendidos como un "acuerdo entre vecinos" y no una imposición de un comité de convivencia, que pretende sancionar socavando una función propia de la asamblea general o por delegación reglamentaria de los consejos de administración. (1)

PARA PENSAR

Dos Leones

Una mañana un viejo le contó una historia a su nieto acerca de una batalla que ocurre en el interior de las personas.

Él dijo, "Hijo mío, la batalla es entre dos leones dentro de todos nosotros".

"Uno es Malvado - Es ira, envidia, celos, tristeza, pesar, avaricia, arrogancia, autocompasión, culpa, resentimiento, soberbia, inferioridad, mentiras, falso orgullo, superioridad y ego.

"El otro es Bueno - Es alegría, paz amor, esperanza, serenidad, humildad, bondad, benevolencia, amistad, empatía, generosidad, verdad, compasión y fe.

El nieto lo meditó por un minuto y luego preguntó a su abuelo:

"¿Qué león gana?"

El viejo respondió: "Aquél al que tú alimentes."



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

Contabilidad para Propiedad Horizontal

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

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

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



m.velasquez@oecaltda.com



300 529 2273

¡Cambia ese obsoleto citófono!
Pásate a **Logity**® la video
citofonía inteligente que te
facilita la vida.



Seguridad para tus residentes. Video llamadas en tiempo real en su celular.



Moderna consola táctil en portería, a color, con video cámara. Hasta 3 llamadas simultáneas. Ahorros en costos de energía: bajo consumo.



Valoriza la copropiedad. Tecnología de vanguardia que se integra con los sistemas de seguridad de la edificación.



Confidencialidad de la información. Los residentes ya no tienen que suministrar sus datos personales



Agilidad en los procesos y trámites con residentes. Mensajería privada individual o por grupos, con adjunto de documentos y fotos para visualización desde la pantalla de su celular.



Organiza la información de tu comunidad. Web Admin, una poderosa herramienta para el administrador.



Ahorros en costos y tiempos de impresión. Mensajes push instantáneos en la pantalla del celular del residente. Protejamos nuestro medio ambiente.



Adiós a los mantenimientos. Sin cableados, sin equipos anticuados. Solo necesitas de internet en tu portería.



Supervisa quién ingresa. Registro histórico de visitantes y domiciliarios con adjunto de fotografías, fecha y hora.



Descongestiona la recepción. Permite que los residentes Acrediten de forma automática el ingreso de las personas de su confianza.



Comunicación permanente. Donde quiera que se encuentre el residente. Llamadas y video llamadas desde su celular sin agotar el plan telefónico. Conexión a números fijos y celulares si no dispone de internet en su celular.



Organiza el ingreso de vehículos de visitantes. Registro fotográfico, tiempos y costos.



Gestión a la comunidad. Cobro ágil de cartera, muestra tus resultados y tu plan de acción.

Eso y mucho más es **Logity**®



Solicita un demo completo en tu oficina de administración. Un asesor nuestro te atenderá

WhatsApp: 310 329 4432
Celular: 316 864 3695 / 310 882 2741 / 301 328 5854
PBX: (571) 742 3140 / ventas@logity.com / www.logity.com



Gran encuentro interlocal de Consejos Locales de P.H

El 19 de julio, la Alcaldía Local de Chapinero, la Junta Administradora Local y el Consejo Local de Propiedad Horizontal de Chapinero – CLPHCH- convocaron a todos los Consejos locales a un encuentro interlocal de experiencias, en estos organismos electos por voto popular.



La contadora María Teresa Arenas, presidenta del CLPHCH, dio apertura al evento y presentó al delegado de la Alcaldía de Chapinero y al director del IDPAC, entre otros, quienes manifestaron su compromiso con la propiedad horizontal y se comprometieron a brindar todo el apoyo necesario para que estos 19 consejos locales y el Consejo Distrital de propie-

dad horizontal, por fin se empoderen y comiencen a marcar una hoja de ruta para quienes vienen detrás de ellos, teniendo en cuenta que solo en Bogotá ya el 70% de la población vive en propiedad horizontal.

Hicieron presencia representantes de los Consejos Locales de P.H de la mayoría de las localidades,

manifestando de esta manera su compromiso con el sector y con sus electores. El abogado Alejandro Michells les instó a trabajar por sus comunidades y buscar la manera de capacitarse y prestar un verdadero servicio a la propiedad horizontal.

La presidenta del Consejo local de Chapinero, María Teresa Are-

nas, comentó que es una necesidad urgente empezar a hablar de políticas públicas en propiedad horizontal; se debe conseguir una mayor regulación y un mecanismo de control confiable y eficaz. Depende de todo del sector lograr cambiar la imagen que se tiene de este gremio y seguir luchando por la profesionalización de esta labor.

Es bueno ver cómo realmente se toman iniciativas y que los consejeros electos por voto popular empiezan a caminar hacia un mismo horizonte, capacitarse, conocer, indagar y prepararse, para poder responder a una comunidad que anhela tener algún mecanismo de orientación en sus diarias luchas. Desde nuestro medio de comunicación, *Prhopio*, les felicitamos y les instamos a continuar por esa ruta, donde seguramente marcarán la diferencia. 📢



Viene de P-1 »

Policías ya no podrán ingresar a las viviendas sin orden judicial

El pasado 11 de julio la Corte Constitucional aceptó una demanda en contra de varios artículos del Código de Policía, uno de ellos el que permitía que las autoridades entraran a las casas de los vecinos ruidosos y desconectarán la fuente del ruido, cuando este afectara la convivencia.

Es así como al momento de ser contactado el administrador por una fiesta ruidosa o un escándalo en unos de los bienes privados, éste tenía el recurso de llamar a

la policía para que le ayudara a dirimir el conflicto, pues según el Nuevo Código de Policía ellos podían ingresar sin necesidad de una orden judicial por escrito, pero a partir de esta fecha ya no se cuenta con esa herramienta. La Corte asegura que eso es violación de domicilio, por lo que ahora sí requieren una orden judicial por escrito para poder hacer este procedimiento cuando alguien los requiera.

El alto tribunal asegura, que si bien las autoridades tienen la competencia para desactivar las fuentes de ruido, cuando un vecino que molesta a la comuni-

dad se niegue a hacerlo, esto no le da la facultad al policía para entrar a la vivienda sin el aval de un juez.

Otros artículos del Nuevo Código de Policía han sido derogados y cuya introducción reza: "Artículo 1. Objeto. Las disposiciones previstas en este Código son de carácter preventivo y buscan establecer las *condiciones para la convivencia en el territorio nacional*, al propiciar el cumplimiento de los deberes y obligaciones de las personas naturales y jurídicas,... 1. Propiciar en la comunidad comportamientos que *favorezcan la con-*

vivencia en el espacio público, áreas comunes, lugares abiertos al público o que siendo privados trasciendan a lo público. 2. Promover el respeto, el ejercicio responsable de la libertad, la dignidad, los deberes y los derechos correlativos de la personalidad humana. 3. Promover el uso de mecanismos alternativos o comunitarios, para la conciliación y solución pacífica de desacuerdos entre particulares.

"Con la entrada en vigencia del nuevo Código de Policía, los administradores de P.H creyeron tener una herramienta eficaz para combatir algunas de las dificultades con los residentes y así se sentirían un poco más protegidos, pero cada día con tristeza tienen que aceptar que siguen estando solos en la dura tarea de manejar conflictos de convivencia", manifiesta la directora de Prhopio. 📢



Ever Arévalo Delgadillo
Coach & Consultor Integral

Competencias Gerenciales

Las *Competencias Gerenciales* son aquellas características que hacen competitiva la gestión de un gerente de Propiedad horizontal; muchas personas en esta actividad, determinan su competitividad por los *títulos académicos logrados*, por las relaciones interpersonales establecidas o por los años de experiencia en el mercado, sin embargo, ninguno de los anteriores garantiza la competitividad, ya que solo les permitirá ser aptos para participar de una *gestión administrativa*, pero *nunca apalancarán la excelencia de una gestión gerencial*.

