



PRHOPPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

EDICIÓN N° 13 • BOGOTÁ, COLOMBIA, DICIEMBRE 2019

www.prhopio.com



Grupo de participantes en el Seminario de Administración y Conservación del Patrimonio Arquitectónico frente a la Catedral de la Habana en Cuba. Foto: Andrés de la Espriella.

Paro, manifestaciones y actos vandálicos y su efecto en los seguros de bienes comunes

Fernando Ochoa Restrepo
Gerente e-Broker – Agencia de Seguros Ltda

Una inquietud que en estos días trasnocha tanto a copropietarios, residentes, la administración y el consejo, es saber si en caso de presentarse afectaciones a la copropiedad, por las manifestaciones que se están realizando en el país, tendrían o no cobertura en la póliza de Bienes Comunes por hechos, tales como, rotura de vidrios, grafitis en la fachada, daños a la puerta vehicular u objetos que arrojen y afecten la cubierta del Conjunto Residencial y otras que se puedan presentar.

P-3

Seminario de Administración y Conservación del Patrimonio Arquitectónico

Amanda González Hernández
Docente en Derecho Procesal y Reales de la Universidad de la Habana - Cuba-

El "Seminario de Administración y Conservación del Patrimonio Arquitectónico", celebrado en La Habana – Cuba- los días 22 y 23 de noviembre, fue auspiciado por el Consejo General de Colegios Profesionales de Administradores de Fincas de España y la Facultad de Derecho de la Universidad de La Habana.

P-4

I Cumbre Internacional de Gestión y Administración - CIGSA 2019 - en Bogotá



La primera Cumbre Internacional de Gestión Social y Administración –CIGSA- se llevó a cabo en Bogotá, el pasado 19 y 20 de noviembre, con la representación de 13 países y la asistencia masiva de cerca de 800 personas de todo el país, relacionadas con el sector de la Propiedad Horizontal. En Colombia nos hemos venido acostumbrando a tener eventos, cada vez de más alto nivel y éste fue uno de ellos.

P-9

LOS SEGUROS DE SU COPROPIEDAD DEBEN ESTAR EN LAS MANOS DE UN EXPERTO

Los números hablan de nuestra experiencia:

16
años de experiencia en copropiedades

5.200
copropiedades asesoradas

2.831
siniestros atendidos en los últimos 5 años

1.350
administradores graduados en nuestros diplomados con la universidad EAN

5
años consecutivos en los primeros lugares de aseguradoras especializadas en propiedad horizontal

www.copropiedades.com.co



+ (1) 7444120



315 8776850



servicioalcliente@e-broker.com.co

e-BROKER
Agencia de Seguros Ltda



Luz Dary Nieto Orozco

La copropiedad que queremos o la que soñamos

Las comunidades han existido desde tiempos remotos, cuando el ser humano pobló la tierra y se empezaron a conformar los primeros caseríos, veredas, pueblos, ciudades, naciones, continentes; también se formaron los grupos sociales, las culturas, las costumbres, en fin, donde hay seres humanos hay una sociedad y para nadie es un secreto que también hay conflictos.

Por lo tanto, el tema de la convivencia no es nuevo, vivamos en chozas, en casas, en edificios, siempre existirán los vecinos y por supuesto existirán las diferencias, los modos de pensar distintos, los gustos no comunes, los lenguajes diferentes

y con ello las complicaciones; si para un padre y una madre es complicado poner de acuerdo a sus dos o tres hijos, imaginémosnos por un instante una persona que apenas nos conoce, tratando de llegar a un acuerdo con más de 100 o 200 y más personas, que viven bajo un mismo techo; esa es la tarea de un administrador de Propiedad Horizontal.

Si cada uno pusiere de su parte y por un momento se metiese en los zapatos del otro, o tan solo pensara qué vecino le gustaría tener, con toda seguridad empezaría a cambiar muchas de sus actitudes para con sus propios vecinos, pues lo que tanto critica de él, es tan solo el reflejo de lo que se proyecta. Solo así alcanzaremos la administración que queremos y

Cambiar una actitud, un gesto, una respuesta agria... son pequeños cambios que al juntarlos con toda seguridad marcarán la diferencia.

dejaremos de seguir añorando esa que tanto soñamos; sí es posible, solo empezemos por cada uno, un día a la vez.

Cambiar una actitud, un gesto, una respuesta agria por una dulce, una mirada triste por una feliz, detenerse y saludar aunque no nos respondan, dar las gracias aunque no nos escuchan, sonreír aunque no nos miren, levantar la voz, no para insultar o agredir, sino para decir qué bien te ves, eres un vecino agradable, hoy es un día

para disfrutar a pesar de..., en fin son pequeños cambios que al juntarlos con toda seguridad marcarán la diferencia y entonces todos diremos *he aquí la Administración que soñamos.*

Viene un año donde la visión de la PH será 20/20, una visión perfecta, todos hacia un mismo sentir, todos buscando nuevas formas de convivir bajo un mismo techo, pero sin agresiones, ni verbales, ni físicas, sin indiferencia, con respeto por el otro, con armonía, porque habremos entendido que en este mundo hay espacio para todos, pero todos debemos cuidar y conservar el mundo que deseamos dejarle a nuestras futuras generaciones. 📢



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

Viene de P-1 »

Paro, manifestaciones y actos vandálicos y su efecto en los seguros de bienes comunes

Fernando Ochoa Restrepo

Gerente e-Broker – Agencia de Seguros Ltda.

Una inquietud que en estos días trasnocha tanto a copropietarios, residentes, la administración y el consejo, es saber si en caso de presentarse afectaciones a la copropiedad, por las manifestaciones que se están realizando en el país, tendrían o no cobertura en la póliza de Bienes Comunes por hechos, tales como, rotura de vidrios, grafitis en la fachada, daños a la puerta vehicular u objetos que arrojen y afecten la cubierta del Conjunto Residencial y otras que se puedan presentar.

La respuesta es sencilla: La gran mayoría de pólizas de bienes comunes ofrecidas en el mercado, incluyen la cobertura de Actos Mal Intencionados de Terceros –

AMIT- y de Huelga, Motín, Conmoción Civil y Asonada, -HMCCA- las cuales están diseñadas para amparar los daños causados por este tipo de hechos, para lo cual es importante tener en cuenta lo siguiente:

*En las pólizas de las copropiedades, los daños cometidos por AMIT o HMCCA amparan exclusivamente los Bienes Comunes.

*Es importante definir la causa de los daños, es decir, si es AMIT o HMCCA, en razón a que estas coberturas suelen tener diferentes deducibles.

*Por lo anterior, un daño de "Bajo Costo" puede estar amparado, pero NO darse indemnización, debido a que el monto del daño, es inferior al deducible.

*Los daños a las áreas privadas de los copropietarios, originados por AMIT o HMCCA no hacen parte de la póliza de Bienes

Comunes, a menos que se encuentren asegurados los "Bienes Privados" o que estos tengan póliza de Hogar o Póliza de Crédito Hipotecario.

*Los daños causados a vehículos dejados en el parqueadero, y originados por hechos de AMIT y HMCCA, no están amparados bajo la póliza de Bienes Comunes ya que no se configura una responsabilidad civil Extracontractual por parte de la Copropiedad, por los daños sufridos a estos bienes.

*En un evento de HMCCA se ampara el "Hurto Calificado" posterior a estos actos, cometido a Bienes Comunes.

*En un evento de AMIT NO se ampara el "Hurto Calificado" posterior a estos actos, cometido a Bienes Comunes.

Por último, la Huelga, Motín, Conmoción Civil y asonada, fren-

te a los Actos Mal intencionados de terceros, tienen una pequeña diferencia en su aplicación, así:

- La Asonada es una conducta que se encuentra tipificada en el código penal, tiene un elemento integrador clave que no tiene el AMIT y es el de cohesión, ya que en la asonada predomina el tumulto o turba, que hace unas exigencias al gobierno, de manera violenta, con fines políticos o sociales.

- En AMIT no necesariamente existe la connotación de fines políticos, no se requiere de turba o tumulto y basta simplemente con la actuación de una o más personas cometiendo actos vandálicos o criminales.