En el sector de Propiedad Horizontal encontramos 2 tipologías de gerentes: En primer lugar, tenemos los *Gerentes Administrativos*, que cuentan con una o varias



de las 3 características mencionadas y son administradores que desarrollan una muy buena gestión administrativa, pero no tienen las competencias necesarias para desarrollar una gestión diferencial que lo lleve a trascender de la administración a la gerencia.

En segundo lugar, encontramos los *Gerentes Competitivos*, quienes podrían incluso no tener ninguna de las 3 características menciona-

das anteriormente, pero tienen 3 competencias que les permitirán *marcar la diferencia y trascender* en el desarrollo de una gestión gerencial competitiva, dejando de lado la administración tradicional y estableciendo los parámetros de la gerencia contemporánea, de alto nivel y de orientación al logro. Para lograr este nivel de competitividad, todo gerente de Propiedad Horizontal requiere 3 competencias esenciales:

***Mentalidad Estratégica:** esta competencia se caracteriza por la capacidad de definir y concretar objetivos, estableciendo la optimización de los recursos a través de actividades que faciliten su consecución.

***Actitud Positiva:** en mi libro *Colombian Power* defino esta competencia como "el conjunto de características externas, que reflejan la esencia de las personas, teniendo en cuenta la importancia del relacionamiento"; la actitud juega un papel fundamental en el impacto de la gerencia hacia los colaboradores, el concejo y los copropietarios.

***Visión Proyectiva:** en mi conferencia para el II Congreso de Alta Gerencia en PH, vamos a establecer una metodología introspectiva que permitirá identificar la plataforma correcta de visión, para proyectar su gestión y llevar los resultados a un nuevo nivel de productividad. Básicamente la visión proyectiva establece la manera en que se percibe la gestión, el entorno y la capacidad, de cara a las responsabilidades que demanda la Gerencia de PH. 📌

Somos soluciones para la P.H.

Contribuimos a mejorar la calidad de vida de nuestros clientes y empleados de acuerdo con sus necesidades; respaldados en nuestra responsabilidad, honestidad y experiencia desde un punto de vista corporativo, ético, legal y técnico.

Fortalecemos los procedimientos administrativos, que derivan en la toma de decisiones efectivas para la propiedad horizontal.

Ofrecemos administraciones provisionales: En el área admi-



nistrativa contamos con profesionales capacitados en servicio al cliente, con pensamiento innovador que nos permite planear, ejecutar y controlar los diferentes procesos que han de favorecer la seguridad y convivencia, como uno de nuestros objetivos principales en la construcción de comunidad y como parte de nuestro proceso de gestión administrativa.

Prestamos servicios generales, como personal de aseo, todoeros y jardineros capacitados, que cumplen con la norma del SG-SST, con amplia experiencia en el desarrollo de labores de aseo y mantenimiento para la propiedad horizontal, en los sectores comercial, mixto y residencial.

Brindamos servicios de logística: personal de apoyo para procesos logísticos de mercancías en bodegas. 📌



GSIPH

GESTIÓN EN SERVICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL SAS.





Fortalecemos los procedimientos administrativos que derivan en la toma de decisiones efectivas para la propiedad horizontal.

Nuestros Servicios

- Administraciones provisionales
- Servicios Generales
- Logística

CONTÁCTANOS

📧 gsphas@gmail.com

☎ 7552057 - 316 221 3007

🌐 Av cra20 #81-54 oficina 102

Oitec, la empresa número uno de inspección y certificación de transporte vertical.

Retos y recorridos

Eve Polanco

Gerente

A seis años de su creación, OITEC no sólo encabeza la lista de empresas certificadoras de sistemas de transporte vertical, sino que su trayectoria ha promovido la seguridad en miles de equipos a lo largo del país. Esta es la historia de una de las empresas pioneras, de un sector cuyos retos son más grandes cada día.

Fue el 13 de julio del 2013, cuando el Organismo de Inspecciones Técnicas de Colombia, OITEC, fue oficialmente registrado en la Cámara de Comercio de Bogotá por un grupo de tres visionarios. Era una de las pocas apuestas de la ciudad comprometidas en inspeccionar y certificar el funcionamiento de equipos de transporte vertical, tales como los ascensores, las escaleras o rampas eléctricas y las puertas eléctricas.

Sin embargo, la iniciativa fue el producto de una serie de necesidades que desde tiempo atrás se venían presentando en la ciudad. Pues en los últimos años, el distrito había notado un aumento de incidentes y accidentes. De ahí que la alcaldía y el consejo de Bogotá emprendieran el camino para establecer la Revisión General Anual Obligatoria en Bogotá.

A pesar de ser un sector con pocas perspectivas de negocio, nada de esto fue ignorado por la empresaria Eve Polanco y su equipo inicial conformado por Nubia Polanco y Alex Zabala, dado que sus investigaciones los llevaron a encontrar que en sólo la ciudad de Bogotá había entre 25.000 y 30.000 ascensores funcionando, en condiciones desconocidas, sin contar las escaleras y las rampas que circulan a diario en conjuntos residenciales, centros comerciales, colegios y universidades; no sólo en la capital, sino en todo el país, se presentaba una situación que requería atención inmediata.

En respuesta, Bogotá, Cali, Cartagena, Ibagué, Bucaramanga y Rionegro, expidieron sus respectivas reglamentaciones, en las cuales se determina la obligatoriedad de la inspección y certificación de transporte vertical y puertas eléctricas, la cual debe realizarse anualmente y será emitida por organismos acreditados por ONAC, Organismo Nacional de Acreditación de Colombia.

Esta acreditación es conseguida por las empresas que cumplen con los criterios establecidos en la norma ISO-IEC 17020. Es por esto, que el naciente equipo de OITEC se empeñó en desarrollar los procesos innovadores y adecuados, para garantizar la seguridad de los equipos. Tras un arduo trabajo, el organismo logró conseguir la acreditación por parte de ONAC en 2014 y así establecer la empresa que al día de hoy ha inspeccionado más de 40.000 equipos alrededor del país.

Pero para llegar a ello, hubo tanto dolor como gloria. Tres años y medio de intenso esfuerzo e invirtiendo cada día y cada hora en la implementación del sistema de gestión, en una pequeña oficina de no más de 75m en la calle 76 con 15, hasta lograr consolidar tanto la acreditación, como el equipo humano fundamental, para llegar a todo el país con un solo objetivo la seguridad.

OITEC en consecuencia, estaba lista para inspeccionar los equipos de las diferentes ciudades. No obstante, la ciudadanía no lo estaba. Según cuenta Eve, al principio los dueños y administradores se encontraban recelosos con el servicio, "el esfuerzo de concientización fue retador e interesante".

Muchos de los edificios residenciales fueron visitados por el IDIGER -Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático-. La alcaldía comenzó a exigir la obligatoriedad del servicio y las copropiedades a demostrar su eficacia y capacidad de confianza con equipos certificados.