Hay que revisar con antelación, que su póliza contenga las coberturas arriba citadas, así como el monto a asumir por concepto de deducible, en caso de alguno de estos eventos. 📄

CUSTODIA S.A.S
Gerencia de Propiedades

- ADMINISTRACIÓN
- ASEO
- MANTENIMIENTOS GENERALES
- VIGILANCIA
- ASESORÍA CONTABLE Y REVISORIA FISCAL
- ASESORÍAS JURÍDICAS Y ADMINISTRATIVAS
- SEGUROS DE BIENES COMUNES Y PRIVADOS
- ASESORÍA RECIBIMIENTO DE ZONAS, AREAS, BIENES COMUNES A LA CONSTRUCTORA
- IMPLEMENTACIÓN Y CONVERGENCIA NIF Y NIAS EN P.H
- COBRANZA JURÍDICA

WWW.CUSTODIASAS.COM.CO

PERPETUAMOS EL VALOR DE TU PROPIEDAD

57 (1) 211-5823
CALLE 63 13 - 34 OF 401
CUSTODIAPH@CUSTODIA.COM.CO

Viene de P-1 »

Seminario de administración y conservación del patrimonio arquitectónico

Amanda González H.

Docente en Derecho Procesal y Reales de la Universidad de la Habana - Cuba-

El "Seminario de Administración y Conservación del Patrimonio Arquitectónico", celebrado en La Habana – Cuba- los días 22 y 23 de noviembre, fue auspiciado por el Consejo General de Colegios Profesionales de Administradores de Fincas de España y la Facultad de Derecho de la Universidad de La Habana.

Y lo hacemos con el placer de ver cumplidas las expectativas de sólidos intercambios, sobre el funcionamiento urbanístico en el contexto nacional y extranjero, específicamente de las hermanas naciones de España, Colombia y Dubái. El eje central de tan exitoso encuentro, se fundamentó en torno a la Vivienda, como centro de atención de la vida humana, mediada por el ámbito jurídico, ideológico, social, económico y cultural, de forma tal que resulta uno de los paradigmas relacionados a la dignidad y la existencia personal y colectiva de los individuos.

En este sentido, nos complace reconocer que las ponencias han abarcado de forma íntegra, los fenómenos que insoslayablemente repercuten en la relación vivienda-urbanismo, por la que necesariamente media la voluntad de los gobiernos y resaltan de esencial los cambios sociales en la conformación de una sociedad urbanizada.

Su rigor científico y la solidez en el debate, han dado cumplimiento al fin perseguido con el evento, que en palabras de una de sus coordinadoras, la profesora Martha Fernández Martínez, ha sido "el reconocimiento de los retos y la búsqueda de soluciones conjuntas, para lograr la conformación de sociedades sostenibles, a fin de alcanzar mayores niveles de bienestar en sus ciudadanos."



Foto: Andrés de la Espriella.

Daban inicio al Seminario las palabras del Antropólogo y Administrador de Fincas Pepe Gutiérrez, comenzando con un saludo al Aniversario número 500 de nuestra Habana, quien junto a la profesora Martha Fernández Martínez, daban apertura al evento, apuntando la necesidad de analizar de forma crítica la categoría vivienda y sus afines, por encontrarse en un ámbito crucial en el contexto nacional e internacional.

A continuación, Marvelis Velázquez Reyes, abogada Ministerio de la Construcción y Profesora de la Facultad de Derecho de la Universidad de la Habana, abordaba las cuestiones relativas a la vivienda social en Cuba, exponiendo las principales problemáticas que en torno a este tipo de bien, se vivencian en la sociedad cubana actual, así como destacaba el papel activo del Estado, en la conformación y puesta en práctica de políticas públicas, que satisfagan parte de las necesidades habitacionales de los cubanos, siendo de vital relevancia el impulso gubernamental en la repartición

justa y equitativa de este medio, a las personas más necesitadas y vulnerables.

Seguidamente, Laura Salamanca, psicóloga Social, de Colombia, trató las particularidades de la gestión social de la vivienda en su territorio, haciendo énfasis, precisamente, en las complejidades existentes en la administración y tratamiento a las comunidades donde existen situaciones de vulnerabilidad y marginalidad.

En este sentido, el arquitecto y administrador de edificios de Dubái, Jeevan J. D'Mello, apuntaba las contradicciones existentes en torno a la desigualdad de acceso a la vivienda, punto crucial; demandaba atención desde la sociedad y el gobierno, que desencadenó en la conformación de programas sociales, donde se involucraron amplios sectores empresariales, quienes ofrecían beneficios fiscales en apoyo a los desfavorecidos en la construcción de sus viviendas.

Un elemento a destacar, lo constituyó la preocupación por el desapego cultural a las raíces propias del territorio, que ha sido salvada con un llamado a la construcción urbana de edificios y viviendas, que rescaten las antiguas tradiciones arquitectónicas.

Ofelia Fajardo Acosta, profesora de nuestra Facultad de Derecho, abordaba la necesidad de ajustar las normas de nuestro país a los objetivos de desarrollo sostenible, fundamentalmente en lo relativo a la importancia de adecuar la realidad cubana, a las nuevas tendencias en la construcción de viviendas, todo lo cual demuestra una coherencia en torno a la vitalidad que reviste la sensibilidad en torno a la vivienda, como medio de subsistencia y realización de los individuos y la sociedad, siempre en consonancia con las particularidades que imponen, el devenir histórico y los cambios sociales.

» P-6



Foto: Andrés de la Espriella.



Mantenimiento

24/7

**servicio confiable
garantizado
técnicos siempre
disponibles**



Hidromat

Mantenimiento servicio y reparación

MANTENIMIENTO

**motobombas
plantas eléctricas
lavado y desinfección
tanques de acumulación
de agua potable,
aguas lluvias
y pozos sépticos**

CONTÁCTENOS



CRA 60 No. 162-54



**3022955876
3002205369
3205772418**



**WWW.HIDROMATSAS.COM
servicio@hidromatsas.com**

P-4»

De esta forma, apuntaba la Ingeniera Marcia Puig, directora general de Hines, cómo se han ido conformando en Cuba estrategias de administración de edificios, por el sector empresarial, que, aún con limitaciones, ha arrojado resultados positivos que pueden ser extendidos a muchas otras edificaciones, permitiendo la experiencia práctica conscientizar sobre los errores cometidos y reflejar a futuro mayores niveles de eficiencia.

Continuaban las palabras del arquitecto y profesor Miguel Padrón, mostrándonos los retos que enfrenta Cuba para el cumplimiento de la Agenda Humus Habitat, haciendo especial énfasis en el seguimiento de las regulaciones urbanísticas.

Posteriormente, Juan Carlos Ávila nos mostraba cuestiones relativas a la estructuración del ejercicio de los administradores de fincas, visualizando el amplio contenido que conforma su

gestión, lo cual los convierte en profesionales extremadamente competentes, en varias ramas afines a su profesión. Ello revisa la esencial importancia de cara a las temáticas del evento, pues precisamente busca sustanciar experiencias extranjeras, que permitan solventar la impotencia de estos operadores dentro del fenómeno urbano.



Foto: Andrés de la Espriella.

Culminaba la sesión del día 22 con la arquitecta Patricia Rodríguez, mostrándonos esplendorosas imágenes sobre las transformaciones sufridas por la arquitectura cubana, específicamente en el municipio Habana Vieja, que nos ha he-

cho conscientizar sobre cómo el logro de cambios visibles en la estructura y conservación de las edificaciones y viviendas, es fruto del largo paso de los años y nos mostraba cómo la pasión y el empeño han de unirse para alcanzar la tan deseada meta, de ver nuestras ciudades restauradas, modernizadas y espejo de nuestra cultura.

La sesión del día 23 de noviembre, fue inaugurada por la profesora Marta Fernández Martínez, quien apuntaba sobre lo esencial y trascendente de estas temáticas, a la vez que comentaba de forma breve, algunas cuestiones sobre la conexión existente entre las personas con discapacidad y la vivienda, ponencia que pretendía exponer la profesora Joanna Pereira Pérez. Se hacía énfasis en cómo la correcta observancia de las particularidades de este sector vulnerable de la población, daba cumplimiento a la Convención sobre protección a personas con discapacidad, específicamente si se apunta a una equidad en la accesibilidad urbana. Para lograrlo, llama a la eliminación de las barreras arquitectónicas y un enfoque dinámico del fenómeno, que requiere de la sensibilidad de todos los operadores jurídicos.

Continúa la profesora Marta sobre cuestiones relacionadas a la vinculación existente, dentro del fenómeno urbano, entre los derechos de los propietarios y el derecho de autor del arquitecto, cuestión que suscita vital relevancia en el contexto actual, pues se debate si uno representa un límite para el otro, temática que no ha encontrado posiciones unánimes en la doctrina y la práctica, aunque sí pareciera existir posición sentada, la protección integral de la tríada arquitecto-ingeniero-propietario.

Luego, Jorge Valdés Méndez, a propósito del título que configura la esencia del presente evento, señala cuestiones relativas a la administración de edificios en Cuba, a partir de la influencia de la inversión extranjera. Aparece la empresa Cimex, que como propietaria de inmuebles y representante de la Junta de Titulares, administra varios edificios en la capital, demostrando pasos de avances en relación a la administración de fincas en Cuba.



Foto: Andrés de la Espriella.

De esta forma, Luis Eduardo García ofrecía elementos particulares del funcionamiento de esta actividad en Colombia, puntualmente en relación a la Propiedad Horizontal, que asegura resulta en algunas cuestiones, conexas a la labor que desempeña Cimex al respecto.

Culmina la profesora y abogada Irma Alicia Tamayo, quien destaca los principales asuntos, que sobre las cuestiones debatidas en el presente evento, se desencadena en sede jurisdiccional cubana, pero puntualiza aquellos que configuran conflictos sobre los elementos comunes en los edificios multifamiliares, tema que ha generado debate en sede de competencia administrativa y judicial. Señalaba la importancia de avanzar en el componente teórico, lo cual representa un paso de avance en nuestro país y a lo cual contribuye la realización de encuentros como éste.

Por último, se genera un debate que permitió puntualizar y reflexionar sobre las temáticas presentadas, a la vez que aporta ideas interesantes y dignas de futuro complemento y desarrollo. Además, da a luz a planteamientos que nos hacen reconocer lo oportuno de este encuentro, permitiéndonos incorporar experiencias extranjeras y conscientizar la trascendencia de estas cuestiones para la actividad urbana en Cuba.

Un total de trece ponencias abarcaron multiplicidad de asuntos de relevante interés, que permiten enriquecer la preparación de los profesionales del Derecho y la Arquitectura, para consecuentemente, trasladarlas de forma efectiva a nuestras realidades, razón por la cual se agradece infinitamente a los coordinadores del Seminario, la sobriedad en la elección del tema. 



432-8944  311 460-7371

¡Su espacio en lugar único y de ensueño!







PINTURA Cielos rasos, en pvc, dry wall, enchapes, estucos, pañetes de pintura, estuco, impermeabilizaciones, mampostería.

REMODELACIONES UNAMÉRICA S.A.S.

Centro comercial Primavera • Local 215 Av. Calle 80 No. 89A-40
Bogotá - Colombia Tel. 432-8944 • Celular 311 460-7371
unamerik@hotmail.com

Experiencia profesional por más de 30 años, Obra civil, acabados y remodelaciones con resultados eficaces en cada proceso de construcción.

OBRA CIVIL
Estructuras en concreto, hormigón, muro en fibrocemento, mampostería, excavaciones, pañetes, pintura.

REMODELACIONES
Estructural y acabados casas, apartamentos, cocinas, oficinas.

IMPERMEABILIZACIÓN
Techos, sanitarias, eléctricas, reciclaje.

Matenimiento y servicio técnico



Inmobiliaria Valenzuela: la realización de un emprendedor

Eve Polanco

Gerente - OITEC

La creación de INMOBILIARIA VALENZUELA ha sido el producto de años de esfuerzo y dedicación, constituida desde 2004 con la férrea convicción de que solo con el significado de la frase favorita de Luis Eduardo García, gerente de la firma “insistir, persistir, resistir y nunca desistir, sería la clave de solventar los primeros años y ver materializado ese sueño, 14 años después, al ser sin duda una de las mas grandes inmobiliarias del país, con una nómina de más de 100 empleados, quienes atienden aproximadamente a 100 copropiedades.

Con esta maravillosa creación, Luis Eduardo como buen visionario, sintió la necesidad de explorar el mundo a través de incontables viajes por todos los continentes, con el propósito de generar iniciativas que engran-

dezan la labor de administrador de Propiedad Horizontal; con esa meta clara va forjando alianzas que ciertamente lo llevarán a consolidar amistades que trascienden, tanto que los caminos de la vida unieron a un administrador de fincas de la provincia de Alicante, un arquitecto de la India y un administrador Caldense. Pepe Gutiérrez, Jeevan J. D`mello y Luis Eduardo García, así como a dos talentosas mujeres colombianas la psicóloga social, Laura Patricia Salamanca y Pilar Leguizamo, los creadores indiscutibles de la gran Cumbre que tuvimos el privilegio de tener en Bogotá. CIGSA.

De esta forma inmobiliaria Valenzuela su creador y gerente engrandecen la Propiedad Horizontal, con la convicción de que cada dos años CIGSA traerá, no solo a los mejores conferencistas, sino que también incluirán tecnología e innovación, siempre con la óptica de impactar positivamente al sector de la propiedad horizontal a través del conocimiento. 

Los tres sobres



Ramiro Serrano Serrano

Abogado

Nos hemos acostumbrado a deteriorar a las personas, sus trabajos y sus acciones, muchas veces con comentarios sin fundamentos.

Dice la historia que un administrador dejó tres sobres a su sucesor, para que los abriera cada uno a medida que tuviera problemas con la copropiedad. Cuando se le presentó el primer problema, abrió el primer sobre que decía: “Échele la culpa al anterior administrador”; posteriormente tuvo el segundo problema y abrió el sobre número dos que decía: “Échele la culpa al consejo de administración”; y cuando tuvo el tercer problema el contenido del sobre decía: “renuncie y déjele estos tres sobres al próximo administrador”.

Estos comportamientos no solo se ven en los administradores, sino en todas las personas

que prestan servicios; creen que resaltan su trabajo denigrando del antecesor. Vemos muchos administradores y miembros de consejo de administración, cuyos fundamentos cuando empiezan su trabajo, es rajar de las acciones del anterior, para poder justificar su supuesta profesionalidad; a sabiendas de que en el ejercicio profesional el camino es largo y habrá otros que desvirtúen sus comentarios y que terminen demostrando la mediocridad de su trabajo, ya que solo se fundamentó en la crítica.

Nos hemos acostumbrado a deteriorar a las personas, sus trabajos y sus acciones muchas veces con comentarios sin fundamentos, pero que sí ocasionan mucho daño a una comunidad, que se retrae de participar, por el solo hecho de no terminar criticado. Es necesario entender que la historia de las copropiedades y de las empresas, se construye día a día, madurando y aprendiendo de los errores que se cometen, para lograr su crecimiento. Solo se puede construir cuando estos se superan y se elaboran procedimientos para no volverlos a cometer. ¡Es la única manera de fortalecer las instituciones! 

Valenzuela
Inmobiliaria

Especialistas en administración
de PROPIEDAD HORIZONTAL
15 Años de experiencia.

Administración, venta y arriendo de inmuebles

Contactenos:

031 618 2701 - 031 623 4144 / Calle 93A # 11-07 Ofi. 505 - 302

www.inmobiliariavalenzuela.com

CIGSA 2019 - Primera cumbre internacional de gestión y administración de PH



Foto: Robert Arturo Jaime.

Isabella Recio Calero

Periodista

El incremento sostenido que vislumbran los estudiosos del sector de la propiedad horizontal, recibió un impulso, con dos noticias recientes: la política de vivienda nacional proyectada al 2022, revelada por Minvivienda en el Congreso Colombiano de la Construcción – CAMACOL- y la densificación de Bogotá trazada por la Alcaldía en su Plan de Ordenamiento Territorial – POT-

Precisamente, fueron los retos que inspiraron a Luis Eduardo García, Pilar Leguizamo y Laura Salamanca, para crear y organizar CIGSA 2019 – Cumbre Internacional de Gestión y Administración de Propiedad Horizontal-, con el importante apoyo de la empresa Amarilo. García es gerente general de Inmobiliaria Valenzuela & Cia Ltda y WEZEN Internacional. Leguizamo se desempeña como gerente general de la Corporación Responder y cuenta con más de 25 años de experiencia en emprendimiento empresarial y como especialista en Gestión Humana y Planeación Estratégica.

De otra parte, Laura Salamanca es psicóloga social con 24 años de experiencia trabajando con comunidades, además de ser especialista en diseño de Gestión Social en Propiedad Horizontal. El primer paso de apoyo de Amarilo se concretó con 300 becas para asistir a la Cumbre, distribuidas entre administrado-

res y consejos de copropietarios de los conjuntos residenciales, que gestiona la empresa.

El evento se realizó por primera vez en Colombia y Latinoamérica. Contó con la participación de los cogestores internacionales de CIGSA 2019; Pepe Gutiérrez y Jeevan D'melo, quienes fueron a su vez, los expositores principales. La Cumbre fue ingeniería en dos jornadas para cubrir temáticas claves como las experiencias adquiridas; el día 19 y el 20 de noviembre dedicados al componente social en la gestión administrativa actual. El nivel profesional de los expositores invitados buscaba abrir las puertas del futuro a la propiedad horizontal, además de facilitar al gremio un encuentro productivo, con líderes influyentes en el mundo de la Administración en Propiedad Horizontal de cuatro continentes.