Con este panorama, OITEC recibió un nuevo socio en 2015, el ingeniero Jaime Peña, quien con una vasta experiencia era conocedor de los riesgos de los equipos; en consecuencia, la pequeña oficina de la 15, pasó de tener tres empleados a todo un equipo de maravillosas personas que

con decisión y pasión, emprendieron la labor de concientizar a los usuarios, administradores y a todos los que día a día tenemos acceso a ascensores, escaleras mecánicas, sobre las ventajas de tener equipos seguros. De este modo, fue incursionando como uno de los grandes proveedores del servicio de inspecciones técnicas, llegando a certificar los equipos de edificios, universidades, hospitales, centros comerciales, entre otros, de las diferentes ciudades, como -Plaza Central, Universidad Javeriana, Cafam, Compensar, Imbanaco, Constructora Marval, Cencosud, La 14, entre muchos otros-

Con los años, las empresas de inspección han ido creciendo, sin embargo, no todas logran mantenerse. Algunas pierden la acreditación, "esto es un trabajo de dedicación disciplina y constancia, afirma Eve Polanco, que ahora observa con detenimiento la casa de más de 200 metros que ahora alberga a 46 empleados. "Por supuesto, está también la satisfacción de haber podido dar empleo a más de 40 personas, y beneficiar a sus familias".

Los certificados de OITEC están exhibidos como lo establece la reglamentación, en un lugar visible en miles de edificios de Bogotá, Cali, Medellín, Ibagué, Bucaramanga, Cartagena Barranquilla y en todo el territorio colombiano. Hoy es la empresa número uno en inspección y certificación de sistemas de transporte vertical a nivel nacional. Ha promovido el crecimiento del sector, con una ayuda y participación constante en eventos, conferencias y capacitaciones, de la mano de expertos y colaboradores.

Con muchos pasos aún por dar y comprometidos con la prevención, como lo denota su slogan, "Piensa seguro", piensa OITEC, sigue creciendo y de cara al reto de inspeccionar y certificar equipos a nivel nacional, por un ambiente sin riesgos. 

"Piensa seguro, piensa OITEC".





+57 5553514
ventas@oitec.co
www.oitec.co

LOS GRANDES PIENSAN SEGURO, PIENSAN EN OITEC

Inspección y Certificación

de ascensores, escaleras mecánicas, rampas, andenes móviles y puertas eléctricas.

6 años
trabajando
por Colombia

+ DE 30.000 MIL
EQUIPOS INSPECCIONADOS Y CERTIFICADOS

Liderazgo

Somos el organismo certificador de sistema de transporte vertical y puertas eléctricas líder en Colombia.

Referentes

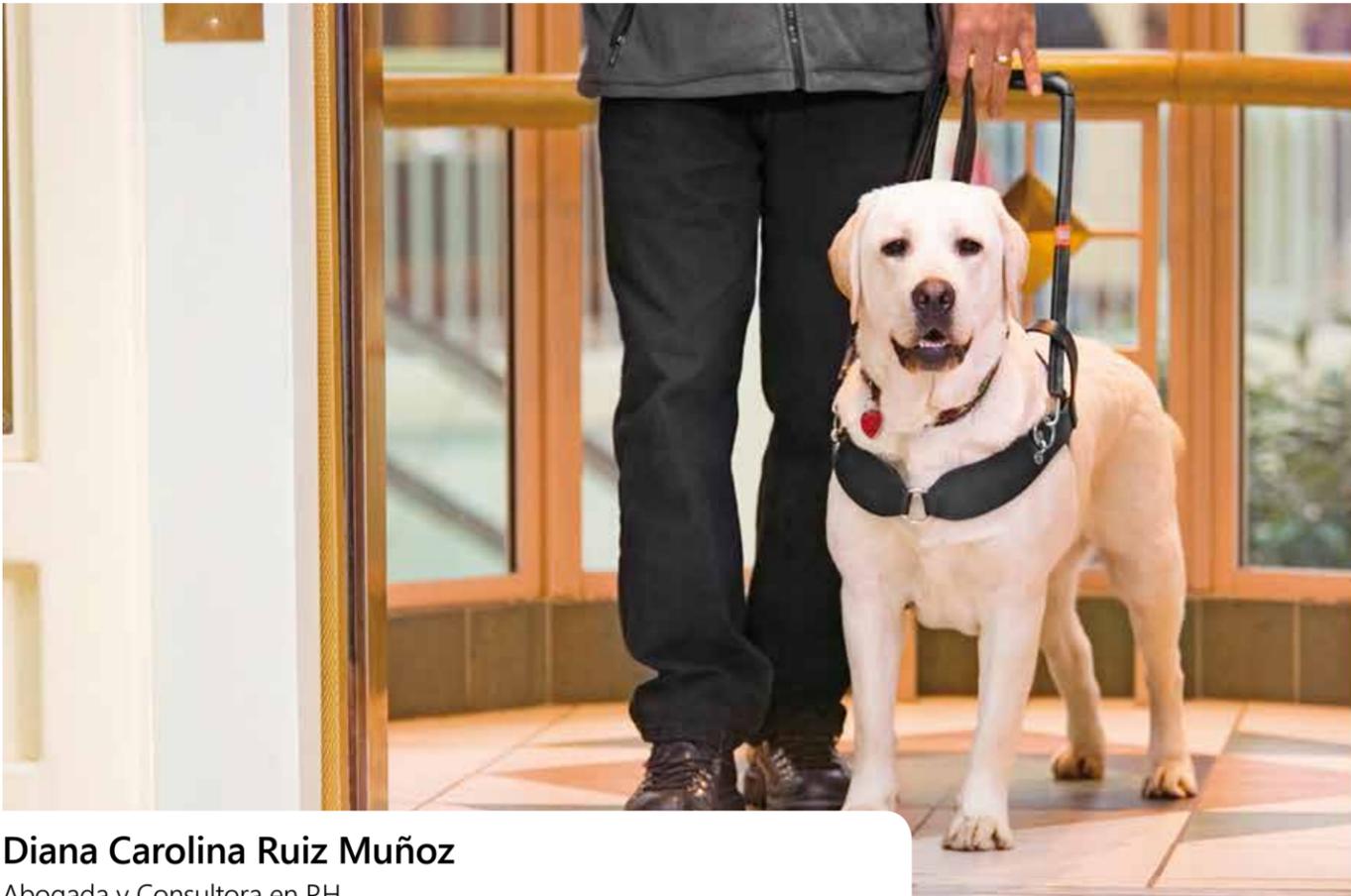
Nuestro servicio es referente para la Propiedad Horizontal, grandes superficies e incluso para nuestros competidores.

Compromiso

Estamos comprometidos con prestar un servicio de calidad, responsable y minucioso.



La tenencia responsable de animales de compañía ¿un dolor de cabeza?



Diana Carolina Ruiz Muñoz

Abogada y Consultora en P.H.

En los últimos años se ha masificado la tenencia de animales de compañía, al punto que la Corte Constitucional en reiteradas sentencias, ha indicado que su tenencia hace parte del libre desarrollo de la personalidad; al respecto es viable mencionar las sentencias C-059/18 y T-155/12, entre otras, que reconocen la protección constitucional de la tenencia de animales de compañía en la propiedad horizontal, como una manifestación del derecho al libre desarrollo de la personalidad.

Sin embargo, el reconocimiento constitucional de este derecho de tenencia no es ilimitado, se debe indicar que los copropietarios tienen derecho a tener animales de compañía, en sus bienes privados, sometiéndose a las reglas de la sana convivencia, pero recuerde que su tenencia está sujeta a reglas.

Reglas de convivencia en la tenencia de animales de compañía

La propiedad horizontal no puede prohibir la tenencia de animales de compañía, pero sí puede imponer reglas de comportamiento y convivencia, para evitar que éstos se conviertan en una fuente de conflicto entre vecinos.

*Se pueden hacer exigencias e imponer restricciones, como pasear la mascota con un lazo, *Restringir la permanencia de mascotas en determinadas zonas comunes para impedir la contaminación del ambiente

con excrementos, *Exigir que se tomen las medidas necesarias para que los animales de compañía no perturben la tranquilidad de los vecinos ya sea por sus malos olores o los ruidos excesivos que estos puedan hacer.