CIGSA 2019 tuvo primicias como la presencia de Roberto Moreno,

presidente y CEO del grupo Amarilo, quien honró la Cumbre con su saludo de bienvenida. Igualmente, el evento fue el escenario ideal para la presentación del libro "Los Mejores Administradores de Edificios del Mundo", compilado en España y Emiratos Árabes Unidos, editado en Argentina, diseñado en la India e impreso en Colombia. Luis Eduardo García es el único colombiano incluido en su contenido.

Expositores internacionales

El panel de expositores de la cumbre fue de talla internacional. En él se destacó Dubái como el país invitado y la presencia en Colombia, del arquitecto y orador, especializado en motivación Jeevan J. D'melo, gestor del edificio Burj Khalifa, la torre más alta del mundo. D'mello compartió sus experiencias en el inmenso desafío de manejar una

copropiedad de 828 pisos con 200 empleados.

Michael J. Hurley administrador Corporativo calificado – certificado IV- con título en ciencias y administración, trajo en su equipaje, entre otras, la experiencia de participar en el desarrollo de toda una región en Australia.

De España participaron Pepe Gutiérrez y Fran Martínez. Por vocación, Gutiérrez se orienta como antropólogo y sociólogo en la creación de soluciones ágiles y globales para las necesidades de las personas, de los edificios y de otros profesionales del sector. A su vez, Martínez es consultor, formador y especialista en Productividad Personal, con 15 años de experiencia. Su ponencia "Recalibrarse – Innovación y tecnología para diferenciarse en la administración de edificios", despertó expectativas por su trayectoria como desarrollador de productos tecnológicos especializados.

De Centro y Suramérica

De nuestro continente a la cumbre asistieron expertos como Pedro Prieto y Juan Carlos Córdoba, de Perú y Panamá respectivamente; Prieto es ingeniero Civil con un MBA y 10 años de gestión de proyectos inmobiliarios y gestión social de megaproyectos de vivienda de interés social en su país. Córdoba por su parte, estudió Derecho y Ciencias Políticas, cuenta con 8 años de experiencia en Responsabilidad Social Empresarial, Voluntariado Corporativo, Relaciones Comunitarias, Protección de Niñez y Adolescencia.

Por Colombia

La representación colombiana estuvo encabezada por Pilar Leguizamo, como coordinadora y Laura Salamanca con su exposición del tema "Cómo ganarse a los residentes difíciles". Iván Canro Padua, completó la representación nacional y quien aportó su amplia experiencia en el diseño, ejecución y administración del Sistema de Gestión en Seguridad y Salud en el Trabajo en propiedad horizontal, empresas de tecnología y manufactura. 📺



Foto: Robert Arturo Jaime.

Viene de P-1 »

I Cumbre Internacional de Gestión Y Administración - CIGSA 2019 - En Bogotá

La primera *Cumbre Internacional de Gestión Social y Administración -CIGSA-* se llevó a cabo en Bogotá, el pasado 19 y 20 de noviembre, con la representación de 13 países y la asistencia masiva de cerca de 800 personas de todo el país, relacionadas con el sector de la Propiedad Horizontal. En Colombia nos hemos venido acostumbrando a tener eventos, cada vez de más alto nivel y éste fue uno de ellos.

Con una organización impecable, una agenda académica muy bien seleccionada y unos cierres con folclor y humor, también muy interesantes y variados, se cumplió la cita dejando un punto muy alto para futuros eventos en la ciudad de Bogotá.



Foto: Robert Arturo Jaime.

El evento contó con conferencistas como Jeevan D'melo, el administrador del edificio Burj Khalifa, el más alto del mundo, ubicado en Dubái, quien dejó claro que la misión más importante de un administrador de propiedad horizontal, es hacer feliz a las personas que viven en los edificios, pues no se administran los muros, se administra una comunidad. Otro conferencista, Michael J. Hurley de Australia enfatizó en que es necesario

capacitarse para poder ejercer esta profesión y así tener las herramientas para brindar un excelente servicio. Pepe Gutiérrez de España, también recalcó que es necesario capacitarse para poder administrar una comunidad, pero también dijo que es urgente conocer y apropiarse de las nuevas tecnologías, que éstas les facilita el trabajo a las personas y así al administrador le quedará más tiempo para lo realmente importante, dar amor y hacer felices a

los condóminos o residentes en los edificios.

Así cada ponente brindó con profesionalismo y destreza, sus conocimientos y ofreció concejos prácticos para cada asistente, no importando de qué nacionalidad era, pues en últimas, la administración se trata de lo mismo, administrar comunidades y en Colombia o en cualquier parte del mundo las diferencias y las problemáticas sociales son casi iguales.

Solo nos queda felicitar a todo el equipo CIGSA y decirle a nuestros lectores que esperen la edición especial de CIGSA 2019, la cual contendrá todo el resumen y experiencias de este magno evento de Propiedad Horizontal, el cual Prhopio tuvo el gusto y el honor de cubrir para poderles llevar de primera mano todo lo que allí se conoció y promovió.



LA PH CON UNA
VISIÓN 20/20

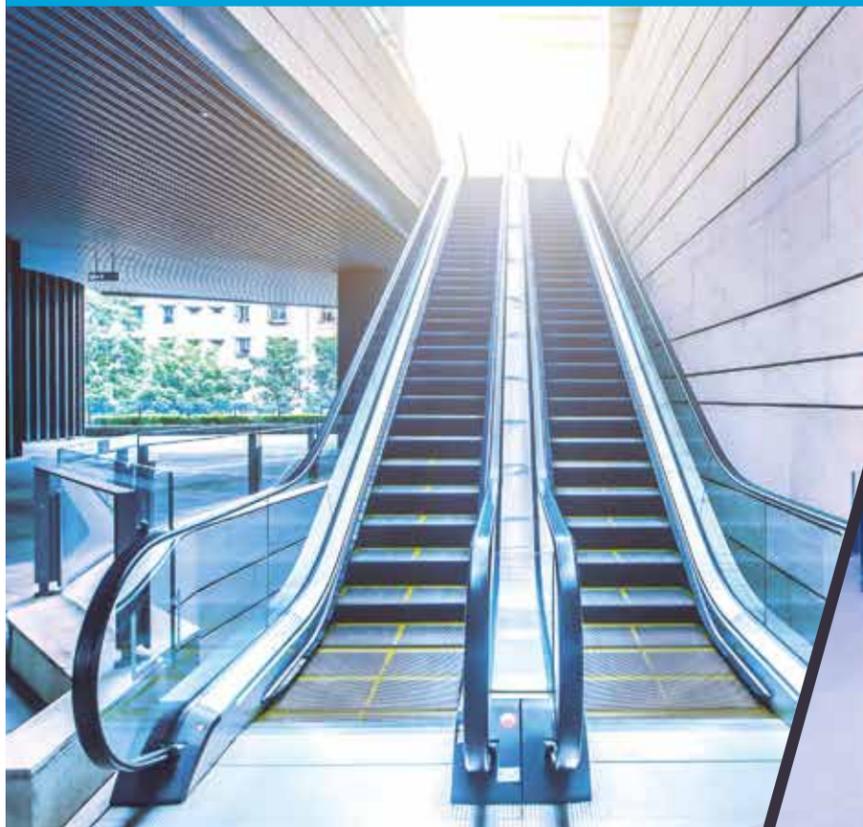
Ya viene nuestro III Congreso,
separe desde ya su agenda.

III
CONGRESO ALTA
GERENCIA EN PH

01 AGOSTO DEL 2020



INNOVANCE ELEVATORS



Ascensores, escaleras, rampas y puertas eléctricas.

Nuestros Servicios

- Mantenimiento preventivo y correctivo en equipos de elevación y puertas electromecánicas.
- Acompañamiento a consejos y administraciones hasta que los equipos sean certificados por la entidad autorizada.
- Instalación, modernización y reparación de ascensores, escaleras y rampas.
- Suministro e instalación de implementos y realización de trabajos para certificar equipos de elevación.
- Asesoría de implementación en la norma NTC para ascensores, escaleras, rampas y puertas electromecánicas.

¿ Quienes Somos ?

Innovance Elevators es una empresa colombiana legalmente constituida, que cumple con las normas de seguridad y con la legislación legal colombiana, naciendo de la necesidad de los clientes con equipos de elevación de tener un aliado que cumpla idóneamente con los compromisos adquiridos tanto técnicos como comerciales a unos precios razonables en el mercado.

CONTACTOS

📍 Carrera 54 N 106-18 of. 406 📞 Call center: 031 9234636

2019 un año de la mano de PRHOPIO, informando a la propiedad horizontal

Eve Polanco

Gerente - OITEC

El equipo técnico y administrativo de OITEC, Organismo de Inspecciones Técnicas de Colombia, se complace en celebrar con ustedes nuestros lectores y de la mano de PRHOPIO un año lleno de retos, trabajo en equipo y por supuesto, Pensar seguro... a través de brindar servicios confiables de inspección y certificación. Pero esta celebración no sería completa sin dar un sencillo pero merecido reconocimiento a PRHOPIO y su fundadora Luz Dary Nieto, quien con absoluta generosidad nos ha abierto la puerta de este maravilloso medio de comunicación, que ciertamente se está convirtiendo cada día en referente para los administradores, no solo de Bogotá sino de Colombia.

Innegablemente, hacer una publicación bimestral como esta

OITEC, Organismo de Inspecciones Técnicas de Colombia, se complace en celebrar con ustedes nuestros lectores y de la mano de PRHOPIO un año lleno de retos, trabajo en equipo y por supuesto, Pensar seguro...



no es fácil, pero la constancia, perseverancia, seriedad y disciplina de su fundadora, han sido los pilares de PRHOPIO; desde aquí felicito esta iniciativa que cumple dos años e insto a continuar con esta senda de éxito

y dedicación, con la certeza de que a través del periódico, todo el sector de la PH se ve beneficiado, al estar permanentemente actualizado sobre los temas que el sector debe conocer y profundizar.

Y así, desde este espacio y la oportunidad que nos da PRHOPIO de escribir estas letras, destacamos la fidelidad y entrega de todos y cada uno de nuestros lectores y clientes a este servicio, que brinda seguridad a familias y en general a todos los que utilizamos los sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas, de cientos de propiedades horizontales a lo largo y ancho del país.

Apreciamos la confianza que han depositado en nuestro trabajo y el reconocimiento del respaldo de OITEC en la certificación general anual, cuestión que sin duda, nos compromete a ser un equipo sólido que se proyecta hacia el futuro. Esperamos continuar respondiendo a los cambios y transformaciones en este próximo año nuevo, manteniéndonos firmes por el sendero de la seguridad y guiados por el faro de la confianza, que desde siempre ha trazado nuestro trabajo. 🇨🇴

EN 2019
INSPECCIONAMOS **MILES** DE EQUIPOS,
MILES DE USUARIOS PENSARON SEGURO
Y MILES MÁS CONFIARON EN NOSOTROS...

POR ESTO QUEREMOS DARTE **MILLONES** DE

GRACIAS

ESPERAMOS QUE EN ESTE 2020 NO SEAN MILES
SINO MILLONES MÁS QUIENES **PENSAMOS SEGURO**

www.oitec.co



Diana Claudia Sevitz – Perfil-

Eve Polanco

Periodista - Gerente Oitec-

A bogada de la Universidad de Morón, mediadora, escritora, conferencista y docente en varias entidades educativas de prestigio en Argentina, coordinadora de cursos de postgrado de Administración de Consorcios, de la Universidad de la Plata; Diana Claudia, polifacética mujer nacida en Buenos Aires Argentina, llegó por casualidad al mundo de la propiedad horizontal, comenta.

Esta neuro educadora, con más de 20 años de experiencia, recuerda sus inicios en la propiedad horizontal, cuando por casualidad la invitaron a ejecutar una expensa o pago, pero este reto no revestía importancia y curiosa e inquieta intelectualmente como es, inició sus estudios en propiedad horizontal y de la mano de éstos, dio sus primeros pasos, ofreciendo servicios gratuitos como conferencista, en las diferentes cámaras de

su natal Buenos Aires; es así como llega en un momento inesperado la propuesta de hacer parte de la conformación de una nueva Cámara para los administradores, inicialmente se desempeñó como asesora.

Amiga incondicional de la tecnología, en el año 1999 no eran muy comunes los programas en la Web y allí aparece un especie de pequeñas noticias, en donde fue pionera en la escritura de temas para administradoras de PH, alcanzando más de 1000 suscriptores, que para la época constituía un interesante resultado.

Constituyó una empresa con Liliana Corzo, su actual socia, con quien ha escrito varios libros de propiedad horizontal, entre ellos va en su segunda edición, "Edificios con Amenities", espacios de uso común como, las piletas de natación, jardines con solarium, salones de usos múltiples con parrillas, gimnasios, sauna, entre otros- libro que plasma la experiencia, por más de 15 años, asesorando en esta problemática que presenta la propiedad horizontal.



Cuenta con un programa radial que conduce con su socia Liliana Mabel Corzo, en el cual tratan temas relativos a la administración de propiedad horizontal.

Su concepto sobre la similitud de la Administración de PH entre Colombia y Argentina es "La gran diferencia que hay entre Argentina y Colombia, es que para Colombia la PH es un problema del estado, es un problema de política pública, en Argentina es totalmente diferente, allí el propietario, es individualista, es rentista, no le interesa, no quiere que el gobierno o la ley se meta dentro de la propiedad.

En relación con los administradores colombianos, enfatiza y destaca que es un gran privilegio conocer administradores de este país; subraya el gran empuje y capacidad de aprendizaje y estudio, lo cual se refleja en la masiva participación en los diferentes eventos, congresos, seminarios y foros que se adelantan y enfatiza en que "en Argentina también se estudia, pero en Buenos Aires a lo mejor ni gratis van."

En cuanto al tema de educación formal para los administradores, Diana afirma: "lamentablemente en Argentina no hay esa formación, porque están muy separados, no hay cámaras, no hay nadie que se ocupe de este tema; con Liliana Corzo estamos trabajando para la colegiación, luchando por la certificación, en Argentina sino te colegias te pasan por encima, creo que es muy importante la administración y debe certificarse".

En "La Plata existe una entidad que tiene un postgrado, el cual yo coordino, pero puede venir cualquier persona que tenga secundaria, no es una especialización, tengo el orgullo de decir, es un curso para el cual la gente hace fila para entrar, así como de destacar que vamos en la tercera generación, ha venido el padre, el hijo y ahora los nietos y pasan y me dicen, gracias

a ustedes tengo trabajo, eso para nosotros es muy importante".

Respecto a gremios que agrupen a los administradores, afirma que no existen en el país.

En relación con el futuro de la propiedad horizontal en Argentina comenta: "Le tengo mucha fe a los jóvenes, por eso con Liliana los capacitamos, siento que la camada nueva entiende el mundo como está, tienen la mente abierta, les gusta la ecología, son solidarios, sensibles, conectados con el mundo.

"En los consorcios no viven robots todavía, no socializan, en Argentina es imposible lograr la socialización. A no ser que tengan algo en común, como una huerta ecológica, les dices no hagas esto y te dicen: todo lo que no está escrito, está permitido. La convivencia es muy complicada".

En relación con la visión del administrador colombiano, afirma "solo les puedo decir que los admiro, que me siento mucho mejor valorada aquí que en Argentina, allí hay que pelearla mucho" y continúa resaltando de los administradores colombianos que "tienen un potencial muy importante.

Lo vi en el SENA donde fui conferencista en un foro organizado por María Teresa Arenas; a los chicos que participaban en el evento les interesa, lo ven como una profesión y lo hacen con mucho respeto.

Su otra gran pasión es la música; estudió teatro para cantantes y tiene una carrera semiprofesional en canto, actualmente estudia cómo trabajar la voz; dado que su sueño es capacitar en un futuro a más de 5.000 administradores y futuros administradores por año, en este tema y nos dice con ahínco "veo una gran falencia, nadie se preocupa en prepararse en cómo se presentan frente al público, manejo de voz, la corporalidad; me parece que están como huérfanos en este tema".

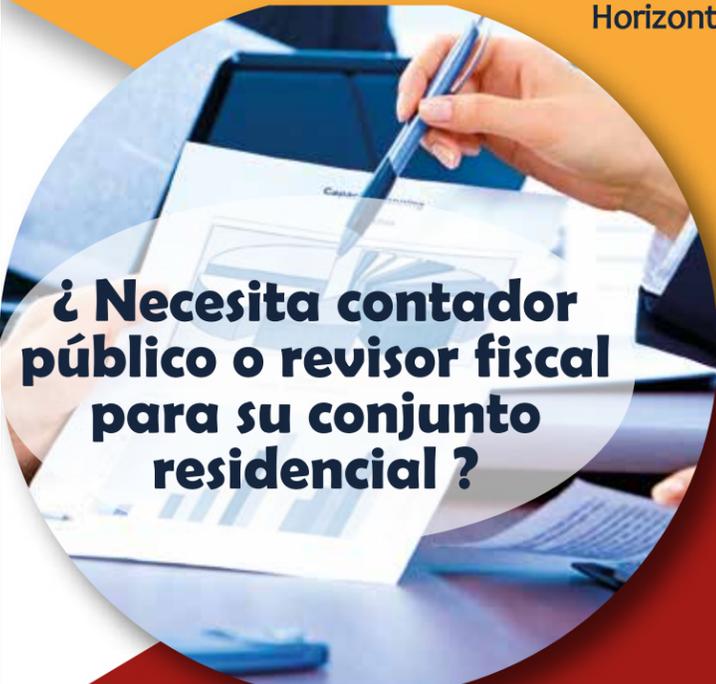
De esa otra cara, la de cantante de tango, y temas italianos, nos cuenta con satisfacción que actualmente tiene una página en Facebook "la doctora canta tango" y que adicionalmente, cada dos meses canta con un grupo de 16 cantantes al cual pertenece.