El reto para los administradores y comités de convivencia, gira en torno a cómo integrar a las reglas de sana convivencia el sentido común, el respeto y la consideración para con sus semejantes.

Multas o sanciones económicas relacionadas con la tenencia de animales de compañía

Así como la propiedad horizontal tiene la facultad para regular la tenencia de animales de compañía, tiene la potestad para fijar multas o sanciones para cuando se quebranten las reglas de convivencia, respecto a la tenencia y manejo de las mascotas, pues de no ser así, esas reglas serían letra muerta, inaplicables.

En el caso en que la propiedad horizontal no tenga considerada ninguna multa o que no pueda imponerla, es preciso recurrir al código de policía, que sí considera de forma clara, las multas para las diferentes situaciones que se pueden presentar con el manejo de las mascotas.

Las conductas y las multas que se pueden aplicar a una propiedad horizontal, son las siguientes:

Conducta	Multa
Dejar deambular semovientes, animales feroces o dañinos, en espacio público, lugar abierto al público, o medio de transporte público, sin las debidas medidas de seguridad.	Ocho -8- salarios mínimos diarios legales vigentes -smdlv-.
Impedir el ingreso o permanencia de perros lazarillos que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor, en lugares públicos, abiertos al público, sistemas de transporte masivo, colectivo o individual o en edificaciones públicas o privadas.	Ocho -8- salarios mínimos diarios legales vigentes -smdlv-.
Omitir la recogida de los excrementos de los animales, por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos, cuando ello ocurra en el espacio público o en áreas comunes.	Cuatro -4- salarios mínimos diarios legales vigentes -smdlv-.
Trasladar un canino de raza potencialmente peligrosa en el espacio público, zonas comunes o en los lugares abiertos al público o en el transporte público en que sea permitida su estancia, sin bozal, trailla o demás implementos establecidos por las normas vigentes.	Ocho -8- salarios mínimos diarios legales vigentes -smdlv-.
Incumplir las disposiciones para el albergue de animales.	Ocho -8- salarios mínimos diarios legales vigentes -smdlv-.
Tolerar, permitir o inducir por acción u omisión el que un animal ataque a una persona, a un animal o a bienes de terceros.	Treinta y dos -32- salarios mínimos diarios legales vigentes -smdlv-.
Permitir que animales o mascotas esparzan, parcial o totalmente, en el espacio público o zonas comunes, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección.	Cuatro -4- salarios mínimos diarios legales vigentes -smdlv-.
Permitir a niños, niñas o adolescentes la posesión, tenencia o transporte de ejemplares caninos potencialmente peligrosos.	Ocho -8- salarios mínimos diarios legales vigentes -smdlv-.
Tener o transportar caninos potencialmente peligrosos estando en estado de embriaguez o bajo el influjo de sustancias psicoactivas.	Ocho -8- salarios mínimos diarios legales vigentes -smdlv-.

Fuente: código de Policía ley 1801 de 2016.

Frente a estos casos, la administración de la propiedad horizontal puede recurrir a una acción policiva, adjuntando las pruebas que demuestren la

ocurrencia del comportamiento, como los videos de las cámaras de seguridad ubicadas en las zonas comunes.

No hay que olvidar que la propiedad horizontal puede tener un comité de convivencia, que puede actuar como primera instancia para intentar corregir el comportamiento del infractor y en caso de que éste haga caso omiso, se debe recurrir a

la acción policiva, poniendo la respectiva denuncia, o poniendo en conocimiento el comportamiento a las autoridades competentes. 📞

La universidad como punto de apoyo para el administrador de P.H

Luz Dary Nieto Orozco
Directora de Prhopio

En los últimos años hemos visto que varias universidades han empezado a ver al gremio de la propiedad horizontal como un potencial para entregar sus conocimientos y ayudar a formar a los administradores y miembros de los Consejos de administración.

Una de éstas es la Universidad EAN, que tuvo la visión para atender la iniciativa de una entidad, que en medio de su trabajo, también se preocupa por capacitar a sus clientes; *e-Broker* tocó la puerta de esta prestigiosa universidad para que certifique a sus administradores y miembros de Consejo, ofreciendo un diploma que cada vez toma más fuerza, por su seriedad y alto nivel.



Con esto, se abre una puerta importante para la profesionalización de esta labor, muy seguramente en un futuro no muy lejano, la EAN que es una de las entidades con más trayectoria en formación de administradores,

decida abrir un programa a la medida de la propiedad horizontal.

Felicitemos a todas las entidades universitarias, en especial a mi alma mater EAN, que se ha sumado a esta tarea de capacitar

a los administradores de PH, escuchando la voz de empresarios y personas preocupadas por llevar formación, información y profesionalización a un gremio que lo necesita y que se ha hecho a puro pulso. 📢



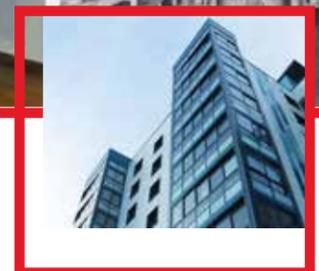
SPATIUM
INGENIERIA
construimos valor

MANTENIMIENTO LOCATIVO RESIDENCIAL

- Obra civil especializada en la modernización, adecuación y/o cambio total de ascensores.
- Recibo de áreas comunes.
- Servicios de mantenimiento
- Fachadas, señalización e impermeabilización
- Diseño arquitectónico y construcción para la ampliación, modernización y adaptación de las porterías y áreas de servicios generales.



INGENIERÍA ESPECIALIZADA EN TRANSPORTE VERTICAL



Soluciones a la medida de la propiedad horizontal

CONTÁCTANOS

☎ 311 474 8916 - 311 278 1926 ☎ 6136527

🌐 www.spatiumingenieria.com

@spatiumingenieria



Realidades ocultas frente al RNBD



Estanislao Rozo C.

Abogado y Consultor en P.H.

En los últimos años se han tejido gran cantidad de mitos, historias, comentarios e informaciones distorsionadas, cuando se refieren a cumplir con alguna implementación de carácter legal, a las cuales se ven obligados los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, por ser entidades sin ánimo de lucro –ESAL– o por llevar contabilidad, de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados.

A la hora de implementar los diferentes principios, protocolos o herramientas establecidos en cada norma, el sector de la propiedad horizontal se ve invadido de conceptos y comentarios de diferentes actores, generando desinformación, desconfianza y desconocimiento, al interior de los órganos de dirección y administración de las personas jurídicas; quienes evalúan a conveniencia la realidad de las mismas, dejando ver con claridad la necesidad de asesoría y consultoría calificada y preparada, para este tipo de requerimientos.

Las ESAL en Colombia, quedaron incluidas dentro de los grupos de personas jurídicas, obligadas a cumplir con los requerimientos establecidos en la ley estatutaria 1581 de 2012, "Régimen de protección de datos personales" y del decreto 1377 de 2013, normativa que durante muchos años fue desconocida para la mayoría de copropiedades, a las que poco sumaron sus asesores legales, revisores fiscales y otros; quienes también fueron víctimas del desconocimiento sobre la materia y que poco pudieron aportar frente a los aspectos legales y requerimientos a cumplir.

Como si fuera poco, ante la falta de cumplimiento frente a la norma, en un par de oportunidades se amplió el plazo para registrar las bases de datos en el RNBD, registro que está bajo cuidado y administración de la superintendencia de industria y comercio –SIC–.

Sumadas las dificultades que se presentan en cuanto al acceso a la información y a la adecuada capacitación en propiedad horizontal, se sumaron nuevos elementos legales, que fueron ignorados entre algunos consejos de administración y administradores, quienes prefirieron dar su última palabra, guiándose por comentarios de pasillo y publicaciones en las redes sociales, en vez de acudir directamente a la información que puede proporcionar la SIC frente al tema, a través de su superintendencia delegada.