Madre de un hijo y abuela de dos nietas, afirma que su único hijo no se quiso dedicar a la PH, actualmente es gerente financiero de una empresa muy importante. 📞



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

IV Congreso Latinoamericano de Propiedad Horizontal, Región Caribe 2019

El pasado 18 y 19 de octubre se llevó a cabo el ya acostumbrado Encuentro Latinoamericano Región Caribe, en su IV versión, con la asistencia de más de 350 administradores y consejeros de varias regiones del país y una agenda académica bastante interesante, con expositores de Colombia, Costa Rica, Ciudad de México, Santiago de Chile, Panamá, Buenos Aires y por primera vez Bolivia.



Foto: Luz dary Nieto.

Los asistentes disfrutaron durante dos días, de los conocimientos y experiencias que cada ponente presentó, para enriquecer y unir más al gremio. Con la conclusión final de que es a través de estos espacios como se logrará fortalecer esta profesión de la Administración de Propiedad Horizontal en nuestro país.

PRHOPIO también hizo presencia y parte importante de este



evento, no solo en su promoción, sino también en su desarrollo, para darle a conocer a sus lectores y seguidores desde sus redes sociales el proceso de realización de este encuentro.

En el marco del evento, su director y promotor Horacio Torres Berdu-

go entregó un reconocimiento a la directora de Prhopio, Luz Dary Nieto Orozco, por sus aportes y apoyo a la Propiedad Horizontal desde este medio de comunicación. 📌



Reconocimiento entregado a la directora de PRHOPIO, Luz Dary Nieto Orozco.

10% de Desc. Presenta este periódico para sus recargas 2020.

Somos una empresa familiar, creada con el propósito de ser la mejor opción para nuestros clientes en el mantenimiento, recarga y venta de extintores al ofrecer en cada servicio:

SERVICIO Y CALIDAD

Extintor
AGENTE LIMPIO

Extintor
MULTIPROPÓSITO

Extintor
AGUA A PRESIÓN

CONTACTOS 📞 305 370 6181

📍 Calle 2 g No. 40 c 16 ✉️ extintsanchez@gmail.com

- Un compromiso con nuestros clientes.
- Calidad en nuestros servicios.
- Seguridad en los procesos.
- Satisfacción total de nuestros clientes.
- Cumplimientos de las normas aplicables.



**Aníbal
Ahumada
Álvarez**

Presidente Nacional
del Colegio de
administradores de PH
de Chile, CGAI

Las lecciones que nos deja la crisis social en Chile

Administradores de PH podemos aprender de la situación en Chile

Todas las autoridades en Chile, de derecha, de centro y de izquierda, es decir, todo el espectro político, señalan hoy día: "No vimos venir esta crisis", porque, efectivamente, nadie supo leer las señales que estaban en el seno mismo del estallido de esta tremenda manifestación social, en la cual, los ciudadanos han enarbolado como consigna: "Chile despertó".

De esta manera, justifican el no haber escuchado oportunamente a la gran mayoría de los chilenos que, de una u otra forma, se han expresado por años, mediante sus opiniones, cartas a las autoridades e incluso manifestaciones pacíficas e, invariablemente, la respuesta de los gobiernos de turno, fue siempre la misma: "No se puede porque hay compromisos que respetar".

Entre los principales reclamos de la ciudadanía de la sociedad chilena, se encuentran los bajos salarios y la desigualdad social, específicamente, se reclama respecto de los altos precios de los alimentos, la electricidad, el agua, el gas, la gasolina, el transporte, los peajes, los medicamentos y la salud, la educación, entre los ítems más importantes.

La desigualdad social es uno de los motores que impulsa a la población chilena a salir a las calles a protestar, debido a la alta segmentación espacial y las inequidades que se viven a diario. La gran mayoría de los chilenos condenan el sistema neo liberal implantado en el país, por lograr un crecimiento económico pero sin desarrollo interno, es decir, dicho "crecimiento económico" no ha impactado en el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos.

Lamentablemente, en la segunda quincena de octubre del presente año, se iniciaron los hechos de gran violencia que ya se conocen en todo el mundo. Varias de las exigencias de los

manifestantes se han acogido y otras están en vías de legislarse en el Congreso, es decir, sí se podía mejorar la vida de las personas. Por tanto, lo que queda claro es que el mundo político, nunca tuvo la voluntad ni la sensibilidad para cambiar la situación del país. Queda en evidencia, la desconexión de los políticos con el ciudadano y sus requerimientos cotidianos.

En el desarrollo de nuestra actividad, en muchas oportunidades nos vemos enfrentados en asambleas, a personas que son extremadamente hostiles e, incluso agresivos, tanto con los integrantes de los consejos de administración, como con el propio administrador.

¿Cuál es nuestra reacción ante estas situaciones? ¿Sabemos interpretar qué es lo que hay más allá del reclamo airado de los copropietarios? ¿O simplemente

reaccionamos incrédulos sin prestar demasiada atención a esos requerimientos o reclamos? ¿O somos de los que decimos cuando ya llega lo inevitable: "No vimos venir la destitución del consejo de administración o, incluso, nuestra propia destitución"?

Para que este escenario no nos explote en la cara, como sucedió en Chile, creemos que es importante escuchar atentamente las observaciones, ideas o reclamos de los residentes de las comunidades que administramos, conectarnos con sus necesidades y requerimientos y si está en nuestras manos, proceder a satisfacer su reclamo o a darle una respuesta con una explicación racional y apropiada, de porqué no se debe o puede proceder de acuerdo a lo solicitado.

En mis clases de administración, entrego el siguiente consejo a los alumnos: "Por muy

insignificante que encontremos lo que nos pide un residente o propietario, con el solo hecho de haberse molestado en comunicárnoslo, es porque para la persona es importante y nosotros no debemos desestimarlos". La gran lección que nos deja la crisis en Chile, es que todas las autoridades de los últimos 30 años han desoído los reclamos de la población. Pero, afortunadamente, las crisis siempre nos enseñan algo: No incurramos en el error de hacer que esas personas se sientan desatendidas y molestas; las consecuencias pueden estallar ante nuestros ojos.

Por lo tanto, creo necesario que los administradores entendamos que una buena administración, no solo es la que es brillante, en cuanto a mantener el equipamiento de la comunidad en muy buenas condiciones, que se mantengan controladas las expensas o que se entregue una buena cuenta, sino que también, se debe entregar una atención personalizada a nuestros clientes, que es lo que en realidad la Comunidad nos está exigiendo desde hace ya un par de años.



*"La
desigualdad
social es uno de los
motores que impulsa a
la población chilena a
salir a las calles a
protestar".*

Luis Jorge Pérez Martínez

Contador Público – Especialista en Revisoría Fiscal y Auditoría Forense

La semilla del fraude

Dentro de las patologías más comunes presentes en las construcciones y por qué no decirlo, más temidas, se encuentran las humedades, contratiempos temibles ya que, no solo afectan la estética de la edificación, sino que también pueden llegar a tener consecuencias en la salud de sus habitantes; su aparición lejos de ser espontánea, es causada por una diversidad de factores que para ser evidenciados, requieren de un análisis exhaustivo y cuya solución implica la movilización de importantes recursos.

Así como la humedad en la edificación, el fraude económico en la propiedad horizontal no es espontáneo, es una consecuencia generada por la coexistencia de varias situaciones. Si pensamos en el fraude, como una semilla cuya germinación queremos prevenir, debemos nece-

sariamente comprender primero los factores que favorecen este proceso y evitar de forma excepcional que estos se conjuguen. Suelo, agua, aire y luz hacen germinar la semilla, si tan solo uno de ellos falta, su desarrollo no es exitoso.

En los años 1950 el sociólogo y criminólogo estadounidense Donald Cressey, como resultado de sus estudios relacionados con el perfil de las personas que cometían fraudes, logró identificar una serie de condiciones que hacían posible la generación de este fenómeno, las cuales asoció efectivamente a tres elementos, creando así el modelo denominado "el triángulo del fraude".



Interpretando el modelo mencionado, desde la óptica de la propiedad horizontal, definiré de forma general cada uno de los tres elementos, que al articularse, permiten que se materialice el riesgo de fraude, de manera que se nos facilite su comprensión individual y evitemos su articulación.

Motivación / presión

Se basa en los sentimientos de la persona, es la condición o el conjunto de condiciones que lo impulsan a necesitar cada vez una mayor cantidad de dinero, entre otras tenemos: alto nivel de endeudamiento; necesidad de mantener un status que no se relaciona con su ingreso normal; contingencias o even-

tualidades de carácter monetario; mantenimiento de un cuadro de adicción, ludopatía por ejemplo. Es importante indicar que estas situaciones afectan a una parte importante de la población y no determinan que eventualmente actúen como defraudadores, pero sí pueden llegar a contribuir para que esto ocurra.

En las administraciones de las copropiedades este elemento puede no identificarse inicialmente, sin embargo, una mirada atenta a los comportamientos individuales, especialmente de los responsables del manejo de recursos o pagadores, pueden lanzar alertas tempranas que permitan intervenir oportunamente y disminuir el riesgo en este elemento en particular.

Racionalización / actitud

Es el conjunto de argumentos que el defraudador esgrime para justificar su actuación, por ejemplo: "Si todo el mundo lo hace, por qué yo no lo hago también";

» P-16



1ER CONGRESO
PANAMENO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

LAS NUEVAS TENDENCIAS EN LA ADMINISTRACIÓN DE P.H.

PANAMÁ, CIUDAD DE PANAMÁ

FECHA **6Y7** MARZO



MARIO VARGAS



DIANA SEVITZ



JORGE LEÓN



ROLANDO CANDANEDO



RUBEN VALENZUELA



ANIBAL AHUMADA



IGNACIO ALFARO



TEYRA EHLERS



RICARDO ESKILDSEN



LEONARDO PATIÑO

INSCRIPCIONES ABIERTAS VIA ONLINE
www.phconsultingls.com
 @phconsultingls

¿Es responsable socialmente la propiedad horizontal?



Estanislao Rozo Covaleda

Abogado y Consultor de PH

El mundo, las organizaciones y en general los colectivos sociales, se interesan con mayor atención, de los beneficios que traen consigo atender las diferentes necesidades, derivadas de los comportamientos sociales e intentar que las soluciones sean sostenibles y sustentables.

Las organizaciones a medida que desarrollan su objeto y las actividades propias de su ejercicio, impactan su entorno y a las personas que directa e indirectamente interactúan con éste, convirtiendo en necesidades el adecuado accionar, el mantener relaciones fraternas y de convivencia sanas, buena gobernanza e incluso un ambiente o entorno laboral y de oficio, que beneficien a los integrantes de las organizaciones y la propiedad horizontal no es la excepción.

Como organización tiene una estructura formal definida y rígida en el estricto sentido formal de la palabra, sus órganos de dirección, las personas que la componen y el cúmulo de relaciones interpersonales, sociales, ambientales, sanitarias y de mutuo beneficio, la hacen objeto y sujeto obligado de explorar, hasta llevar a la in-

mediata aplicación la responsabilidad social y de todos aquellos elementos que le sean aplicables de la responsabilidad social corporativa o empresarial.

La falta de programas de gestión social o las prácticas existentes, con direccionamientos equívocos, desgastan las administraciones, qué importante es entrar a analizar lo que puede aportar la propiedad horizontal a sus diferentes clientes y actores, así como también la ISO 26000 y la evaluación continua de ésta, gracias a los resultados que de ella se esperan. La alta dirección debe confiar en su equipo de trabajo y generar una satisfacción de doble vía, que permita un mayor sentido de pertenencia hacia la organización que se verá retribuida por la satisfacción del cliente.

Al generarse una respuesta favorable, positiva y de gran estímulo, permitirá que se incrementen cambios favorables en términos de eficacia. Acciones propias enfocadas a la protección del medioambiente. El trabajo por el entorno, la búsqueda del beneficio general, para cada una de las comunidades residentes en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, presentan la responsabilidad social, como la mejor he-

rramienta para aminorar y mitigar los diferentes problemas de convivencia; de igual manera, se disminuirán problemas al servir como herramienta en la disminución del riesgo, caso concreto el del personal de las empresas de vigilancia, con la realización de exámenes psicológicos, que permitan prevenir y tratar situaciones depresivas e incluso programar vacaciones que permitan evitar riesgo para nuestras comunidades.

Encontramos ejemplos varios en nuestro país, donde a través de fundaciones y corporaciones, se atienden necesidades de integración social, donde se organizan diferentes actividades deportivas, talleres productivos, educación en manejo de residuos sólidos, pedagogía en derechos humanos y la tan importante educación en normativa legal y administración, como pedagogía para la disminución de los conflictos.

En nuestro país, constructoras como Amarillo, Oikos y propiedades como el Condominio Campestre el Peñón entre otros, aunque contados ejemplos, son pioneros en adecuar e implementar lo que se creía único para las empresas y el medio corporativo. El establecimiento de un adecuado gobierno interno, el

reconocimiento de posibles riesgos y vulneraciones a los derechos humanos, la resolución de reclamaciones, el reconocimiento efectivo de derechos, las relaciones laborales y legales en general, prácticas justas de contratación, la seguridad y salud en el trabajo, prácticas anticorrupción, protección y privacidad de los datos, acceso a servicios públicos y muchos elementos integradores más, hacen de la propiedad horizontal, el campo idóneo para que la responsabilidad social cumpla con involucrarse en las actividades, que ayudan a solucionar las necesidades sociales.

El respeto por las comunidades lleva a escenarios de participación democrática interna, a programas de educación y capacitación en propiedad horizontal, claro está que implementar estrategias de RS no es obligatorio y es en este punto donde se enriquece la gestión gerencial, al proyectar beneficios para los integrantes de la P.H, es importante integrar los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales y gerenciales, logrando la total cobertura e interacción de la organización.

Son muchas las relaciones técnicas que la RS o RSC o RSE incluyen y que se implementan en los inmuebles sometidos a propiedad horizontal y que se aplican a nivel mundial, según los estándares establecidos; siendo así, que la relación es directa o nos direccionamos a cumplir con nuestra responsabilidad poco a poco; sugiriendo una pronta implementación en beneficio del colectivo social. 



P-15»

"No me pagan lo justo y además debo soportar sus malos tratos", entre otras más. Entornos sociales donde se tolera la corrupción, fortalecen aún más racionalizaciones de éste tipo. En la propiedad horizontal, claramente la falta de un organismo de vigilancia y control, sumado a procesos judiciales largos y en ocasiones inocuos, fomentan este tipo de racionalizaciones, más aún cuando es común que los sospechosos

de hechos de corrupción similares, llevados a cabo en copropiedades, no sean castigados ni recibían sanción de ningún tipo.

Oportunidad

Se asocia con el nivel de confianza con que cuenta un individuo y que le permite aprovecharse abusivamente de ese poder sin que se haga evidente para el entorno, sin levantar sospecha, lo anterior sumado a fallas de gobierno en la organización, como

controles internos débiles, inoperantes o inexistentes, propician una ocasión magnífica para que el defraudador obtenga un beneficio indebido a costa del patrimonio de la organización.

En este elemento la responsabilidad es toda de la copropiedad, tanto la administración como el consejo y la revisoría fiscal, deben ser idóneos y conocer sus funciones, de manera que se asegure un nivel óptimo de control y no

se presente un escenario como el narrado por mí en el número anterior de éste periódico.

En conclusión, un defraudador tiene una motivación, la racionaliza y actúa, pero solo lo hace si encuentra una oportunidad, depende totalmente de la copropiedad estructurar un ambiente de gobierno, tendiente a mitigar el riesgo en este último elemento del triángulo. ¿Cómo está su copropiedad en esto? 

I Encuentro Internacional de Propiedad Horizontal -SENA-

El pasado 23 de octubre se realizó el primer Encuentro Internacional de Propiedad Horizontal, en el Centro de Gestión Administrativa – SENA-. Después de un arduo trabajo y largos meses de dedicación, de una de sus ex alumnas de la Tecnología en Gestión PH, María Teresa Arenas, vehemente defensora y promotora de esta Institución, logró cristalizar lo que para ella se había convertido en casi una obsesión y era lograr planear, organizar y ejecutar un encuentro de grandes magnitudes, con conferencistas internacionales y una asistencia masiva.



Foto: Luz dary Nieto.