Es lamentable ver, en perjuicio del sector de la propiedad horizontal, el uso inadecuado de las redes sociales, donde masifican y transmiten a una velocidad exponencial conceptos erróneos, información incompleta y manejada al arbitrio de sus autores, dejando a un lado fuentes creíbles y autorizadas para transmitir acerta-

damente los datos, su alcance y explicación al detalle.

En principio, cuando se habló de la ley 1581 de 2012, se refirió a la ley de Habeas Data, la que muchos dieron a confundir con la ley estatutaria 1266 de 2008; ley de protección de datos aplicada al sector financiero, crediticio y comercial; a la cual le debemos reconocer el haber dado paso a la nueva normativa, que desarrolla el artículo 15 de nuestra Constitución Nacional.

Con la ley de protección de datos, se presentaron innumerables interpretaciones, artículos, entrevistas y conceptos, que limitaron y ubicaron como único requisito o paso a cumplir, el registro en el RNBD, informando equivocadamente el plazo para ajustarse a la ley, dejando por fuera del conocimiento general y necesario, que todos los requisitos de la ley 1581 se debían cumplir desde el momento de su promulgación, así que se le restó importancia u ocultaron a los directos interesados, la necesidad de cumplir con la elaboración del manual de políticas de manejo de datos, contar en cada persona jurídica con la autorización de los titulares para el manejo, recaudo, modificación y otros, frente a los datos suministrados por sus propietarios, protocolos de seguridad para proteger dicha información, acuerdos de confidencialidad, esta-

blecer la finalidad para cada una de las bases de datos e incluso la importancia respecto de los CCTV, los cuales día a día captan imágenes que también son consideradas datos y que revisten gran valor frente a nuestra privacidad.

Para lograr que las copropiedades no se vean afectadas frente a estas olas de desinformación, se sugiere que sus procesos sean acompañados por personas profesionales, técnicos idóneos y que posean los conocimientos académicos, normativos, técnicos y operativos, que la administración de una propiedad horizontal requiere.

La situación anteriormente descrita no ha cambiado mucho a la fecha; el 18 de enero de 2018, se produjo el decreto 090, mediante el cual el gobierno nacional eliminó el registro de bases de datos, para todas aquellas ESAL y personas naturales que tengan activos menores a 100.000 UVT, ley 905 de 2004, requisito que cumplen la mayoría de las copropiedades; razón de fondo y argumento legal usado para que algunos consultores y otros miembros del mundo de la propiedad horizontal, afirmaran que las copropiedades ya no están obligadas a cumplir con la ley de "Habeas Data", afirmación en todo sentido contraria a la realidad y perjudicial para las ESAL sometidas al régimen de propiedad horizontal.

El decreto 090 de 2018 expresamente consagró, que la limitación del universo de vigilados frente al deber de registrar sus bases de datos, no implica de ninguna manera, que las personas jurídicas y naturales que se exceptúan de efectuar dicho registro, mediante el presente decreto, queden relevadas del cumplimiento de los demás deberes establecidos para los Responsables del tratamiento de datos personales.

En consecuencia, si bien no están obligadas a registrar sus bases de datos ante la Superintendencia de Industria y Comercio, siguen sujetas al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ley 1581 de 2012. Así, las propiedades horizontales deben cumplir con la norma. 



Cómo sacarle mayor provecho a la póliza de seguros

David Andrés
Miranda Tarquino

Gerente de Avanti Asesores en Seguros Ltda.

En copropiedades es común encontrar muchas inconformidades por el servicio que ofrecen las aseguradoras, en el servicio de asistencia. Si bien la póliza es un intangible, este servicio es la parte tangible o visible que se percibe en su contratación, a pesar de sus limitaciones.

Hay que decir que la póliza es mucho más que un arreglo de un tubo o de un cambio de un vidrio, en mi opinión, el servicio de asistencia cubre lo básico mas no es de ninguna manera la parte esencial del seguro.

No debemos olvidar que el principal objetivo de la póliza, es



ofrecer amparo patrimonial para las personas que viven en propiedad horizontal, ante un evento accidental, súbito e imprevisto. Dicho esto, *¿Cómo sacarle el mayor provecho a la póliza de seguros?* Para responder esta pregunta es importante dejar de

pensar que por tener póliza de seguros todo lo que ocurra en mi copropiedad está amparado.

Las pólizas de bienes comunes, como cualquier otro seguro, tienen exclusiones previstas en su clausulado, por esto el error

más común que encuentro en los administradores es querer acudir a la póliza para realizar el mantenimiento preventivo o correctivo a su edificio. Las pólizas de daños *NO* amparan los eventos que se deriven del mantenimiento, desgaste, antigüedad o cumplimiento de la vida útil de los bienes asegurados, únicamente se ampararán siniestros, entendidos anteriormente como aquellos eventos de origen accidental, súbito o imprevisto.

En concordancia, para sacarle el mayor provecho a su póliza debe empezar por tener claro cuál es el alcance real de su seguro y cuál es el canal de reclamación al momento de acudir a su aseguradora, tener claro que la línea de asistencia no es el canal de reclamación para atender un siniestro.

La funcionalidad de su póliza se da desde la suscripción misma del seguro, desde la concepción de las coberturas y valores asegurados y sobre todo desde la idoneidad, transparencia, soporte y profesionalismo de que disponga el asesor de seguros a su servicio. 🗣️

Porqué escoger a Avanti como su Asesor de Seguros:

Avanti.
Asesores en Seguros

f @avantiseguroscop

t @avantiasesoresenseguros

- ✓ Nuestro programa de seguros es innovador y funcional. Contamos con tecnología de punta al servicio de nuestros asegurados y colaboradores.
- ✓ 26 años de experiencia, tradición familiar y un equipo idóneo enfocado en la excelencia y mejora continua al servicio de nuestros asegurados.
- ✓ Conocemos a la propiedad horizontal y apoyamos la gestión de la administración y consejo, convirtiéndonos el principal aliado de nuestros clientes.
- ✓ En Avanti vamos más allá de las expectativas de nuestros clientes, lo que nos consolida como líderes y especialistas en el ramo.

Visite nuestra Página Web www.avantiseguros.co y conozca más de nosotros, de nuestro programa de aseguramiento y sus beneficios.

- ✓ Lo acompañamos y orientamos personalmente en la gestión del reclamo ante la aseguradora, desde el aviso del siniestro hasta su culminación, gestionando indemnizaciones justas y oportunas.
- ✓ Más de \$2.800 millones indemnizados en 2018 de forma justa y oportuna acreditan nuestra experiencia.
- ✓ DER - Diagnóstico de Exposición del Riesgo: Nos permite crear una solución en seguros hecha a la medida de su Copropiedad ajustado a sus necesidades puntuales.
- ✓ Gestionamos la idoneidad de nuestros clientes por medio del diplomado virtual, cursos, foros y capacitaciones en temas de actualidad en propiedad horizontal.
- ✓ En Avanti los copropietarios y residentes también se benefician por medio de nuestro programa de aseguramiento individual.

PBX. (031) 4053232
CEL. 3142924296

gerenciageneral@avantiseguros.co

Carrera 71 A No. 127 B 16-Barrio Niza
Bogotá

Territorio horizontal ¡la for

Horacio Torres Berdugo
Economista

La sociedad contemporánea exige al momento de adquirir su vivienda seguridad, confort y calidad. El constructor de vivienda sometida al régimen de PH, debe construir las edificaciones con calidad y para ello existe una serie de normas que debe cumplir; estas normas no son más que una serie de exigencias que le permiten ofrecer *funcionalidad – seguridad y habitabilidad*.

Un territorio horizontal en donde las construcciones de vivienda son de crecimiento vertical y la propiedad es *horizontal*, exige un cambio de mentalidad desde el principio del escenario.

La calidad de las construcciones depende de muchos actores en el proceso constructivo y cada uno de ellos debe tener claro que la satisfacción del cliente inmobiliario estriba en ello; no se puede ni debe perder de vista que el cliente inmobiliario es *el espíritu de la construcción*.

Revisemos en manos de quien está la *calidad de la construcción*:

- La calidad en la definición del producto está en manos del *promotor*
- La calidad del diseño está en manos del *proyectista*
- La calidad en la elaboración del producto está en varias manos: La *construcción* está en manos del *constructor*, la calidad de los materiales en manos de los proveedores, la calidad del control del proceso está en manos de los entes de control y de los laboratorios
- La calidad del uso y mantenimiento del producto está en manos de los propietarios y usuarios

Si todos pusiesen de su parte no se caerían los edificios, a lo mejor hubiese menos incendios y de seguro la satisfacción del cliente inmobiliario sería óptima. Pero la realidad es otra.



Incentivar a los propietarios a reunirse en mesa redonda es una de las soluciones de la horizontalidad en la PH.

En el momento del enamoramiento del cliente inmobiliario, por parte del promotor o constructor, todo es color de rosa -Sala de ventas y apartamentos modelos impresionantemente hermosos y bien decorados, full atención, etc.- pero cuando llega el momento de la entrega todo colapsa, no está listo el inmueble, retrasos en los materiales, reprogramación de entregas, etc. lo que era tranquilo y lleno de sonrisas, se convierte en discusiones, agresiones y hasta amenazas. Cuando al final

se da la entrega del inmueble la satisfacción vuelve a subir hasta el momento de la postventa.

Sumado a esto los clientes inmobiliarios muy pocas veces se interesan por conocer y saber qué quiere decir sometido al régimen de PH; craso error.

Y es que empezar a entender que el pensamiento individual -vertical- ahora debe cambiar a pensamiento colectivo -horizontal- no es fácil. Esto trae una serie de conflictos que muchas veces terminan por desvalorizar la edificación completamente.

En mi corta experiencia he escuchado la siguiente frase repetidas veces y en diferentes

copropiedades: “Éste edificio o conjunto es lo peor y aquí vive la peor gente”.

Desconocimiento de leyes, normas y reglamentos de PH nos llevan a concluir que esta es la causa de muchos conflictos, sin embargo, pienso que hay que ir más allá de todo esto y entender el concepto de horizontalidad en la PH.

¿Qué es horizontalidad en la PH?

La horizontalidad es una práctica o propuesta organizacional, que implica desarrollar o incentivar un poder de decisión o de participación, más o menos igualitaria entre los individuos que conforman una organización.

Las relaciones *horizontales* son las que involucran a dos personas o a un grupo de personas en una relación convivencial similar dentro de la copropiedad. Esto puede incluir a vecinos dentro de un conjunto o edificio o a un grupo o equipo de trabajo que colabora como parte de un proceso administrativo.

La *verticalidad* es todo lo referido a la historia personal del sujeto, mientras que la *horizontalidad* es el proceso actual que se cumple en el aquí y ahora, en



ma moderna de convivir!



Si todos pusiesen de su parte no se caerían los edificios, a lo mejor hubiese menos incendios y de seguro la satisfacción del cliente inmobiliario sería óptima.



relación con la totalidad de los integrantes de la comunidad.

Cuando los seres humanos viven en viviendas unifamiliares y luego les toca vivir en edificaciones sometidas al régimen de PH, es muy difícil acoplarse a la convivencia horizontal.

¿Cómo lograr una satisfacción permanente del cliente inmobiliario?

La primera respuesta está direccionada a la calidad del producto y la segunda a la identificación del producto con la PH.

La calidad viene dada por el cumplimiento de las normas existentes y de obligatorio cumplimiento por parte de los actores ya vistos y la identificación con la PH se refiere al diseño de las unidades privadas y su funcionalidad con la PH; estas deben estar dotadas de soluciones que minimicen el impacto convivencial. -por ejemplo, zonas de labores dotadas de torre secadora que eviten colgar la ropa en el balcón, espacios para fumadores que impidan afectar a los no fumadores, patio de mascotas que facilite la tenencia responsable de las mismas, salones sociales insonorizados que permitan el disfrute de las reuniones sin molestar a los vecinos, entre otros.

Una vez los propietarios y residentes habitan sus inmuebles, entra en el escenario otro tema muy importante, la convivencia para el logro de la valorización de los mismos.

¿Qué sucede en la realidad? Los Copropietarios se enfrentan a situaciones como por ejemplo, el reunirse en asambleas para aprobar o desaprobado un presupuesto o nombrar un consejo de administración.... ¿Sí están preparados para poner en práctica el procedimiento parlamentario? La realidad es que no, muchos no tienen ni idea de qué es reunirse en asamblea. Pero hay que reunirse y allí está el éxito de todo, hablando se entiende la gente; lo que propongo con el tema de la horizontalidad es que estas reuniones se realicen de manera que todos puedan verse a los ojos y exponer los asuntos por tratar, que solo a ellos como comunidad les tocar resolver.

Es un tema muy interesante, en donde el papel del Administrador de PH es muy importante como gestor de comunidades y gerente de la copropiedad.

Incentivar a los propietarios a reunirse en mesa redonda es una de las soluciones de la horizontalidad en la PH.

18-19 OCT

4to Congreso Latinoamericano de Propiedad Horizontal Región Caribe Barranquilla- 2019

Inversión
Hasta el 31 de Agosto \$160.000 p/p, luego tendrá un costo de \$300.000 p/p
Grupos de 10 personas: \$120.000 p/p

15 Expositores

+250 Asistentes

10 Conferencias

9 Países

Refrigerio

INFORMES: 300 601 5873 - 300 601 4198

LUGAR:

ORGANIZA:

APOYA:

Viene de P-1 »

RITEL, entró en vigencia el 1° de Julio



Con las disposiciones de la Resolución 5405 de 2018, la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC- busca impulsar el acceso a los servicios fijos de telefonía, internet y televisión en los hogares colombianos.

Como resultado del trabajo conjunto con el sector de la construcción, los proveedores de redes y servicios de telecomunicaciones y entidades del gobierno nacional, como el Ministerio Vivienda, el Departamento Nacional de Planeación -DNP- y la Superintendencia de Industria y Comercio -SIC-, la CRC adoptó en 2018 la nueva versión del Reglamento de Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL-, que se aplicará en los proyectos de construcción que se desarrollen a partir del primero de julio de 2019.

El reglamento surgió dada la necesidad de eliminar las barreras evidenciadas en muchas construcciones, que impiden el acceso de múltiples prestadores de servicios en condiciones técnicas adecuadas, lo que a su vez genera que los residentes no puedan elegir el servicio de comunicaciones que requieren.

Con la actualización del Reglamento, todos los *nuevos proyectos* de vivienda, cobijados bajo el régimen de propiedad horizontal que se desarrollen, contarán con

la infraestructura interna suficiente para que todas las residencias, cuenten con acceso a señal de televisión digital terrestre -TDT, así como con conexiones aptas para telefonía e internet de banda ancha. De esta forma, los usuarios ejercerán su derecho a la libre elección de operador y a contratar los servicios fijos, sin tener que limitarse al primer prestador de servicio que llegue a su edificio.

Con este reglamento, Colombia se alinea con mejores prácticas internacionales, que posibilitan el desarrollo del Ecosistema Digital, al impulsar el acceso de más usuarios a mejores servicios de comunicaciones y a través de esto a opciones de educación, teletrabajo, comercio y entretenimiento y a la vez, promover condiciones de competencia entre los prestadores de servicios".