Con la asistencia de más de 450 personas y la participación de la abogada argentina Diana Claudia Sevitz, mediadora, capacitadora de administradores, docente, coordinadora de un curso

de postgrado de Administración de Consorcio, en la prestigiosa universidad Argentina de La Plata y la intervención del abogado Alejandro Michells y la tecnólogo

ga de Gestión Social en PH, María Teresa Arenas, se desarrolló el primer encuentro Internacional en esta prestigiosa entidad estatal, la única en el país, que

en la actualidad ofrece una formación formal para el gremio de Propiedad Horizontal, cada vez más creciente y con más y mayores retos por enfrentar. 📌

Su aliado estratégico para la votación digital en ASAMBLEAS.



APLICACIÓN



CÓDIGO DE BARRAS



DISPOSITIVOS

📞 3147876474 📷 Vo&Q Colombia
 📌 Vo&Q Colombia 📧 voq.colombia@gmail.com



Somos una empresa que desarrolla escenarios para el crecimiento laboral de las personas; acompañado de tecnología y herramientas.

NUESTROS SERVICIOS:

- 👥 Asesorías especializadas.
- ⚙️ Desarrollo de Software.
- 📊 Capacitación y actualización.
- 🗣️ Consultoría.

📞 315 562 0559 - 316 888 6374
 📌 ADLEGestionDesarrollo 📷 gestion_desarrollo
 📧 adlegestion.desarrollo@gmail.com

¿Estamos listos para la temporada de asambleas ordinarias que se avecinan?

Diana Carolina Ruiz Muñoz

Abogada y Consultora en P.H

Luego de la temporada decembrina, en la cual los administradores se encuentran embebidos en los adornos navideños, la organización de las novenas, el espacio de los niños, entre otras, pasan automáticamente a organizar sus asambleas ordinarias, la reunión en la cual deben dar el informe anual de su gestión, organizar presupuestos para la operación del año nuevo, establecer las reglas de juego, en que se invertirán los dineros, que obras serán ejecutadas, las políticas para mitigar los morosos, entre otras decisiones necesarias para el correcto funcionamiento de la persona jurídica que tiene como apellido Propiedad Horizontal.

A veces entre el informe de gestión, la preparación de los estados financieros, la proyección del presupuesto; los administradores se olvidan de una premisa importante: "para una reunión de Asamblea exitosa, se requiere propietarios conocedores de lo que implica ésta".

Se hace necesario generar una sana cultura en torno a la reunión, es de vital importancia

para copropiedades sanas que su máximo órgano de administración: "La Asamblea General de Propietarios" tenga claro cuál es su papel y la finalidad de esta reunión, que debe realizarse al menos una vez al año: *"Tomar decisiones gerenciales en pro de maximizar la inversión de todos"*.

Aunado a lo anterior, debemos generar estrategias para que los

propietarios tomen conciencia sobre lo siguiente:

La Asamblea General de Propietarios, no es el escenario adecuado para que los copropietarios desahoguen sus penas derivadas de los problemas de convivencia, en la gran mayoría de estas reuniones en el apartado de proposiciones y varios se abordan temas como el ruido, la rencilla de la vecina del 201 con la del 203, el problema de la excreta de los perros, los niños que juegan en el parqueadero, entre otras situaciones, que terminan convirtiendo las reuniones en una batalla campal.

Es importante que los administradores comprendan que esta sensibilización no se logra con la antelación de 15 días calendario, que indica la ley para el envío de la convocatoria, algunos tips para lograr este difícil objetivo:

- Realice atención oportuna a los requerimientos de los propietarios.

- Genere un manejo adecuado del conflicto por parte del comité de convivencia.

- Se debe contar con el seguimiento que debe realizar el consejo en materia de convivencia.

- Realice campañas de sensibilización a los propietarios frente a la importancia de presentarse a la asamblea: sin menores de edad, sin animales de compañía, que agote las inquietudes que tenga sobre la contabilidad de manera previa a la reunión, entre otras.

Para concluir, es cierto que la tarea propuesta en este escrito es casi que titánica, pero una de las formas en las cuales es viable dignificar la difícil tarea de administrar propiedad horizontal, es mediante la sensibilización y capacitación de su cliente final: los propietarios. 🗣️

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

Carlos Alberto Ieno

Representante de la CAPH ante la FAPHRA – Federación Cámaras y Asociaciones de Administradores-

¿Qué nos está pasando como personas, como familias, como sociedad, como país, como americanos, como universales?

Estamos observando cada día cómo las sociedades se enfrentan con la sociedad, destruyen cuanto objeto se les pone delante. Como seres pensantes no podemos quedarnos viendo cómo el desorden en las Américas avanza sin cesar.

La realidad duele, atrapa, paraliza, te saca sentimientos muy profundos; a la vez, te lleva a analizar qué queremos hacer de nuestras vidas, de nuestro mundo. Un mundo único del que no tenemos conciencia que es prestado, un mundo digno de vivirlo y disfrutarlo, un mundo al que estamos destruyendo cada día, con nuestras acciones, intenciones y pensamientos. La globalización nos permite estar acá y allá permanentemente, pero no sabemos cómo manejarlos.

El "yoísmo" está por sobre todas las cosas. Todos queremos un mundo mejor, todos peleamos

Desorden en Las Américas



por un mañana mejor, hacemos alabanzas por el futuro pero dejamos el presente de lado. Jamás habrá futuro si no hay presente; no hay presente si no corregimos los errores del pasado. Se habla de la gran aldea global, pero destruimos todo lo que nos molesta. Nos enfrascamos en un idealismo populista y demagogo que tiene como único objetivo la deshumanización y el desapego a uno de los valores más intrínsecos del ser humano, que no es otra cosa que la dignidad.

Observamos peleas sin sentido o con sentidos desvirtuados. El universo es nuestro hogar, debemos actuar con urgencia para salvarlo. Debemos concientizar desde nuestro hogar, desde nuestro barrio, desde las instituciones, tenemos el deber de educar, enseñar,

valorarnos como personas. La hermandad latinoamericana ya no es letra pintada, es una realidad y la debe conocer el mundo entero.

Juntos debemos sumar para lograr un mundo mejor. Este loco sueño que iniciaron unos pocos, hoy es una realidad sin fronteras. Tenemos como Administradores de PH, el poder sobre nuestros mandantes, para lograr un cambio para bien, doblegar esa inercia que nos carcome hace años. Somos formadores de sociedades y no debemos desaprovechar esa enorme oportunidad que nos da nuestra profesión.

Nosotros administramos hogares, familias, sueños, problemas, desahogos, soledades, mentes. ¿Somos realmente conscientes de lo que tenemos por delante? La hermandad Latinoamericana no es solo para exponer, debatir y aprender; es un movimiento territorial que debe marcar la diferencia y sentir que nuestros consorcistas son felices en el lugar que eligieron para vivir. Somos responsables de la nueva generación, la generación del trabajo mancomunado, del respeto, de la solidaridad, de las

nuevas tecnologías, de la ecología, de la educación, de la formación.

Es momento de decir *basta* de manos empuñando armas, *basta* de odios y de prejuicios, *basta* de desamor. Este año no pasará sino que quedará en cada una de las acciones que hemos realizado, sean buenas o malas, pero que dejarán una marca imborrable.

Quizá tengamos la sensación de catalogar a este año como bueno o malo, según nos haya ido, principalmente en el asunto de los negocios, pero creo que no es ése el valor supremo. Habrá sido bueno si hemos mejorado nuestras vidas, si nos hemos perfeccionado, si nos hemos cultivado espiritualmente, si hemos vivido con amor y por el amor de Dios y de los hermanos. No estaría mal detenernos unos minutos antes de que finalice el año y hacer un balance a conciencia ¿No te parece?

Hagamos méritos para que Dios nos dé en el 2020 latinoamericanos de mano abierta y leal, gente sincera y franca, dispuesta a jugarse hasta el sufrimiento por otro ser humano, todo inspirado en el bíblico y litúrgico "La paz sea contigo".



¿TIENE PROBLEMAS DE MANTENIMIENTO Y BUSCA A QUIÉN CONTRATAR PARA SOLUCIONARLOS?

Nosotros lo asesoramos y le brindamos acompañamiento gratuito. Junto con nuestros contratistas certificados por Sika, solucione todo lo relacionado con mantenimiento constructivo.



Escanee el código y pida un

S.O.S Mantenimiento Sika

o ingrese a www.sika.com.co

Síguenos en nuestras redes sociales:



www.sika.com.co

CONSTRUYENDO CONFIANZA





Cumbre internacional
de Gestión Social
y Administración en PH.

CIGSA El futuro es ahora

Agradecemos a las personas que
asistieron y a todos nuestros patro-
cinadores que fueron parte de este
gran evento.



S A C U A R A G

¡ Nos vemos en el 2021 !