"Con la entrada en vigencia de este nuevo RITEL, las nuevas construcciones de propiedad horizontal, contarán con características que permitirán gozar de una óptima señal y mejor calidad de los servicios de comunicaciones al interior del hogar, garantizando la libertad de elección de los usuarios, quienes podrán contratar el servicio con el operador que les ofrezca una mejor alternativa, acorde a sus necesidades" explicó Carlos Lugo Silva, Director Ejecutivo de la CRC.

Más información utilizando el recurso disponible en la web.

CRC lanza micrositio como fuente de consulta sobre el nuevo RITEL

"Con el propósito de brindar información necesaria y despejar todas las dudas sobre el Reglamento de Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC -, diseñó un micrositio para la consulta de los interesados.

Usuarios, empresas y entidades del sector constructor y TIC, profesionales en ingeniería y demás interesados, contarán con una fuente oficial de información sobre los avances en la implementación del RITEL, su entrada en vigor, el régimen de transición, las obligaciones de los constructores, certificadores y operadores de servicios de comunicaciones, así como los recursos de aprendizaje y las entidades certificadoras existentes".

"Con el lanzamiento de este micrositio queremos invitar a los ingenieros eléctricos, electrónicos, electricistas y de telecomunicaciones a acceder a la información relevante a nivel técnico y normativo, que apoyará labor de certificar los diseños e instalaciones hechas por los cons-

tructores, durante la etapa de transición de la implementación del Reglamento. Así mismo, queremos enfatizar en la importancia de contar cada vez con más empresas certificadoras que aseguren a largo plazo la aplicación óptima del RITEL". Explicó Carlos Lugo Silva, Director Ejecutivo de la CRC.

El nuevo RITEL, expedido por la CRC en 2018 -Resolución CRC 5405-, es un reglamento que busca maximizar el bienestar del usuario a través de la promoción de la libre elección del prestador de servicios digitales, promover la entrada de nuevas tecnologías y disminuir la afectación de instalaciones por fuera de los estándares, en los proyectos de vivienda diseñados a partir del primero de julio de 2019.

"Es una obligación de todo buen administrador de P.H, estar informado y enterado de cuanto norma o reglamento nuevo hay, con el fin de poder prestar un mejor servicio a sus clientes y sobretodo proteger su buen nombre y hasta su patrimonio. No podemos olvidar que los administradores deben responder hasta por falta leve incluso con sus propios bienes" dice Luz Dary Nieto, directora de Prhopio. 📞

Rompiendo paradigmas para generar cambios

Constanza Cañón

Consultora Empresarial

Los paradigmas son ideas, creencias, moldes que nos crean una visión de las circunstancias que estamos atravesando, determinan nuestra conducta frente a las circunstancias, ponen límites a nuestro propósito y determinan las necesidades y expectativas del futuro.

Los paradigmas tienen un gran poder por que nos proporcionan las razones por las cuales tomamos decisiones. Pero a medida que estos paradigmas se arraigan en las personas, ya no nos preguntamos sobre la validez de ellos, convirtiéndolos en moldes inflexibles. Esta inflexibilidad nos limita ante los cambios a los cuales nos enfrentamos permanentemente y nos limita la visión de futuro.

Muchos podemos padecer de "parálisis paradigmática", que es la incapacidad de cambiar debido a la ceguera que producen los paradigmas y muchas veces no somos conscientes de que estamos estancados en un tiempo o temporada que tal vez gozó de éxito; las personas se refugian en sus paradigmas tal vez por miedo, por conformismo, porque no ven la necesidad de cambiar o innovar.

Los pioneros de cambios y nuevos propósitos, son los que tienen la capacidad de construir nuevas visiones y reinventarse constantemente, más aún en esta época de cambios muy rápidos en diferentes aspectos de la vida, nuestra visión debe ser entrenada para mirar al futuro y lograr el éxito.

Si bien todos los paradigmas no son negativos, sí debemos tener claro que estos pueden frenarnos o catapultarnos al éxito, nuestra capacidad de



cambiar paradigmas nos permitirá una mayor adaptación a los cambios; para poder cambiar paradigmas intencionalmente es importante partir de "dónde estoy y a dónde quiero llegar", lograr establecer claramente los beneficios que aporta el cambio de los paradigmas, favorece que se apropie el cambio.

Es importante tener claro que cambios ocurren todos los días y que la mayoría están fuera de nuestro control; los cambios son constantes en el universo, en la sociedad, la vida biológica, entre otros, no hay nada ni nadie que esté exento de ellos, muchos de los cuales son inevitables, no todos son buenos, pero todos sí generan oportunidades de renovación y crecimiento.

Por eso es preciso prepararnos para anticipar los cambios y de esta manera no tener que afrontarlos de forma violenta o sorpresiva, de todos modos éstos se van a dar y si no me anticipo a ellos puedo ser arrastrado por sus efectos, si me anticipo lo más probable es que logre controlar y encausar sus efectos a mi favor. 🗣️

"Nuestra visión debe ser entrenada para mirar al futuro y lograr el éxito".



NUESTROS SERVICIOS

Queremos ser su mejor aliado en la prestación de servicios: Recuperación de cartera y asesoría jurídica.

RECUPERACIÓN DE CARTERA

- Cartera preventiva y/o administrativa
- Cartera prejurídica
- Cartera jurídica
- Cartera castigada

ASESORÍAS JURÍDICAS

- Propiedad horizontal
- Derecho comercial
- Derecho laboral
- Derecho civil

CONTÁCTENOS

www.grupolegalespecializado.com
Cra. 10 No. 20 - 19 / Bogotá
PBX: (57+1) 342 6115 - 432 7653
(57) 300 353 7617 - 300 361 6473
gerencia@grupolegalespecializado.com

Viene de P-1 »

El Administrador de P.H.

Para nadie es un secreto que en nuestras ciudades abundan las ofertas de alquiler de apartamentos, habitaciones, por días, semanas, meses y que cada quien busca favorecer su economía, pues tener un inmueble sin producir nada no es rentable para nadie, pero arrendarlo a una sola persona o familia por un año o más, genera menos réditos que hacerlo de esta manera.

Pero no se puede desconocer que esta práctica tiene una regulación por parte del estado y que hacerlo por fuera de este marco lo convierte en una actividad ilícita.

El Decreto 2590 de 2009, artículo 2º y el Decreto 2119 del 15 de noviembre de 2018, que reglamentan esta actividad dicen:

“Por medio del cual se reglamenta la prestación del servicio de alojamiento turístico y se modifican la Sección 12 del Capítulo 4 del Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 y el parágrafo del artículo 2.2.4.7.2. del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.”

“El Artículo 2.2.4.4.12.3. Servicios de vivienda turística en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. En los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios y conjuntos residenciales en donde se encuentre un inmueble o varios destinados, en todo o en parte, a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística, se deberá establecer expresamente la posibilidad de destinarlos para dicho uso, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley para el efecto.

Parágrafo 1. La destinación de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, para la prestación de los servicios de vivienda turística en forma permanente u ocasional, debe estar autorizada en los reglamentos de propiedad horizontal. Lo anterior se acreditará ante el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Parágrafo 2. Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad, reportar al Viceministerio de Turismo, la destinación de vivien-

da turística de los inmuebles de la propiedad horizontal que administran, cuando éstos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo.

Artículo 2.2.4.4.12.4. Tarjetas de Registro. Los propietarios o administradores de los edificios, conjuntos residenciales y demás inmuebles destinados, en todo o en parte, a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística, deberán diligenciar, por cada hospedado, una tarjeta de registro que contenga mínimo la siguiente información:

Del Apartamento o Vivienda Turística

*Nombre del edificio, conjunto residencial o inmueble destinado a vivienda turística, *Dirección, * Identificación del inmueble -apartamento, casa o habitación que se ocupa-, *Nombre del propietario del inmueble, *Valor de la tarifa diaria del servicio de hospedaje, *Número de habitaciones y cupo máximo de personas a ocupar el inmueble.

De los Huéspedes

*Identificación del huésped y de sus acompañantes, *Nacionalidad, *Dirección y teléfono del lugar de residencia, *Lugar de procedencia, Lugar de destino, *Fecha de entrada, *Fecha de salida, *Forma de pago, *Firma del huésped.

Parágrafo. En los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, las tarjetas de registro debidamente diligenciadas, deberán permanecer en la administración del edificio o conjunto residencial, para efectos de control. En los inmuebles que no se encuentren sometidos al régimen de propiedad horizontal, las tarjetas de registro deberán ser



conservadas por el propietario de la vivienda turística o por la persona designada como administrador o tenedor del inmueble.

En cualquier caso, las tarjetas de registro deberán ser conservadas en archivo por un tiempo mínimo de cinco -5- años contados a partir de la fecha de salida de cada uno de los huéspedes.

Artículo 2.2.4.4.12.5. Registro de Extranjeros y Remisión de información Unidad Administrativa Especial Migración Colombia. Se hace extensivo para los prestadores de servicios turísticos de viviendas turísticas lo dispuesto en el artículo 47 del Decreto 834 de 2013, o la norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 2.2.4.4.12.6. Terminación anticipada del contrato de hospedaje. El propietario o administrador del edificio, conjunto residencial y demás inmuebles destinados, en todo o en parte, a la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística, podrán dar por terminado el contrato de hospedaje y, consecuentemente, reclamar la devolución inmediata de la vivienda turística sin necesidad de pronunciamiento judicial, cuando la conducta y el comportamiento de los huéspedes atenten contra la tranquilidad, la seguridad y la salubridad de los demás huéspedes o residentes, para lo cual, el propietario, o el administra-

dor de la propiedad horizontal o tenedor a cualquier título de la vivienda turística, podrá acudir a los mecanismos previstos en el artículo 32 y demás normas aplicables del Código Nacional de Policía, con el fin de obtener la protección de los huéspedes y residentes.

Parágrafo 1. Lo anterior también se aplicará cuando el hospedado o sus acompañantes, violen lo establecido en los estatutos o reglamentos internos de la propiedad horizontal a la cual está sometida la vivienda turística que se ocupa.

Parágrafo 2. En los casos anteriores el usuario podrá solicitar la devolución del dinero por los servicios no disfrutados y el propietario o administrador en tal caso, estará obligado a devolverlos.

Artículo 2.2.4.4.12.7. De las infracciones. El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la Superintendencia de Industria y Comercio, de acuerdo con sus atribuciones legales, impondrán sanciones, de oficio o a petición de parte, conforme lo establecido en la Ley 300 de 1996, modificada por el artículo 47 de la Ley 1429 de 2010 y sus decretos reglamentarios, a los prestadores de servicios de vivienda turística, cuando incurran en las infracciones establecidas en dichas normas o las que las modifiquen o complementen.

en la vivienda turística



Una vez en firme las sanciones impuestas por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y

la Superintendencia de Industria y Comercio, a los prestadores de servicios descritos en el artículo

2.2.4.4.12.1. del presente Decreto, se correrá traslado del acto administrativo correspondiente a las Alcaldías distritales y municipales y a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, para lo de su competencia.

Artículo 2.2.4.4.12.8. De las Autoridades Municipales y Distritales. Las autoridades municipales y distritales colaborarán de manera armónica brindando apoyo para lograr el cumplimiento de lo dispuesto en este Decreto”.

<https://encolombia.com/decreto/decretos/decreto-mincit/cit-servicios-vivienda-turistica/>

“PARÁGRAFO TRANSITORIO. Hasta tanto el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo realice los desarrollos tecnológicos necesarios para la implementación de la Tarjeta de Registro Hotelero, los prestadores del

servicio de alojamiento turístico llevarán un registro de información, que cumpla con las disposiciones en materia de protección y manejo de datos personales, que permita establecer ante las autoridades la existencia del contrato de hospedaje y que como mínimo contenga el nombre completo del huésped, tipo y número de identificación, nacionalidad, fecha de ingreso y fecha de salida. El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo tendrá plazo hasta el 30 de junio de 2019 para el avance del 45% del software del proyecto de la Tarjeta de Registro Hotelero implementándolo en el Distrito Capital y los departamentos que sean priorizados de acuerdo con su capacidad técnica y operativa, a partir de esa fecha se deberá desarrollar progresivamente la totalidad de dicha plataforma y ponerla en funcionamiento en el resto del país hasta el 31 de agosto de 2020”.

PRETORIAN BS

ASESORIAS JURIDICAS ESPECIALIZADAS EN P.H. SERVICIOS ESPECIALES

- Conserjes.
- Suministro de personal de Mantenimiento.
- Soluciones para la selección de personal.
- Estudio de seguridad a personas.
- Confiables de Clientes y Proveedores.



www.pretorianbs.com

Movil: 315 489 14 73 - info@pretoriansbs.com
comercial@pretorianbs.com



ELITE
COOPERATIVA MULTIACTIVA

La cooperativa de la Propiedad Horizontal y sus administradores

AFILIACIÓN \$ 50.000
Promoción por tiempo limitado

¡No busque más proveedores! Hemos transformado el concepto de servicios pensando en las necesidades de la Propiedad Horizontal, diseñando soluciones prácticas y completas que le ayudarán en su administración:

PAQUETE BRONCE \$ 90.000	PAQUETE PLATA \$ 120.000	PAQUETE ORO \$ 150.000
ASESORÍA JURÍDICA <ul style="list-style-type: none">• 3 llamadas de asesoría.• 1 revisión derecho de petición.• 1 revisión de contrato de obra.• Representación jurídica - Tarifa especial.	ASESORÍA JURÍDICA <ul style="list-style-type: none">• 5 llamadas de asesoría.• 1 elaboración derecho de petición.• 1 responder derecho de petición.• 1 revisión de contrato de obra.• Representación jurídica - Tarifa especial.	ASESORÍA JURÍDICA <ul style="list-style-type: none">• 7 llamadas de asesoría.• 2 Elaboración derecho de petición.• 2 responder derecho de petición.• 1 elaboración de contrato obra.• 1 asesoría contratación directa R.H• Representación jurídica - Tarifa especial.
ASESORÍA CONTABLE <ul style="list-style-type: none">• 3 llamadas de asesoría.• 1 asesoría de flujo de caja.• 1 asesoría de actualización.	ASESORÍA CONTABLE <ul style="list-style-type: none">• 5 llamadas de asesoría.• 1 asesoría informe financiero• asamblea.• 1 asesoría de actualización.	ASESORÍA CONTABLE <ul style="list-style-type: none">• 7 llamadas de asesoría.• 1 asesoría informes financiero asamblea.• 1 asesoría de actualización• 1 asesoría tributaria
ASESORÍA DE OBRA	ASESORÍA DE OBRA	ASESORÍA DE OBRA

NUESTRAS UNIDADES DE NEGOCIO A SU ALCANCE



ELITE
AGENCIA DE SEGUROS



ELITE
FORMACION EMPRESARIAL



ELITE
BIENES RAICES



ELITE
PROPIEDAD HORIZONTAL

🏠 Carrera 13 No. 74 - 67
☎ 3154223212 - 9223310

🌐 www.coopelite.com
✉ coop.elite@oulook.com